



Commune de Vic-la-Gardiole
Département de l'Hérault (34)

Révision du Plan Local d'Urbanisme

● ● ● PLU

4. REGLEMENT ECRIT

Approbation du PLU : DCM du 20/02/2017

Approbation de la modification n°1 du PLU : DCM du 27/05/2019

Approbation de la révision allégée n°1 du PLU : DCM du 28/03/2022

Approbation de la Déclaration de Projet emportant Mise En Compatibilité du PLU (projet de pôle santé) : DCM du 27/05/2025

Arrêt du projet de révision générale du PLU : DCM du 06/06/2025

Approbation de la révision générale du PLU : DCM du 26/02/2026



ADELE-SFI Urbanisme

434 rue Etienne Lenoir
30 900 Nîmes
Tél. : 04 66 64 01 74
adele-sfi@adelesfi.fr
www.adelesfi.fr

ADELE ● ● ●
SFI
URBANISME

SOMMAIRE



PREAMBULE	3
TITRE I – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES	7
REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UA	8
REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UB	20
REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UC	28
REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UC2A	37
REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UD	45
REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UE	53
REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UL	60
REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE US	67
TITRE II – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER	74
REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE 1AU	75
TITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES	83
REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE A	84
TITRE IV - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES	92
REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE N	93
ANNEXE N°1 : LEXIQUE	102
ANNEXE N°2 : ANNEXES GRAPHIQUES	114
ANNEXE N°3 : LISTE DES ELEMENTS IDENTIFIES AU TITRE DES ARTICLES L151-19 ET L151-23 DU CODE DE L'URBANISME	121
ANNEXE N°4 : LISTE DES EMPLACEMENTS RESERVES	124
ANNEXE N°5 : LISTE DES BÂTIMENTS POUVANT FAIRE L'OBJET D'UN CHANGEMENT DE DESTINATION EN ZONES A ET N	126

PREAMBULE

CHAMP D'APPLICATION TERRITORIALE DU PLAN

Le présent règlement s'applique à l'ensemble du territoire communal de la commune de VIC LA GARDIOLE.

DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

- 1- La zone urbaine (U) comprend les secteurs suivants :
 - La zone **UA** : habitat commerce, centre ancien du village
 - La zone **UB** : habitat, première extension du village
 - La zone **UC** : habitat pavillonnaire et résidences de tourisme (**secteurs UC1 et UC2**)
 - La zone **UC2a** : habitat pavillonnaire sur l'entrée ouest du village
 - La zone **UD** : habitat pavillonnaire
 - La zone **UE** : activités économiques
 - La zone **US** : pôle santé
 - La zone **UL** : camping dans le village
- 2- La zone à urbaniser (AU) comprend les secteurs suivants :
 - La zone **1AU** : zone d'aménagement d'ensemble à dominante d'habitat
- 3- La zone agricole (A) comprend les secteurs suivants
 - Le secteur **A1** : zone agricole dans les espaces proches du rivage et/ou coupure d'urbanisation.
 - Le secteur **A2** : zone agricole hors des espaces proches du rivage et coupure d'urbanisation
- 4- La zone naturelle, comprenant un secteur **N** incluant les sites naturels et agricoles à protéger et/ou concernés par des risques. Secteur **Nr** correspondant aux espaces remarquables au sens de la loi Littoral. Secteur **N1a** correspondant au secteur d'activités de la Poule d'Eau. Secteur **N1b** constitué d'activités isolées le long de la RD 612. Secteur **N1h** comprenant des habitations existantes (chemins des Cresses et du Four à Chaux). Secteur **NL** correspondant à des campings existants en dehors du village. Secteur **Np** correspondant à des zones d'aménagements publics (complexe sportif et secteur à l'arrière de l'école).

PRESCRIPTIONS EDICTEES PAR LE PLU

D'autres prescriptions sont édictées par le PLU et reportées sur règlement graphique du PLU, à savoir :

- **Les Espaces Boisés Classés (EBC) ;**
- **Les Emplacements Réservés (ER) :** leur liste figure en annexe du présent règlement ;
- **Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)** (voir pièce n°3 du PLU) définies sur les secteurs suivants (en plus d'une **OAP thématique « Trames Vertes et Bleues, Trame Noire (TVB, TN) »**)
 - o Secteur des « Cresses » ;
 - o Secteur des « Abords de la RD612 au droit de la zone d'activités de la Condamine » ;
 - o Secteur du « Pôle Santé » ;
 - o Secteur à l'arrière de l'école.

- **Les bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination** au titre de l'article L151-11 du code de l'urbanisme ;
- **Le secteur et les divers éléments identifiés** au titre des articles L151-19 et L151-23 du Code de l'Urbanisme ;
- **Les linéaires commerciaux** ne permettant pas le changement de destination des commerces en rez-de-chaussée.
- **Les marges de recul des constructions obligatoire à partir du bord du canal de la Roubine** au titre de l'article L151-17 du code de l'urbanisme ;
- **Les espaces proches du rivage de la loi Littoral ;**
- **La bande des 100 mètres de la loi Littoral ;**

PRESCRIPTIONS REPORTEES SUR LE PLU

Par ailleurs, d'autres dispositions sont à respecter et sont également reportées sur règlement graphique du PLU, à savoir : les dispositions applicables aux **zones inondables** issues du **Plan de Prévention des Risques Inondation (PPRI)** approuvé le 25 janvier 2012 qui est joint en **annexe du PLU** (tout comme certains autres documents auxquels il est fait référence dans le présent règlement, à savoir : les dispositions du **Schéma Directeur de gestion des eaux pluviales**, la carte **d'aléa ruissellement pluvial**, le **Porter à Connaissance du Préfet « aléa feu de forêt départemental »**)

ANNEXES DU REGLEMENT

A noter qu'en annexes du présent règlement écrit, figurent :

- **Annexe 1 : un lexique**, qui permet de mieux cerner certains termes employés dans le règlement ;
- **Annexe 2 : des annexes graphiques**, qui permettent de faciliter la compréhension de certaines dispositions du règlement ;
- **Annexe 3 : la liste des éléments identifiés** au titre des articles L151-19 et L151-23 du Code de l'Urbanisme, avec :
 - o **Des éléments arborés remarquables à protéger** au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme ;
 - o **Des bâtiments présentant un intérêt architectural à préserver** au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme ;
 - o **Des éléments de paysage et un secteur à enjeux paysagers à préserver** au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme.
- **Annexe 4 : la liste des Emplacements Réservés**, qui figurent sur les plans de zonage (règlement graphique).
- **Annexe 5 : la liste des bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination** au titre de l'article L151-11 du code de l'urbanisme.

RAPPEL CONCERNANT LA RECONSTRUCTION A L'IDENTIQUE

Un bâtiment peut être reconstruit « à l'identique » dans un délai de 10 ans après sa destruction ou sa démolition même si sa reconstruction est contraire aux règles d'urbanisme en vigueur.

Toutefois, **cela concerne uniquement les bâtiments construits dans la légalité**. Pour ce faire, il doit être prouvé que la construction a été autorisée par un permis de construire ou qu'elle date d'avant le 15 juin 1943.

Le nouveau bâtiment doit être strictement identique à celui qui a été détruit ou démoli.

Ainsi, l'article L.111-15 du code de l'urbanisme dispose que « *Lorsqu'un bâtiment régulièrement édifié vient à être détruit ou démoli, sa reconstruction à l'identique est autorisée dans un délai de dix ans nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, sauf si la carte communale, le plan local d'urbanisme ou le plan de prévention des risques naturels prévisibles en dispose autrement.* »

TITRE I – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UA

CARACTERE DE LA ZONE

Il s'agit d'une zone urbaine constituant le centre de l'agglomération située dans les espaces proches du rivage. Elle comprend essentiellement de l'habitat ainsi que des commerces, services et activités diverses. Les constructions, anciennes pour la plupart, sont édifiées en ordre continu.

L'église Sainte-Léocadie, classée monument historique, est au cœur du village. La présence de la **servitude AC1 (Périmètre Délimité des Abords)** impose dans ce secteur, de respecter les prescriptions du Service Départemental d'Architecture et du Patrimoine pour tous les travaux, notamment en ce qui concerne la qualité, la nature des matériaux employés et l'aspect extérieur des bâtiments.

La zone UA est par ailleurs également concernée par :

- **L'aléa ruissellement pluvial** (*cf. carte jointe en annexe du PLU*);
- **Divers autres risques** (submersion marine, mouvement de terrain/retrait-gonflement des argiles, exposition au radon, sismique, exposition au plomb : *cf. annexe 6.4 du PLU « Autres risques »*).
- **Des éléments arborés remarquables** à protéger identifiés sur les documents graphiques du règlement (plans de zonage) au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme : *cf. liste en annexe n°3 du règlement du PLU*.
- **Des linéaires commerciaux** repérés sur les documents graphiques du règlement (plans de zonage), ne permettant pas le changement de destination des commerces en rez-de-chaussée des constructions.
- **Des Emplacements Réservés**, également identifiés sur les documents graphiques du règlement (plans de zonage), dont la liste figure en annexe n°4 du règlement du PLU.
- **Des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) thématiques « TVB, TN »** (*voir pièce n°3 du PLU*) avec lesquelles toute construction, installation ou aménagement doit être compatible.

SECTION I – DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES

ARTICLE UA 1 - INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATION DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES, DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS

UA 1.1 - Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites les constructions, installations ou utilisation du sol suivantes :

- Les constructions destinées à l'exploitation agricole ou forestière ;
- Les constructions destinées à l'hébergement
- Les constructions destinées au commerce de gros ;
- Les constructions destinées aux autres hébergements touristiques ;
- Au sein de la destination « autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire », les sous-destinations non visées à l'article UA 1.2, à savoir : « industrie », « entrepôt », « centre de congrès et d'exposition », « cuisine dédiée à la vente en ligne » ;
- Les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE) hormis celles qui peuvent être admises sous les conditions fixées à l'article UA 2.

- Les terrains de campings et de caravanage, le stationnement des caravanes.
- Le stationnement isolé des caravanes autre que l'entreposage sur le terrain constituant la résidence du propriétaire.
- Les habitations légères de loisirs.
- Les affouillements ou exhaussements qui ne sont pas nécessaires pour la construction d'un bâtiment ou la réalisation d'un aménagement autorisé dans la zone.
- Les dépôts de véhicules et garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs.
- Les terrains aménagés pour la pratique des sports ou loisirs motorisés.
- Les parcs résidentiels de loisirs et les villages de vacances.
- Les parcs d'attractions ouverts au public et les golfs.

Le changement de destination des rez-de-chaussée commerciaux sur les linéaires commerciaux identifiés sur les plans de zonage est interdit.

UA 1.2 - Occupations et utilisations du sol admises sous conditions

Sont notamment autorisées sous conditions, les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Au sein de la destination « autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire », la sous-destination « bureau » ;
- Les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE) ne sont admises que lorsque leur présence est compatible avec le voisinage des zones habitées, au regard notamment des sujétions de salubrité et de sécurité publiques.

ARTICLE UA 2 – MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Toute opération de construction ou d'aménagement conduisant à la création de plus de trois logements, devra comporter au moins :

- 30% de logements sociaux pour les opérations de 3 à 10 logements ;
- 40% de logements sociaux pour les opérations de plus de 10 logements.

Le nombre de logements sociaux à produire sera ainsi arrondi au chiffre entier le plus proche ou supérieur.

SECTION II – CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

ARTICLE UA 3 – VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

UA 3.1 – Emprise au sol

Non réglementé.

UA 3.2 – Hauteur des constructions

Toutes les constructions doivent satisfaire à deux règles :

- L'une fixe la hauteur maximale autorisée,
- L'autre fixe la hauteur par rapport à la largeur de la rue et aux constructions voisines.

DEFINITION DE LA HAUTEUR

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant jusqu'au sommet du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées et autres exclus.

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

(voir graphique en annexe du règlement)

HAUTEUR TOTALE.

La hauteur maximale au faîtiage des constructions **ne peut excéder douze mètres et trois niveaux** *(voir graphique en annexe du règlement)*.

HAUTEUR RELATIVE.

La hauteur relative des constructions à l'égout du toit, doit être égale ou inférieure à une fois et demie la largeur de la voie, augmentée éventuellement du retrait par rapport à l'alignement *(voir graphique en annexe du règlement)*.

Une tolérance d'un mètre est admise lorsque la hauteur déterminée comme il est indiqué ci-dessus ne permet pas d'édifier un nombre entier d'étages droits.

Pour conserver le caractère du vieux centre, les règles de hauteur doivent être adaptées aux volumes bâtis existants.

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 quinze mètres comptés à partir du point d'intersection des alignements ou, le cas échéant, des lignes qui en tiennent lieu *(voir graphique en annexe du règlement)*.

Lorsque la distance entre deux voies d'inégales largeurs ou de niveaux différents est inférieure à quinze 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 *(voir graphique en annexe du règlement)*.

UA 3.3 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions réalisées sur des terrains disposant d'une façade sur voie doivent être édifiées à l'alignement des voies publiques existantes à élargir ou à créer.

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

Toutefois les implantations autres que celles prévues ci-dessus peuvent être admises :

- Lorsque le projet intéresse deux ou plusieurs voies publiques.
- Lorsqu'un retrait permet d'aligner la nouvelle construction avec une construction ou un ensemble de construction existante dans le but de former une unité architecturale.

Dans les deux cas susvisés, les implantations différentes au principe général d'alignement doivent être motivées par l'intérêt architectural du projet.

Lorsque de l'application des règles susvisées il résulte que le bâtiment n'occupe pas la totalité de la limite sur voie. Une clôture conforme aux dispositions de l'article UA 4.1 doit permettre de retrouver la continuité de l'alignement.

UA 3.4 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

1) Sur une profondeur maximale de quinze mètres à partir de l'alignement de la voie publique ou privée, les constructions doivent être édifiées en ordre continu d'une limite latérale à l'autre.

Toutefois, des implantations différentes peuvent être autorisées dans un ou plusieurs des cas suivants :

- a) Lorsque le projet de construction intéresse deux ou plusieurs voies publiques ou lorsque le terrain a une façade sur rue au moins égale à vingt mètres.
- b) Lorsque le projet de construction est voisin d'un bâtiment existant de valeur ou en bon état qui n'est pas contigu à la limite séparative.

Dans ces deux cas le retrait est calculé conformément au **3)** ci-après.

2) Au-delà de cette profondeur de quinze mètres et sur la limite constituant le fond de parcelle les constructions doivent être édifiées en respectant un retrait calculé conformément au **3-** ci-dessous.

Toutefois, les constructions peuvent être édifiées en limite séparative dans un ou plusieurs des cas suivants :

- Si le projet de construction jouxte une construction de gabarit sensiblement identique.
- Lorsque leur hauteur totale n'excède pas quatre mètres.

3) La distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment ne joignant pas la limite séparative au point le plus proche de cette limite doit au moins être égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points.

Cette distance ne doit pas être inférieure à trois mètres.

UA 3.5 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

La distance (L) entre deux constructions non contiguës édifiées sur un même terrain doit être au moins égale à la somme des hauteurs à l'égout du toit des constructions divisée par trois ($h_1 + h_2 : 3$) avec un minimum de 4 m quelle que soit la nature des bâtiments.

Toutefois, lorsque l'un au moins des bâtiments dispose d'une hauteur au faîtage inférieure ou égale à trois mètres, la distance (L) entre les deux bâtiments pourra être de 2 m.

ARTICLE UA 4 – QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

UA 4.1 – Aspect extérieur des constructions et clôtures

Par leur aspect extérieur, les constructions et autres modes d'occupation du sol ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites et paysages urbains.

PARAGRAPHE I – Façades :

L'homogénéité du traitement des façades doit être recherchée en respectant ou en créant un ordonnancement par travées.

La restauration des façades doit permettre de restituer ces travées lorsque des percements les ont perturbées.

Les percements doivent être rectangulaires plus hauts que larges.

PARAGRAPHE II – Enduits :

La possibilité d'enduire ou de laisser un bâtiment en pierre apparente dépend de la nature de la maçonnerie.

En règle générale, les façades seront recouvertes d'un enduit au mortier de chaux ;

Exceptionnellement, si la typologie et l'histoire du bâtiment le justifient, notamment dans le cas de parements en pierre appareillée, les façades seront laissées en maçonnerie apparente avec joints au mortier de chaux au nu de la pierre.

Les enduits peints en blanc sont interdits, ainsi que les couleurs vives ; jaune, rouge, bleu, vert etc.

BALCONS

Ils doivent être centrés sur l'ouverture, le débord ne devra pas être supérieur à trente centimètres.

PARAGRAPHE III – Menuiserie :

Les volets doivent être :

- soit repliables en tableau dans l'épaisseur du mur,
- soit rabattables en façade.

Dans tous les cas ils doivent être peints.

Les volets en « Z » **sont interdits**

Les portes d'entrée doivent être en accord avec le style de la construction ou l'époque de l'immeuble.

La teinte des menuiseries sera celle des teintes traditionnelles propre au village.

L'utilisation des matériaux d'origine est recommandée.

Dans le périmètre délimité des abords (PDA) : Les menuiseries doivent être conservées, restaurées ou refaites dans les formes et les matériaux correspondant à l'époque de construction de l'immeuble. Elles ne pourront être acceptées qu'à condition que leur dessin soit cohérent avec le style du bâtiment et que leur teinte soit non blanche et en harmonie avec l'immeuble. Les menuiseries en bois seront obligatoirement peintes.

PARAGRAPHE IV – Ferronnerie :

Les éléments de ferronnerie doivent s'inscrire dans un même plan.

Les grilles anti-effractions, garde-corps et barreaudages de portails dont les fers sont galbés, en zigzags ou en « *queue de cochon* » et dont les formes courbes ou aiguës viennent en avant **sont interdits**.

Les portails de clôture sont réalisés conformément aux prescriptions relatives aux portails de garage à deux vantaux.

Les ferronneries de portails sont composées soit de barreaudages verticaux soit de panneaux de tôles rapportés sur cadre métallique.

PARAGRAPHE V – Clôtures :

La hauteur maximale des clôtures est de deux mètres ; mur bahut ou mur bahut plus barreaudage métallique. Les éventuelles occultations des barreaudages ne pourront être qu'en panneaux de tôles peints de la couleur du barreaudage.

Elles sont enduites à la chaux. Les couronnements de clôtures sont constitués soit par un glacis demi-rond maçonné à la chaux, soit par des pierres cubiques appareillées d'épaisseur minimale de vingt centimètres.

Les tuiles disposées en sommet de clôture **sont interdites**.

Nonobstant les dispositions précédentes, la hauteur des clôtures des parcelles situées près des carrefours ou dans la partie inférieure des virages, peuvent faire l'objet de prescriptions particulières en vue d'assurer la visibilité et la sécurité de la circulation des véhicules et des piétons.

Dans les zones inondables, les clôtures seront constituées de simples grilles ou grillages sur mur de soubassement de 20 cm maximum ou selon les prescriptions relevant du PPRI.

PARAGRAPHE VI - Façades commerciales :

Les devantures commerciales respectent le rythme des ouvertures des étages et des limites séparatives.

L'aménagement des devantures y compris les enseignes publicitaires ne dépasse pas le plancher bas du premier étage et n'englobe pas les portes d'entrée d'immeubles.

La couleur blanche pour les devantures **est interdite**.

PARAGRAPHE VII - Couvertures, toitures :

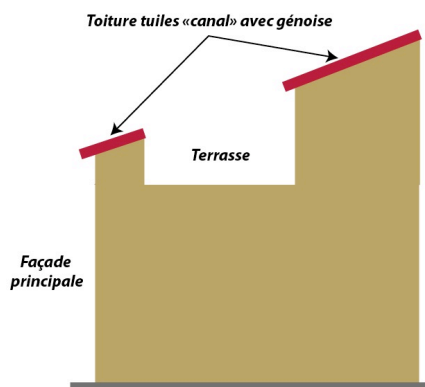
Les couvertures sont en tuiles canal ou similaire de teinte jaune paille ou vieilles, de préférence non uniformes.

La pente des toitures est comprise entre 25 et 33 % au-dessus de l'horizontale.

Les toitures terrasses **sont interdites** (notamment sur façade donnant sur l'espace public ou dans l'axe d'une perspective de vue ou de covisibilité avec un monument historique).

La pente des toitures doit être en harmonie avec celle des toits environnants.

Les terrasses dites « *tropéziennes* » et les terrasses encaissées sont interdites lorsqu'elles seraient visibles depuis la voie publique ou dans l'axe d'une perspective de vue (*voir schéma ci-dessous*).



Les dispositifs d'évacuation des eaux pluviales gouttières et descentes d'eau doivent être en zinc ou en cuivre, la partie basse (dauphin) en fonte.

Les parcours doivent être verticaux et en limite séparative des bâtiments.

Les coudes dans le plan de la façade **sont interdits**.

PARAGRAPHE VIII -

Les dispositions des paragraphes précédents du présent article ne sont pas applicables aux établissements recevant du public lorsqu'elles sont en contradiction avec les règles de sécurité et d'accessibilité de constructions.

De même aux immeubles neufs, dont la conception devra toutefois s'inspirer de ces principes

Pour assurer l'insertion des constructions dans le paysage urbain du centre ancien.

PARAGRAPHE IX – Principes relatifs aux réseaux : Electricité, eau, gaz, téléphone, télévision et divers :

ELECTRICITE, TELEPHONE, GAZ :

Les réseaux d'électricité, de téléphone et de gaz sont encastrés ou enterrés, les raccordements sont réalisés à partir de gaines intérieures.

En cas d'impossibilité :

- Pour les fils électriques et de téléphone :
 - Les parcours verticaux se font en limite séparative des bâtiments,
 - Les parcours horizontaux sous les débords de toit au-dessus des bandeaux.
- Le parcours des conduites de gaz se fait en saignée ou sous goulotte peinte aux couleurs de la façade, à la verticale du point de raccordement.

Les compteurs sont placés à l'intérieur des constructions. Lorsqu'ils doivent être encastrés en façade, ils sont regroupés dans un coffre dont le volet est en bois ou en métal (**jamais en plastique**) et peint de la couleur des menuiseries. **Les coffrets réglementaires en plastique ne doivent pas être apparents.**

La mise en place des coffrets ou parcours de réseaux ne doit pas altérer les décors sculptés.

Les armoires de distribution téléphoniques et les transformateurs E.D.F situés en **zone UA** doivent être intégrés aux constructions ou enterrés.

Les portes standard de ces équipements doivent être dissimulées au moyen d'un sas dont la porte extérieure sera en bois.

TELEVISION :

Les antennes et paraboles sont placées en toiture, **jamais en façade.**

Les antennes paraboliques sont peintes d'une couleur les confondant avec la toiture.

DIVERS (installation d'appareils de climatisation) :

Leur implantation sur console ou sur les balcons est interdite. Les raccordements sont dissimulés. Ils sont placés en combles ou encastrés dans le mur par une reprise en sous œuvre et cachés par une grille.

UA 4.2 – Éléments de patrimoine bâti et/ou de paysage à protéger, à conserver, à restaurer, à mettre en valeur ou à requalifier

Des éléments arborés remarquables ont été repérés sur les documents graphiques du règlement (plans de zonage) au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme afin d'être protégé. Ponctuellement, des sujets peuvent être supprimés en cas de maladie ou de risque de péril.

UA 4.3 – Performances énergétiques et environnementales

L'utilisation des énergies renouvelables sera recommandée « pour l'approvisionnement énergétique des constructions neuves, en fonction des caractéristiques de ces constructions, sous réserve de la protection des sites et des paysages ».

Il conviendra donc, d'une manière générale et dans la mesure du possible, de privilégier l'utilisation des énergies renouvelables : chaudière bois, électricité et eau chaude sanitaire solaires, pompe à chaleur, panneaux photovoltaïques en toiture...

Sauf impossibilités techniques avérées, les dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables (tels que les capteurs solaires, panneaux photovoltaïques, etc...) doivent être insérés à l'architecture des constructions. Ils doivent être intégrés à leur toiture ou en légère surimposition.

ARTICLE UA 5 – TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Les alignements d'arbres en bordure des routes ou sur les places publiques sont protégés et restitués ; les essences utilisées sont les mêmes que celles employées traditionnellement.

Toute plantation d'arbres est étudiée pour ne pas masquer une perspective ou une façade d'intérêt architectural.

Il convient de proscrire les arbres à enracinement traçant, les résineux et les épineux à proximité des clôtures et des espaces publics ou collectifs

ARTICLE UA 6 – STATIONNEMENT

UA 6.1 – Stationnement des véhicules motorisés

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations nouvelles doit être assuré par le demandeur en dehors du domaine public.

Dans le cas de la réhabilitation d'un immeuble existant, il n'est pas exigé de place de stationnement, si le nombre de logement de l'immeuble reste inchangé.

Dans le cas contraire, il sera exigé une place de stationnement par logement supplémentaire.

Afin d'assurer le stationnement des véhicules, il est demandé :

Destination admise dans la zone		Règle de stationnement automobile (minimum exigé)
Logement		1 place par logement
Commerce et activités de service. Bureau	- Artisanat et commerce de détail, activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, hôtels - Bureau	- Jusqu'à 50 m ² de surface de plancher : non réglementé. - Au-delà de 50 m ² de surface de plancher : 1 place par tranche de 50 m ² de surface de plancher.
	- Restauration	Non réglementé
Equipements d'intérêt collectif et services publics		Non réglementé

Rappel de l'article L151-33 du code de l'urbanisme : Dans le cas où le constructeur ne peut pas satisfaire aux obligations relatives au minimum de places de stationnement à réaliser, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même ;

- soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération ;
- soit de l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.

Lorsqu'une aire de stationnement a été prise en compte dans le cadre d'une concession à long terme ou d'un parc privé de stationnement, au titre des obligations prévues ci-dessus, elle ne peut plus être prise en compte, en tout ou en partie, à l'occasion d'une nouvelle autorisation.

UA 6.2 – Stationnement des vélos

Pour les immeubles d'habitations et ou de bureaux comprenant au moins deux logements et ou deux bureaux, il est exigé une place de stationnement vélo par logement et ou par bureau dans les conditions prévues par la législation en vigueur.

SECTION III – EQUIPEMENTS ET RESEAUX

ARTICLE UA 7 – DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

UA 7.1 – Accès

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne bénéficie d'une servitude de passage suffisante.

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte :

- Les accès doivent respecter les écoulements des eaux de la voie publique et ceux sur les voies adjacentes.
- Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies publiques, l'accès sur celles de ces voies qui présentent une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.
- Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

Les projets pourront être refusés ou n'être acceptés que sous réserve de prescriptions spéciales si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

UA 7.2 - Voirie

Les voies en impasse ne doivent pas desservir plus de 50 logements et leur longueur ne doit pas dépasser 100 mètres pour des raisons de sécurité. Elles doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules privés et ceux des services publics (lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères) de faire demi-tour aisément et être conçues de manière à désenclaver les parcelles arrières.

Les nouvelles voies de desserte appelées à être classées ultérieurement dans le domaine public devront avoir une largeur minimale de chaussée (hors trottoirs et stationnement latéral) de 5,50 mètres en double sens et de 3,50 mètres en sens unique.

ARTICLE UA 8 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

UA 8.1 – Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle nécessitant une alimentation en eau potable doit être obligatoirement raccordée, par des canalisations souterraines, à un réseau public de distribution d'eau potable de caractéristiques adaptées et alimenté en quantité suffisante par une ressource conforme à la législation en vigueur.

UA 8.2 – Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau public d'assainissement.

Les raccordements au réseau d'assainissement devront se conformer aux prescriptions du règlement du service public d'assainissement sur le territoire. L'évacuation des eaux et matières usées dans les fossés, caniveaux ou réseaux pluviaux est interdite.

Sont proscrits au réseau d'assainissement, les rejets suivants :

- Les rejets des eaux de vidange des piscines ;
- Les rejets d'eaux souterraines ne générant pas d'effluents domestiques (eaux d'exhaure), y compris lorsque ces eaux sont utilisées dans une installation de traitement thermique ou de climatisation, sauf autorisation spécifique du service d'assainissement.

UA 8.3 – Eaux pluviales

Lorsque le réseau public recueillant les eaux pluviales existe, les conditions de raccordement définies au « règlement d'intervention » joint en annexe 6.5 du PLU doivent être respectées (*cf. l'article 1 de l'annexe 5 de ce règlement*).

En l'absence d'un réseau d'eaux pluviales, des dispositifs de stockage et/ou d'infiltration appropriés tant sur le plan qualitatif que quantitatif doivent être aménagés, sans porter préjudice aux terrains voisins. Les aménagements réalisés sur toute unité foncière ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales et au réseau et au réseau hydrographique existant.

Pour les constructions neuves sur des parcelles inférieures à 500m² un traitement quantitatif est exigé de types structures réservoirs poreuses et toiture stockant comme précisé dans les dispositions générales du schéma directeur de gestion des eaux pluviales relatives à la gestion des eaux pluviales.

Pour les constructions sur des parcelles supérieures à 500m², un traitement quantitatif et qualitatif est exigé comme précisé dans les dispositions générales du schéma directeur de gestion des eaux pluviales relatives à la gestion des eaux pluviales.

Le dispositif de rétention sur l'unité foncière sera dimensionné sur la base des caractéristiques suivantes :

- o Volume de rétention : 120l/m² imperméabilisé.
- o Débit de fuite maximum avant activation de la surverse : 62l/s/ha imperméabilisé.

Dans tous les cas :

- Le projet ne doit pas aggraver le fonctionnement actuel du réseau pluvial aval pour toute occurrence de pluie inférieure ou égale à 100 ans, et devra tenir compte de l'aléa ruissellement pluvial (*cf. en annexe du PLU*).
- Lorsque les caractéristiques du sol le permettent, les aménagements réalisés devront favoriser l'infiltration des eaux à la parcelle. Une surverse de sécurité vers le réseau public existant pourra être prévue dans le projet si les conditions d'écoulement vers le réseau sont favorables.

Sont systématiquement à privilégier :

- o Les techniques de rétention favorisant l'intégration/valorisation paysagère et l'utilisation d'espaces de pleine terre ;
- o L'utilisation de matériaux perméables lorsque les conditions d'usage (type circulation, niveau de nappe, etc) le permettent afin de le lutter contre le ruissellement ;
- o Les espaces dédiés à la gestion des eaux pluviales ayant un caractère multi-usage (tels que espaces verts, aires de jeux, etc).

UA 8.4 – Défense contre l'incendie

Les constructions, travaux, ouvrages ou installations doivent disposer des moyens permettant d'assurer la défense et la lutte contre l'incendie par le réseau d'eau.

Rappel des prescriptions des services de sécurité incendie concernant l'accès au réseau de défense incendie :

- Densité d'implantation des hydrants : 200 mètres de distance au maximum par les voies carrossables.
- Débit minimum de chaque hydrant : 1000/mn sous une pression dynamique de 1 bar pendant 2 heures
- Distance maximale entre un hydrant et la cage d'escalier la plus éloignée du bâtiment le plus défavorisé : 150 mètres par les voies carrossables.
- Réseau maillé indispensable

UA 8.5 – Électricité et télécommunications

Voir article UA 4.1 paragraphe IX

UA 8.6 – Infrastructures et réseaux de communications électroniques

Devront être prévues les infrastructures d'accueil des réseaux numériques (fourreaux, chambres, ...) permettant d'assurer le cheminement souterrain des câbles optiques.

REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UB

CARACTERE DE LA ZONE

Il s'agit d'une zone à caractère urbain située dans les espaces proches du rivage, comprenant de l'habitat collectif et de l'habitat individuel, des services.

Moins dense que la zone UA, le secteur UB correspond aux premières extensions urbaines du village à partir du centre ancien.

La zone UB est concernée pour tout ou partie par :

- **La servitude AC1 (Périmètre Délimité des Abords) de l'église Sainte-Léocadie** qui impose de respecter les prescriptions du service départemental d'architecture et du patrimoine pour tous les travaux, notamment en ce qui concerne la qualité, la nature des matériaux employés et l'aspect extérieur des bâtiments ;
- **L'aléa ruissellement pluvial** (*cf. carte jointe en annexe du PLU*) ;
- **Divers autres risques** (submersion marine, mouvement de terrain/retrait-gonflement des argiles, exposition au radon, sismique, exposition au plomb : *cf. annexe 6.4 du PLU « Autres risques »*).
- **Les dispositions du Schéma de Gestion des Eaux Pluviales** joint en annexe du P.L.U. ;
- **Des éléments arborés remarquables** repérés sur les documents graphiques du règlement (plans de zonage) au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme, qui sont à protéger : *cf. liste jointe en annexe n°3 du règlement du PLU*.
- **Des Emplacements Réservés** : *cf. liste en annexe n°4 du règlement du PLU*.
- **Des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) thématiques « TVB, TN »** (*voir pièce n°3 du PLU*) avec lesquelles toute construction, installation ou aménagement doit être compatible.

SECTION I – DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES

ARTICLE UB 1 - INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATION DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES, DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS

UB 1.1 - Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites les constructions, installations ou utilisation du sol suivantes :

- Les constructions destinées à l'exploitation agricole ou forestière.
- Les constructions destinées à l'hébergement.
- Les constructions destinées au commerce et aux activités de services.
- Les constructions destinées aux autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire.
- Au sein de la destination « équipements d'intérêt collectif et services publics », les sous-destinations autres que celles visées à l'article UB 1.2.
- Les terrains de campings et de caravanage, le stationnement des caravanes.
- L'ouverture et l'exploitation de mines et carrières.

- Les affouillements ou exhaussements qui ne sont pas nécessaires pour la construction d'un bâtiment ou la réalisation d'un aménagement autorisé dans la zone.
- Les dépôts de véhicules et garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs.
- Les terrains aménagés pour la pratique des sports ou loisirs motorisés.
- Les habitations légères de loisirs.
- Les parcs résidentiels de loisirs et les villages de vacances.
- Le stationnement isolé des caravanes autre que l'entreposage sur le terrain constituant la résidence du propriétaire.
- Les parcs d'attractions ouverts au public et les golfs.
- Les éoliennes, pylônes, poteaux, gros outillages et ouvrages du même type, d'une hauteur supérieure à 12m.

UB 1.2 - Occupations et utilisations du sol admises sous conditions

Au sein de la destination « équipements d'intérêt collectif et services publics », sont admises les sous-destinations suivantes :

- Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés ;
- Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés.

ARTICLE UB 2 – MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Toute opération de construction ou d'aménagement conduisant à la création de plus de trois logements, devra comporter au moins :

- 30% de logements sociaux pour les opérations de 3 à 10 logements ;
- 40% de logements sociaux pour les opérations de plus de 10 logements.

Le nombre de logements sociaux à produire sera ainsi arrondi au chiffre entier le plus proche ou supérieur.

SECTION II – CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

ARTICLE UB 3 – VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

UB 3.1 – Emprise au sol

L'emprise au sol des constructions et surfaces bâties (piscines comprises) ne doit pas dépasser 50% de la superficie du terrain.

UB 3.2 – Hauteur des constructions

Définition de la hauteur.

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant jusqu'au sommet du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées et autres exclus.

Lorsque la voie est en pente, les façades des bâtiments sont divisées en sections n'excédant pas **rente mètres (30m)** de longueur et la hauteur est mesurée au milieu de chacune d'elles.

Hauteur totale.

La hauteur maximale des constructions est limitée à **8,50 mètres** au faîtage ou au sommet de l'acrotère.

UB 3.3 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Le recul minimal des constructions est de **cinq mètres (5 m)** par rapport à l'alignement.

Toutefois, des implantations différentes peuvent être autorisées dans un ou plusieurs des cas suivants :

- Lorsque la réalisation de constructions groupées dans une opération d'ensemble, permet de créer une unité architecturale, ce recul minimal peut être supprimé par rapport à l'alignement des voies nouvelles à créer dans le cadre de l'opération et dont l'emprise et au moins égale à 6 mètres.
- Les piscines non couvertes ou dont la hauteur de la couverture au-dessus du sol naturel est inférieure ou égale à 1,80m, peuvent être implantées à 2 m de l'alignement sous réserve que leur implantation s'accompagne de la réalisation d'une haie végétale dans cette bande de recul de 2 m.

Cas particulier :

- RD 114 : recul des constructions de 35 m de l'axe de la voie.

A l'intersection de deux ou plusieurs voies, la zone **non aedificandi** située entre deux voies adjacentes, est déterminée par un pan coupé constitué par la base du triangle isocèle dont les deux côtés égaux construits sur les deux limites de zone **non aedificandi** adjacentes mesurent **cinq mètres (5 m)**.

UB 3.4 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

La distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment au point le plus proche des limites séparatives de la parcelle doit être au moins égale à trois mètres (**3 m**) et jamais inférieure à la moitié de la différence d'altitude entre les deux points (**$L = H/2 \geq 3 \text{ m}$**).

Toutefois la construction d'un bâtiment joignant la limite parcellaire est admise dans l'une ou l'autre des dérogations suivantes, celles-ci n'étant pas cumulatives (*voir graphique en annexe du règlement*).

- a) Lorsque les propriétaires voisins ont conclu un accord par **acte authentique** pour s'autoriser mutuellement à édifier des bâtiments jointifs de dimensions sensiblement équivalentes en hauteur et en épaisseur et sous réserve que les termes de cet accord et le plan qui lui sera joint garantissent l'harmonie d'architecture de l'ensemble.

Cet acte authentique peut en outre résulter d'un règlement de lotissement ou d'un plan de composition d'une opération d'aménagement de type permis groupé prévoyant ces jumelages sur les limites internes de leur opération, en vue de garantir une harmonie architecturale des constructions.

- b) Lorsqu'il peut être adossé à un bâtiment situé sur le fond voisin et de gabarit sensiblement identique.

- c) Les piscines non couvertes ou dont la hauteur de la couverture au-dessus du sol naturel est inférieure ou égale à 1,80 m, peuvent être librement implantées par rapport aux limites séparatives.

Toutefois, le bassin des piscines doit être situé à au moins **un mètre (1 m)** des limites séparatives et une haie végétale dense doit être réalisée entre la piscine et la limite séparative.

- d) Les constructions de faible dimension dont la hauteur totale n'excède pas celle maximale des clôtures, à savoir 2 mètres, telles que : abri bois, local technique, abri de jardin, etc... peuvent être réalisées en limite séparative.

UB 3.5 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé.

ARTICLE UB 4 – QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

UB 4.1 – Aspect extérieur des constructions et clôtures

Par leur aspect extérieur, les constructions et autres modes d'occupation du sol ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites et paysages urbains.

Sont interdites les imitations de matériaux tels que fausses briques, faux pans de bois ainsi que l'emploi à nu en parements extérieurs de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit, tels que les briques creuses et les agglomérés.

Les murs séparatifs et les murs aveugles apparents d'un bâtiment devront lorsqu'ils ne sont pas construits avec les mêmes matériaux que les murs de façades principales, avoir un aspect qui s'harmonise avec celui des façades.

Les murs pignons devront recevoir un traitement approprié s'harmonisant avec l'aspect des façades.

Toitures :

Les toitures tuiles sont admises. Elles doivent avoir des pentes comprises entre 25 et 33%, et être constituées de tuiles de type canal en terre cuite, anciennes, vieilles ou flammées.

Les toitures terrasses sont également admises partiellement soit en tant qu'éléments de raccordement entre toits, soit en tant que terrasses plantées ou accessibles, ainsi que pour les annexes.

Lorsqu'une construction est accolée à un ou deux immeubles voisins, les versants de la toiture devront obligatoirement être du même sens que ceux des constructions existantes ou s'il y a deux voisins, de celle dont la hauteur au faîtage se rapproche le plus de la construction nouvelle.

En outre les pentes des toitures devront de préférence être dirigées vers la voie de desserte (publique ou privée), notamment celles du corps principal des bâtiments.

Voir graphiques en annexe du règlement.

Clôtures :

Les clôtures à l'alignement et sur les limites séparatives doivent répondre aux conditions suivantes :

- Les clôtures pourront être constituées de murs surmontés ou non de grilles, grillage ou lisses ;
- La hauteur totale de la clôture ne devant pas excéder deux mètres (**2 m**). *Voir graphique en annexe du règlement.*

Nonobstant les dispositions précédentes, la hauteur des clôtures des parcelles situées près des carrefours ou dans la partie inférieure des virages, peuvent faire l'objet de prescriptions particulières en vue d'assurer la visibilité et la sécurité de la circulation des véhicules et des piétons.

Dans les zones inondables, les clôtures seront constituées de simples grilles ou grillages sur mur de soubassement de 20 cm maximum ou selon les prescriptions relevant du PPRI.

UB 4.2 – Éléments de patrimoine bâti et/ou de paysage à protéger, à conserver, à restaurer, à mettre en valeur ou à requalifier

Des éléments arborés remarquables ont été repérés sur les documents graphiques du règlement (plans de zonage) au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme afin d'être protégé. Ponctuellement, des sujets peuvent être supprimés en cas de maladie ou de risque de péril.

UB 4.3 – Performances énergétiques et environnementales

L'installation de dispositifs de production d'énergie renouvelable pour l'approvisionnement énergétique des constructions (chaudière bois, eau chaude sanitaire solaire, pompes à chaleur, photovoltaïque, géothermie...) est recommandée et encadrée.

L'utilisation de matériaux durables pour la construction est recommandée.

L'orientation et la conception des constructions, visant à limiter la consommation d'énergie, sont recommandées.

ARTICLE UB 5 – TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Les surfaces libres de toute construction doivent être plantées, ainsi que les aires de stationnement extérieures à raison d'un arbre pour 4 places. Les plantations existantes doivent être maintenues, sauf celles situées dans l'emprise des constructions, ouvrages et voiries ; dans ce cas, elles doivent être compensées par de nouvelles plantations équivalentes sur les espaces libres.

ARTICLE UB 6 – STATIONNEMENT

UB 6.1 – Stationnement des véhicules motorisés

Pour les constructions destinées à l'habitation, il est exigé deux places de stationnement par logement.

Les groupes de garages individuels ou aires de stationnement doivent être disposés dans les parcelles de façon à aménager 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.

Dans les opérations d'ensemble, en plus des places de stationnement indiquées ci-dessus, il est exigé une demi-place supplémentaire par logement destinée aux visiteurs (le nombre total de places à réaliser étant alors à arrondir au chiffre supérieur). Ces places peuvent être réalisées le long des voies et emprises publiques ou regroupées sur parcs plantés publics ou privés.

UB 6.2 – Stationnement des vélos

Pour les immeubles d'habitations comprenant au moins trois logements, il est exigé une place de stationnement vélo par logement dans les conditions prévues par la législation en vigueur.

SECTION III – EQUIPEMENTS ET RESEAUX

ARTICLE UB 7 – DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

UB 7.1 - Accès

Tout terrain enclavé **est inconstructible** à moins que son propriétaire ne bénéficie d'une servitude de passage suffisante.

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte :

- Les accès doivent respecter les écoulements des eaux de la voie publique et ceux sur les voies adjacentes.
- Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies publiques, l'accès sur celles de ces voies qui présentent une gêne ou un risque pour la circulation peut **être interdit**.
- Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.
- Les accès doivent respecter les écoulements des eaux de la voie publique et ceux sur les voies adjacentes.
- Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

Les projets pourront être refusés ou n'être acceptés que sous réserve de prescriptions spéciales si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

UB 7.2 - Voirie

Les nouvelles voies de desserte appelées à être classées ultérieurement dans le domaine public devront avoir une largeur minimale de chaussée (hors trottoirs et stationnement latéral) de 5,50 mètres en double sens et de 3,50 mètres en sens unique.

Les voies en impasse ne doivent pas desservir plus de 50 logements et leur longueur ne doit pas dépasser 100 mètres pour des raisons de sécurité. Elles doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules privés et ceux des services publics (lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères) de faire demi-tour aisément et être conçues de manière à désenclaver les parcelles arrières.

ARTICLE UB 8 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

UB 8.1 – Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau public de distribution d'eau potable de caractéristiques adaptées et alimenté par une ressource conforme à la réglementation en vigueur.

UB 8.2 – Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau public d'assainissement.

Les raccordements au réseau d'assainissement devront se conformer aux prescriptions du règlement du service public d'assainissement sur le territoire. L'évacuation des eaux et matières usées dans les fossés, caniveaux ou réseaux pluviaux est interdite.

Sont proscrits au réseau d'assainissement, les rejets suivants :

- Les rejets des eaux de vidange des piscines ;
- Les rejets d'eaux souterraines ne générant pas d'effluents domestiques (eaux d'exhaure), y compris lorsque ces eaux sont utilisées dans une installation de traitement thermique ou de climatisation, sauf autorisation spécifique du service d'assainissement.

UB 8.3 – Eaux pluviales

Lorsque le réseau public recueillant les eaux pluviales existe, les conditions de raccordement définies au « règlement d'intervention » joint en annexe 6.5 du PLU doivent être respectées (*cf. l'article 1 de l'annexe 5 de ce règlement*).

En l'absence d'un réseau d'eaux pluviales, des dispositifs de stockage et/ou d'infiltration appropriés tant sur le plan qualitatif que quantitatif doivent être aménagés, sans porter préjudice aux terrains voisins. Les aménagements réalisés sur toute unité foncière ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales et au réseau et au réseau hydrographique existant.

Pour les constructions neuves sur des parcelles inférieures à 500 m² un traitement quantitatif est exigé de types structures réservoirs poreuses et toiture stockant comme précisé dans les dispositions générales du schéma directeur de gestion des eaux pluviales relatives à la gestion des eaux pluviales.

Pour les constructions sur des parcelles supérieures à 500 m², un traitement quantitatif et qualitatif est exigé comme précisé dans les dispositions générales du schéma directeur de gestion des eaux pluviales relatives à la gestion des eaux pluviales.

Le dispositif de rétention sur l'unité foncière sera dimensionné sur la base des caractéristiques suivantes :

- Volume de rétention : 120l/m² imperméabilisé.
- Débit de fuite maximum avant activation de la surverse : 62l/s/ha imperméabilisé.

Dans tous les cas :

- Le projet ne doit pas aggraver le fonctionnement actuel du réseau pluvial aval pour toute occurrence de pluie inférieure ou égale à 100 ans, et devra tenir compte de l'aléa ruissellement pluvial (*cf. en annexe du PLU*).
- Lorsque les caractéristiques du sol le permettent, les aménagements réalisés devront favoriser l'infiltration des eaux à la parcelle. Une surverse de sécurité vers le réseau public existant pourra être prévue dans le projet si les conditions d'écoulement vers le réseau sont favorables.

Sont systématiquement à privilégier :

- o Les techniques de rétention favorisant l'intégration/valorisation paysagère et l'utilisation d'espaces de pleine terre ;
- o L'utilisation de matériaux perméables lorsque les conditions d'usage (type circulation, niveau de nappe, etc) le permettent afin de le lutter contre le ruissellement ;
- o Les espaces dédiés à la gestion des eaux pluviales ayant un caractère multi-usage (tels que espaces verts, aires de jeux, etc).

UB 8.4 – Défense contre l'incendie

Les constructions, travaux, ouvrages ou installations doivent disposer des moyens permettant d'assurer la défense et la lutte contre l'incendie par le réseau d'eau.

Rappel des prescriptions des services de sécurité incendie concernant l'accès au réseau de défense incendie :

- Densité d'implantation des hydrants : 200 mètres de distance au maximum par les voies carrossables.
- Débit minimum de chaque hydrant : 1000/mn sous une pression dynamique de 1 bar pendant 2 heures.
- Distance maximale entre un hydrant et la cage d'escalier la plus éloignée du bâtiment le plus défavorisé : 150 mètres par les voies carrossables.
- Réseau maillé indispensable.

UB 8.5 – Électricité et télécommunications

Les branchements aux lignes de distribution d'énergie électrique ainsi qu'aux câbles de télécommunication doivent, dans la mesure du possible, être réalisés en souterrain. Dans le périmètre des opérations d'aménagement d'ensemble, les réseaux seront obligatoirement établis en souterrain.

UB 8.6 – Infrastructures et réseaux de communications électroniques

Devront être prévues les infrastructures d'accueil des réseaux numériques (fourreaux, chambres, ...) permettant d'assurer le cheminement souterrain des câbles optiques.

REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UC

CARACTERE DE LA ZONE

La zone UC est une zone essentiellement destinée à l'habitation et aux équipements collectifs et de services publics, située dans les espaces proches du rivage, composée de deux secteurs :

- **Le secteur UC1**, qui s'est réalisée sous forme de grandes résidences de type copropriété horizontale ; l'habitat groupé existant est relativement dense. Au sud du village, ce secteur couvre le lieu-dit « LAVAL » jusqu'à l'extension urbaine réalisée plus récemment sur la zone des Cresses. Au nord, ce secteur couvre la zone agglomérée et isolée de la Robine.
- **Le secteur UC2**, qui constitue une zone de périphérie urbaine constituée d'habitat pavillonnaire et d'équipements collectifs et de services publics.

Les secteurs UC1 et UC2 sont concernés pour tout ou partie par :

- **Les risques inondations** repérés sur le document graphique du règlement (plan de zonage) : *se référer au PPRI de Vic-la-Gardiole approuvé par arrêté préfectoral du 25 janvier 2012 joint en annexe du P.L.U. ;*
- **L'aléa ruissellement pluvial** (*cf. carte jointe en annexe du PLU*) ;
- **Divers autres risques** (submersion marine, mouvement de terrain/retrait-gonflement des argiles, exposition au radon, sismique, exposition au plomb : *cf. annexe 6.4 du PLU « Autres risques »*).
- **Les dispositions du Schéma Directeur de gestion des Eaux Pluviales** joint en annexe (*cf. pièce n°6, annexes du P.L.U.*).
- **Des Emplacements Réservés** : *cf. liste en annexe n°4 du règlement du PLU.*
- **Des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) thématiques « TVB, TN »** (*voir pièce n°3 du PLU*) avec lesquelles toute construction, installation ou aménagement doit être compatible.

SECTION I – DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES

ARTICLE UC 1 - INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATION DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES, DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS

UC 1.1 – Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites les constructions, installations ou utilisation du sol suivantes :

- Les constructions destinées à l'exploitation agricole ou forestière.
- Les constructions destinées à l'hébergement, **sauf dans le secteur UC2**.
- Les constructions destinées au commerce et aux activités de services.
- Les constructions destinées aux autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire.
- Au sein de la destination « équipements d'intérêt collectif et services publics », les sous-destinations autres que celles visées à l'article UC 1.2, à savoir : « locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés » et « locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés ».

- L'ouverture et l'exploitation de mines et carrières.
- Les affouillements ou exhaussements qui ne sont pas nécessaires pour la construction d'un bâtiment ou la réalisation d'un aménagement autorisé dans la zone.
- Les terrains de campings et de caravanage, le stationnement des caravanes.
- Les dépôts de véhicules et garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs.
- Les terrains aménagés pour la pratique des sports ou loisirs motorisés.
- Les habitations légères de loisirs.
- Les parcs résidentiels de loisirs et les villages de vacances.
- Le stationnement isolé des caravanes autre que l'entreposage sur le terrain constituant la résidence du propriétaire.
- Les parcs d'attractions ouverts au public et les golfs.
- Les éoliennes, pylônes, poteaux, gros outillages et ouvrages du même type, d'une hauteur supérieure à 12m.

Dans la zone inondable repérée sur le document graphique du règlement (plan de zonage) :

- Tout projet de construction à caractère stratégique ou vulnérable,
- Tout remblais, dépôts ou exhaussements, à l'exception des digues autorisées destinées à une protection contre les inondations.
- La création de logement supplémentaire dans les zones d'aléa fort.

UC 1.2 - Occupations et utilisations du sol admises sous conditions

Au sein de la destination « équipements d'intérêt collectif et services publics », sont admises les sous-destinations suivantes :

- Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés ;
- Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés.

ARTICLE UC 2 – MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Toute opération de construction ou d'aménagement conduisant à la création de plus de trois logements, devra comporter au moins :

- 30% de logements sociaux pour les opérations de 3 à 10 logements ;
- 40% de logements sociaux pour les opérations de plus de 10 logements.

Le nombre de logements sociaux à produire sera ainsi arrondi au chiffre entier le plus proche ou supérieur.

SECTION II – CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

ARTICLE UC 3 – VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

UC 3.1 – Emprise au sol

Dans le secteur UC1 : non règlementé.

Dans le secteur UC2, l'emprise au sol des constructions et surfaces bâties (piscines comprises) ne doit pas dépasser 40% de la superficie du terrain.

UC 3.2 – Hauteur des constructions

Définition de la hauteur.

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant jusqu'au sommet du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées et autres exclus.

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

Hauteur totale.

La hauteur maximale des constructions est limitée à **8,50 mètres au faîtage** ou au sommet de l'acrotère **dans le secteur UC2**, pour les constructions destinées aux équipements d'intérêt collectif et aux services publics, la hauteur des constructions au faîtage ou au sommet de l'acrotère est limitée à 12 mètres.

Dans le secteur UC1, la hauteur au faîtage est limitée à **7,50 mètres** ou au sommet de l'acrotère.

UC 3.3 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions à usage d'habitation doivent être implantées au-delà des marges de reculement suivantes :

- 35 m de l'axe de la voie ferrée dans le secteur UC2 ;
- 35 m de l'axe de la RD 114 dans le secteur UC1 ;
- Pour les autres voies, les constructions doivent être implantées à une distance de l'alignement au moins égale à **5 mètres**.
- 30 m le long du bord du canal de la Roubine.

Les piscines non couvertes ou dont la hauteur de la couverture au-dessus du sol naturel est inférieure ou égale à 1,80m, peuvent être implantées à 2m de l'alignement sous réserve que leur implantation s'accompagne de la réalisation d'une haie végétale dans cette bande de recul de 2 m.

Dans le secteur UC1, en bordure des voies privées interne aux opérations, l'implantation des constructions est libre.

UC 3.4 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

La distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment au point le plus proche des limites séparatives de la parcelle doit être au moins égale à **3 mètres** et jamais inférieure à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points. ($L = H/2 \geq 3 \text{ m}$).

Toutefois, la construction d'un bâtiment joignant la limite parcellaire est admise dans un ou plusieurs des cas suivants (*voir graphique en annexe du règlement*):

- a) Lorsque les propriétaires voisins ont conclu un accord par **acte authentique** pour s'autoriser mutuellement à édifier des bâtiments jointifs de dimensions sensiblement équivalentes en hauteur et en épaisseur et sous réserve que les termes de cet accord et le plan qui lui sera joint garantissent l'harmonie d'architecturale de l'ensemble.

Cet acte authentique peut en outre résulter d'un règlement et plan de composition d'une opération d'aménagement ou permis groupé prévoyant ces possibilités de jumelages sur les limites internes de leur opération, en vue de garantir dans l'opération, une harmonie architecturale des constructions.

- b) Lorsqu'il peut être adossé à un bâtiment existant situé sur le fond voisin et de gabarit sensiblement identique.
- c) Les piscines non couvertes ou dont la hauteur de la couverture au-dessus du sol naturel est inférieure ou égale à 1,80 m, peuvent être librement implantées par rapport aux limites séparatives.

Toutefois, le bassin des piscines doit être situé à au moins **un mètre (1 m)** des limites séparatives et une haie végétale dense doit être réalisée entre la piscine et la limite séparative.

- d) Les constructions de faible dimension dont la hauteur totale au faîtage n'excède pas celle maximale des clôtures savoir 2 mètres, telles que : abri bois, local technique, abri de jardin etc..., peuvent être réalisées en limite séparative.

En outre, et dans le secteur UC1 uniquement : les constructions annexes telles que garages, remises, abris de jardin, vérandas, pergolas, etc... liées ou pas au corps principal du bâtiment, peuvent être édifiées jusqu'à la limite séparative sous réserve que leur hauteur totale ne dépasse pas **3,50 m** et que leur longueur n'excède pas **5 m** sur la limite. Une seule construction de ce type sera autorisée par unité foncière où par lot de copropriété horizontale.

UC 3.5 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Les bâtiments non contigus doivent être éloignés les uns des autres d'une distance au moins égale à **4 mètres (3m dans le secteur UC1)**.

Cette distance peut être ramenée à **2 mètres (1,50 m dans le secteur UC1)** lorsqu'elle sépare :

- Le corps principal du bâtiment d'une annexe ou dépendance,
- Deux annexes ou dépendances.

ARTICLE UC 4 – QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

UC 4.1 – Aspect extérieur des constructions et clôtures

Par leur aspect extérieur, les constructions et autres modes d'occupation du sol ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites et paysages urbains.

Sont interdites les imitations de matériaux tels que fausses briques, faux pans de bois ainsi que l'emploi à nu en parements extérieurs de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit, tels que les briques creuses et les agglomérés.

Les murs séparatifs et les murs aveugles apparents d'un bâtiment devront lorsqu'ils ne sont pas construits avec les mêmes matériaux que les murs de façades principales, avoir un aspect qui s'harmonise avec celui des façades.

Toitures :

Les toitures tuiles sont admises. Elles doivent avoir des pentes comprises entre 25 et 33%, et être constituées de tuiles de type canal en terre cuite, anciennes, vieilles ou flammées.

Les toitures terrasses sont également admises partiellement soit en tant qu'éléments de raccordement entre toits, soit en tant que terrasses plantées ou accessibles.

Les pentes des toitures devront de préférence être dirigées vers la voie de desserte (publique ou privée), notamment celles du corps principal des bâtiments.

Energies renouvelables :

Le recours aux technologies et matériaux nécessaires à la conception de constructions s'inscrivant dans une démarche de développement durable (constructions bioclimatiques par exemple...) et utilisant les énergies renouvelables est autorisé sous réserve d'une bonne insertion paysagère et du respect du patrimoine bâti. Ainsi :

- Les capteurs solaires et les panneaux photovoltaïques doivent être complètement intégrés à la toiture ou être posés en légère surimposition sur le toit.
- Le photovoltaïque au sol est interdit.
- Les éoliennes individuelles sont interdites.

Clôtures :

Les clôtures à l'alignement et sur les limites séparatives doivent répondre aux conditions suivantes :

- Les clôtures pourront être constituées de haies végétales et/ou de murs surmontés ou non de grilles, grillage ou lisses ;
- La hauteur totale de la clôture ne devant pas excéder deux mètres (2 m). *Voir graphique en annexe du règlement.*

Nonobstant les dispositions précédentes, la hauteur des clôtures des parcelles situées près des carrefours ou dans la partie inférieure des virages, peuvent faire l'objet de prescriptions particulières en vue d'assurer la visibilité et la sécurité de la circulation des véhicules et des piétons.

Dans les zones inondables, les clôtures seront constituées de simples grilles ou grillages sur mur de soubassement de 20 cm maximum ou selon les prescriptions relevant du PPRI.

Enduits :

Leur couleur sera dans les tons moyens, de préférence teintée dans la masse.

UC 4.2 – Éléments de patrimoine bâti et/ou de paysage à protéger, à conserver, à restaurer, à mettre en valeur ou à requalifier

Des éléments arborés remarquables ont été repérés sur les documents graphiques du règlement (plans de zonage) au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme afin d'être protégé. Ponctuellement, des sujets peuvent être supprimés en cas de maladie ou de risque de péril.

UC 4.3 – Performances énergétiques et environnementales

L'installation de dispositifs de production d'énergie renouvelable pour l'approvisionnement énergétique des constructions (chaudière bois, eau chaude sanitaire solaire, pompes à chaleur, photovoltaïque, géothermie...) est recommandée et encadrée.

L'utilisation de matériaux durables pour la construction est recommandée.

L'orientation et la conception des constructions, visant à limiter la consommation d'énergie, sont recommandées.

ARTICLE UC 5 – TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Il est imposé un minimum de 10% d'espaces perméables en pleine terre.

Les surfaces libres de toute construction doivent être plantées, ainsi que les aires de stationnement extérieures à raison d'un arbre pour 4 places. Les plantations existantes doivent être maintenues, sauf celles situées dans l'emprise des constructions, ouvrages et voiries ; dans ce cas, elles doivent être compensées par de nouvelles plantations équivalentes sur les espaces libres.

ARTICLE UC 6 – STATIONNEMENT

UC 6.1 – Stationnement des véhicules motorisés

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des occupations et utilisations du sol admises, doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique.

Pour les constructions à usage d'habitation, il est exigé deux places de stationnement par logement dans le secteur UC2, et une place par logement dans le secteur UC1.

Dans les opérations d'ensemble, en plus des places de stationnement indiquées ci-dessus, il est exigé une demi-place supplémentaire par logement destinée aux visiteurs (le nombre total de places à réaliser étant alors à arrondir au chiffre supérieur). Ces places peuvent être réalisées le long des voies et emprises publiques ou regroupées sur parcs plantés publics ou privés.

Pour les constructions à usage d'activités admises dans la zone (à savoir les « autres hébergements touristiques »), il est exigé une place de stationnement par tranche de 30 m² de Surface de plancher.

UC 6.2 – Stationnement des vélos

Pour les immeubles d'habitations comprenant au moins deux logements ou habitations, il est exigé une place de stationnement vélo par logement ou habitation dans les conditions prévues par la législation en vigueur.

SECTION III – EQUIPEMENTS ET RESEAUX

ARTICLE UC 7 – DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

UC 7.1 - Accès

Tout terrain **enclavé est inconstructible** à moins que son propriétaire ne bénéficie d'une servitude de passage suffisante.

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte :

- Les accès doivent respecter les écoulements des eaux de la voie publique et ceux sur les voies adjacentes.
- Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies publiques, l'accès sur celles de ces voies qui présentent une gêne ou un risque pour la circulation peut **être interdit**.
- Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.
- Les accès doivent respecter les écoulements des eaux de la voie publique et ceux sur les voies adjacentes.
- Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies publiques, l'accès sur celles de ces voies qui présentent une gêne ou un risque pour la circulation, **peut être interdit**.
- Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

Les projets pourront être refusés ou n'être acceptés que sous réserve de prescriptions spéciales si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

UC 7.2 - Voirie

Les nouvelles voies de desserte appelées à être classées ultérieurement dans le domaine public devront avoir une largeur minimale de chaussée (hors trottoirs et stationnement latéral) de 5,50 mètres en double sens et de 3,50 mètres en sens unique.

Toute nouvelle voie doit bénéficier d'au moins deux débouchés, conçus en cohérence avec la trame viaire existante. Exceptionnellement, en cas d'impossibilité technique, des voies nouvelles en impasse pourront être admises à condition qu'elles soient aménagées dans leur partie terminale en une placette de retournement.

Les voies en impasse ne doivent pas desservir plus de 50 logements et leur longueur ne doit pas dépasser 100 mètres pour des raisons de sécurité. Elles doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules privés et ceux des services publics (lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères) de faire demi-tour aisément et être conçues de manière à désenclaver les parcelles arrières.

ARTICLE UC 8 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

UC 8.1 – Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau public de distribution d'eau potable de caractéristiques adaptées et alimenté par une ressource conforme à la réglementation en vigueur.

UC 8.2 – Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau public d'assainissement.

Les raccordements au réseau d'assainissement devront se conformer aux prescriptions du règlement du service public d'assainissement sur le territoire. L'évacuation des eaux et matières usées dans les fossés, caniveaux ou réseaux pluviaux est interdite.

Sont proscrits au réseau d'assainissement, les rejets suivants :

- Les rejets des eaux de vidange des piscines ;
- Les rejets d'eaux souterraines ne générant pas d'effluents domestiques (eaux d'exhaure), y compris lorsque ces eaux sont utilisées dans une installation de traitement thermique ou de climatisation, sauf autorisation spécifique du service d'assainissement.

UC 8.3 – Eaux pluviales

Toute nouvelle imperméabilisation des sols devra s'accompagner de systèmes compensatoires dimensionnés en application des prescriptions de la MISE et comme précisé dans les dispositions générales du schéma directeur de gestion des eaux pluviales relatives à la gestion des eaux pluviales.

Pour les constructions neuves sur des parcelles inférieures à 500m², un traitement quantitatif est exigé de type des dispositifs de récupération des eaux pluviales à la parcelle, comme précisé dans les dispositions générales du schéma directeur de gestion des eaux pluviales relatives à la gestion des eaux pluviales.

Pour les constructions sur des parcelles supérieures à 500m², un traitement quantitatif et qualitatif est exigé comme précisé dans les dispositions générales du schéma directeur de gestion des eaux pluviales relatives à la gestion des eaux pluviales. Ces systèmes pourront être des bassins de rétention, collectif dans le cadre d'un lotissement ou individuel, ou bien des dispositifs de récupération des eaux pluviales à la parcelle, éventuellement de systèmes d'infiltration à la parcelle tels des puits secs ou des tranchées d'infiltration, avec des trop pleins dirigés vers les jardins.

Lorsque le réseau public recueillant les eaux pluviales existe les conditions de raccordement définies au « règlement d'intervention » joint en annexe 6.5 du PLU doivent être respectées (*cf. l'article 1 de l'annexe 5 de ce règlement*).

En l'absence de réseaux d'eaux pluviales, des dispositifs de stockage et/ou d'infiltration appropriés tant sur le plan qualitatif que quantitatif doivent être aménagés, sans porter préjudice aux terrains voisins. Les aménagements réalisés sur toute unité foncière ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales et au réseau hydrographique existant.

Le dispositif de rétention sur l'unité foncière sera dimensionné sur la base des caractéristiques suivantes :

- Volume de rétention : 120l/m² imperméabilisé
- Débit de fuite maximum avant activation de la surverse : 62l/s/ha imperméabilisé

Dans tous les cas :

- Le projet ne doit pas aggraver le fonctionnement actuel du réseau pluvial aval pour toute occurrence de pluie inférieure ou égale à 100 ans, et devra tenir compte de l'aléa ruissellement pluvial (*cf. en annexe du PLU*).
- Lorsque les caractéristiques du sol le permettent, les aménagements réalisés devront favoriser l'infiltration des eaux à la parcelle. Une surverse de sécurité vers le réseau public existant pourra être prévue dans le projet si les conditions d'écoulement vers le réseau sont favorables.

Sont systématiquement à privilégier :

- o Les techniques de rétention favorisant l'intégration/valorisation paysagère et l'utilisation d'espaces de pleine terre ;
- o L'utilisation de matériaux perméables lorsque les conditions d'usage (type circulation, niveau de nappe, etc) le permettent afin de le lutter contre le ruissellement ;
- o Les espaces dédiés à la gestion des eaux pluviales ayant un caractère multi-usage (tels que espaces verts, aires de jeux, etc).

UC 8.4 – Défense contre l'incendie

Les constructions, travaux, ouvrages ou installations doivent disposer des moyens permettant d'assurer la défense et la lutte contre l'incendie par le réseau d'eau.

Rappel des prescriptions des services de sécurité incendie concernant l'accès au réseau de défense incendie :

- Densité d'implantation des hydrants : 200 mètres de distance au maximum par les voies carrossables.
- Débit minimum de chaque hydrant : 1000/mn sous une pression dynamique de 1 bar pendant 2 heures
- Distance maximale entre un hydrant et la cage d'escalier la plus éloignée du bâtiment le plus défavorisé : 150 mètres par les voies carrossables.
- Réseau maillé indispensable

UC 8.5 – Électricité et télécommunications

Les branchements aux lignes de distribution d'énergie électrique ainsi qu'aux câbles de télécommunication doivent, dans la mesure du possible, être réalisés en souterrain. Dans le périmètre des opérations d'aménagement d'ensemble, les réseaux seront obligatoirement établis en souterrain.

UC 8.6 – Infrastructures et réseaux de communications électroniques

Devront être prévues les infrastructures d'accueil des réseaux numériques (fourreaux, chambres, ...) permettant d'assurer le cheminement souterrain des câbles optiques.

REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UC2a

CARACTERE DE LA ZONE

La zone UC2a, correspond à une zone d'habitat pavillonnaire et d'équipements collectifs située à l'entrée Ouest du village et dans les espaces proches du rivage.

Elle est concernée par :

- **Les risques inondations** repérés sur le document graphique du règlement (plan de zonage) : *se référer au PPRI de Vic-la-Gardiole approuvé par arrêté préfectoral du 25 janvier 2012 joint en annexe du P.L.U. ;*
- **L'aléa ruissellement pluvial** (cf. carte jointe en annexe du PLU) ;
- **Divers autres risques** (submersion marine, mouvement de terrain/retrait-gonflement des argiles, exposition au radon, sismique, exposition au plomb : cf. annexe 6.4 du PLU « Autres risques »).
- **La servitude T1** (voie ferrée) en limite Ouest ;
- **Les dispositions du Schéma de Gestion des Eaux Pluviales** joint en annexe (cf. pièce n°6, annexes du P.L.U.).
- **Des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) thématiques « TVB, TN »** (voir pièce n°3 du PLU) avec lesquelles toute construction, installation ou aménagement doit être compatible.

SECTION I – DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES

ARTICLE UC2A 1 - INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATION DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES, DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS

UC2a 1.1 - Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites les occupations ou utilisations du sol suivantes :

- Les constructions destinées à l'exploitation agricole ou forestière.
- Les constructions destinées à l'hébergement.
- Les constructions destinées au commerce et aux activités de services.
- Au sein de la destination « équipements d'intérêt collectif et services publics », les sous-destinations autres que celles visées à l'article UC2a 1.2.
- Les constructions destinées aux autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire.
- L'ouverture et l'exploitation de mines et carrières.
- Les affouillements ou exhaussements qui ne sont pas nécessaires pour la construction d'un bâtiment ou la réalisation d'un aménagement autorisé dans la zone.
- Les terrains de campings et de caravanage, le stationnement des caravanes.
- Les dépôts de véhicules et garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs.

- Les terrains aménagés pour la pratique des sports ou loisirs motorisés.
- Les habitations légères de loisirs.
- Les parcs résidentiels de loisirs et les villages de vacances.
- Le stationnement isolé des caravanes autre que l'entreposage sur le terrain constituant la résidence du propriétaire.
- Les parcs d'attractions ouverts au public et les golfs.
- Les éoliennes, pylônes, poteaux, gros outillages et ouvrages du même type, d'une hauteur supérieure à 12m.

UC2a 1.2 - Occupations et utilisations du sol admises sous conditions

Au sein de la destination « équipements d'intérêt collectif et services publics », sont admises les sous-destinations suivantes :

- Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés ;
- Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés.

ARTICLE UC2A 2 – MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Dans le secteur, 20% des habitations réalisées devront être affectées au logement social (tel que défini par la réglementation en vigueur) ; il est précisé que les 20% de logements sociaux sont prévus sur l'ensemble du secteur, un projet d'aménagement d'ensemble régulant la répartition et l'implantation de ces logements porte sur l'ensemble du secteur.

SECTION II – CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

ARTICLE UC2A 3 – VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

UC2a 3.1 – Emprise au sol

Non réglementé.

UC2a 3.2 – Hauteur des constructions

Définition de la hauteur.

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant jusqu'au sommet du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées et autres exclus.

Hauteur totale :

La hauteur maximale des constructions est limitée à **8,50 mètres** au faîtage ou au sommet de l'acrotère.

UC2a 3.3 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions doivent être implantées au-delà des marges de reculement suivantes :

- 15 m de l'axe de la voie ferrée
- Pour les autres voies publiques ou privées ouvertes à la circulation publique, ainsi que pour les autres emprises publiques, les constructions doivent être implantées à l'alignement ou à une distance de l'alignement au moins égale à **3 mètres**.

Les piscines non couvertes ou dont la hauteur de la couverture au-dessus du sol naturel est inférieure ou égale à 1,80m, peuvent être implantées à 2 mètres de l'alignement sous réserve que leur implantation s'accompagne de la réalisation d'une haie végétale dans cette bande de recul de 2 mètres.

UC2a 3.4 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

La distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment au point le plus proche des limites séparatives de la parcelle doit être au moins égale à **3 mètres** et jamais inférieure à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points. ($L = H/2 \geq 3 \text{ m}$). **Cette distance est de 3 mètres, sans condition de hauteur des bâtiments, par rapport aux limites internes des opérations d'aménagement ou de permis groupé**

Toutefois, la construction d'un bâtiment joignant la limite parcellaire est admise dans un ou plusieurs des cas suivants (*voir graphique en annexe du règlement*) :

- a) Lorsque les propriétaires voisins ont conclu un accord par **acte authentique** pour s'autoriser mutuellement à édifier des bâtiments jointifs de dimensions sensiblement équivalentes en hauteur et en épaisseur et sous réserve que les termes de cet accord et le plan qui lui sera joint garantissent l'harmonie d'architecture de l'ensemble.

Cet acte authentique peut en outre résulter d'un règlement et plan de composition d'une opération d'aménagement ou permis groupé prévoyant ces possibilités de jumelages sur les limites internes de leur opération, en vue de garantir dans l'opération, une harmonie architecturale des constructions.

- b) Lorsqu'il peut être adossé à un bâtiment existant situé sur le fond voisin et de gabarit sensiblement identique
- c) Les piscines non couvertes ou dont la hauteur de la couverture au-dessus du sol naturel est inférieure ou égale à 1,80 m, peuvent être librement implantées par rapport aux limites séparatives.

Toutefois, le bassin des piscines doit être situé à au moins **un mètre (1 m)** des limites séparatives et une haie végétale dense doit être réalisée entre la piscine et la limite séparative.

- d) Les constructions de faible dimension (inférieures ou égales à 5 m² d'emprise au sol) dont la hauteur totale au faîtage n'excède pas celle maximale des clôtures savoir 2 mètres, telles que : abri bois, local technique, abri de jardin etc..., peuvent être réalisées en limite séparative.

UC2a 3.5 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Les bâtiments non contigus doivent être éloignés les uns des autres d'une distance au moins égale à **4 mètres** (cette distance peut être ramenée à 2 mètres lorsqu'un au moins des bâtiments a une hauteur au faîtage inférieure à 4 mètres).

ARTICLE UC2A 4 – QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

UC2a 4.1 – Aspect extérieur des constructions et clôtures

Par leur aspect extérieur, les constructions et autres modes d'occupation du sol ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites et paysages urbains.

Sont interdites les imitations de matériaux tels que fausses briques, faux pans de bois ainsi que l'emploi à nu en parements extérieurs de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit, tels que les briques creuses et les agglomérés.

Les murs séparatifs et les murs aveugles apparents d'un bâtiment devront lorsqu'ils ne sont pas construits avec les mêmes matériaux que les murs de façades principales, avoir un aspect qui s'harmonise avec celui des façades.

Toitures :

Les toitures tuiles sont admises. Elles doivent avoir des pentes comprises entre 25 et 33% (de préférence dirigées vers la voie d'accès publique ou privée), et être constituées de tuiles de type canal en terre cuite, anciennes, vieilles ou flammées.

Les toitures terrasses sont également admises partiellement en tant qu'éléments de raccordement entre toits ; les terrasses plantées seront privilégiées.

Enduits :

Ils seront teintés dans la masse.

Energies renouvelables :

Le recours aux technologies et matériaux nécessaires à la conception de constructions s'inscrivant dans une démarche de développement durable (constructions bioclimatiques par exemple...) et utilisant les énergies renouvelables est autorisé sous réserve d'une bonne insertion paysagère et du respect du patrimoine bâti. Ainsi :

- Les capteurs solaires et les panneaux photovoltaïques doivent être complètement intégrés à la toiture ou être posés en légère surimposition sur le toit.
- Le photovoltaïque au sol est interdit.
- Les éoliennes individuelles sont interdites.

Clôtures :

Leur hauteur ne devra pas excéder 1,80 mètre et leur composition devra être conforme aux différents types référencés dans l'annexe graphique jointe au présent règlement.

En limite de la zone naturelle et des zones inondables du PPRI, les clôtures seront constituées de grillage vert ou gris.

Nonobstant les dispositions précédentes, la hauteur des clôtures des parcelles situées près des carrefours ou dans la partie inférieure des virages, peuvent faire l'objet de prescriptions particulières en vue d'assurer la visibilité et la sécurité de la circulation des véhicules et des piétons.

Dans les zones inondables, les clôtures seront constituées de simples grilles ou grillages sur mur de soubassement de 20cm maximum ou selon les prescriptions relevant du PPRI.

UC2a 4.2 – Éléments de patrimoine bâti et/ou de paysage à protéger, à conserver, à restaurer, à mettre en valeur ou à requalifier

Non réglementé.



UC2a 4.3 – Performances énergétiques et environnementales

L'installation de dispositifs de production d'énergie renouvelable pour l'approvisionnement énergétique des constructions (chaudière bois, eau chaude sanitaire solaire, pompes à chaleur, photovoltaïque, géothermie...) est recommandée et encadrée.

L'utilisation de matériaux durables pour la construction est recommandée.

L'orientation et la conception des constructions, visant à limiter la consommation d'énergie, sont recommandées.

ARTICLE UC2A 5 – TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Les surfaces libres de toute construction doivent être plantées, ainsi que les aires de stationnement extérieures à raison d'un arbre pour 4 places. Les plantations existantes doivent être maintenues, sauf celles situées dans l'emprise des constructions, ouvrages et voiries ; dans ce cas, elles doivent être compensées par de nouvelles plantations équivalentes sur les espaces libres.

ARTICLE UC2A 6 – STATIONNEMENT

UC2a 6.1 – Stationnement des véhicules motorisés

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des occupations et utilisations du sol admises, doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique.

Pour les constructions à usage d'habitation, il est exigé une place de stationnement par logement.

Dans les opérations de lotissement et de groupes d'habitation en plus des places de stationnement indiquées ci-dessus il est exigé une demi-place supplémentaire par lot ou par logement pour les visiteurs (le nombre total de places à réaliser étant à arrondir au chiffre supérieur), ces places peuvent être réalisées le long des voies ou regroupées sur parc planté.

UC2a 6.2 – Stationnement des vélos

Pour les immeubles d'habitations comprenant au moins deux logements, il est exigé une place de stationnement vélo par logement dans les conditions prévues par la législation en vigueur.

SECTION III – EQUIPEMENTS ET RESEAUX

ARTICLE UC2A 7 – DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

UC2a 7.1 - Accès

Tout terrain enclavé **est inconstructible** à moins que son propriétaire ne bénéficie d'une servitude de passage suffisante.

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte :

- Les accès doivent respecter les écoulements des eaux de la voie publique et ceux sur les voies adjacentes.
- Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies publiques, l'accès sur celles de ces voies qui présentent une gêne ou un risque pour la circulation peut **être interdit**.
- Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.
- Les accès doivent respecter les écoulements des eaux de la voie publique et ceux sur les voies adjacentes.
- Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies publiques, l'accès sur celles de ces voies qui présentent une gêne ou un risque pour la circulation, **peut être interdit**.
- Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

Les accès directs sur la route départementale RD114E3 sont interdits.

Les projets pourront être refusés ou n'être acceptés que sous réserve de prescriptions spéciales si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

UC2a 7.2 - Voirie

Les nouvelles voies de desserte appelées à être classées ultérieurement dans le domaine public devront avoir une largeur minimale de chaussée (hors trottoirs et stationnement latéral) de 5,50 mètres en double sens et de 3,50 mètres en sens unique.

Toute nouvelle voie doit bénéficier d'au moins deux débouchés, conçus en cohérence avec la trame viaire existante. Exceptionnellement, en cas d'impossibilité technique, des voies nouvelles en impasse pourront être admises à condition qu'elles soient aménagées dans leur partie terminale en une placette de retournement.

Les voies en impasse ne doivent pas desservir plus de 50 logements et leur longueur ne doit pas dépasser 100 mètres pour des raisons de sécurité. Elles doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules privés et ceux des services publics (lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères) de faire demi-tour aisément et être conçues de manière à désenclaver les parcelles arrières.

ARTICLE UC2A 8 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

UC2a 8.1 – Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau public de distribution d'eau potable de caractéristiques adaptées et alimenté par une ressource conforme à la réglementation en vigueur.

UC2a 8.2 – Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau public d'assainissement.

Les raccordements au réseau d'assainissement devront se conformer aux prescriptions du règlement du service public d'assainissement sur le territoire. L'évacuation des eaux et matières usées dans les fossés, caniveaux ou réseaux pluviaux est interdite.

Sont proscrits au réseau d'assainissement, les rejets suivants :

- Les rejets des eaux de vidange des piscines ;
- Les rejets d'eaux souterraines ne générant pas d'effluents domestiques (eaux d'exhaure), y compris lorsque ces eaux sont utilisées dans une installation de traitement thermique ou de climatisation, sauf autorisation spécifique du service d'assainissement.

UC2a 8.3 – Eaux pluviales

Toute nouvelle imperméabilisation des sols devra s'accompagner de systèmes compensatoires dimensionnés en application des prescriptions de la MISE et comme précisé dans les dispositions générales du schéma directeur de gestion des eaux pluviales relatives à la gestion des eaux pluviales.

Pour les constructions neuves sur des parcelles inférieures à 500m², un traitement quantitatif est exigé de type des dispositifs de récupération des eaux pluviales à la parcelle, comme précisé dans les dispositions générales du schéma directeur de gestion des eaux pluviales relatives à la gestion des eaux pluviales.

Pour les constructions sur des parcelles supérieures à 500m², un traitement quantitatif et qualitatif est exigé comme précisé dans les dispositions générales du schéma directeur de gestion des eaux pluviales relatives à la gestion des eaux pluviales. Ces systèmes pourront être des bassins de rétention, collectif dans le cadre d'un lotissement ou individuel, ou bien des dispositifs de récupération des eaux pluviales à la parcelle, éventuellement de systèmes d'infiltration à la parcelle tels des puits secs ou des tranchées d'infiltration, avec des trop pleins dirigés vers les jardins.

Lorsque le réseau public recueillant les eaux pluviales existe, les conditions de raccordement définies au « règlement d'intervention » joint en annexe 6.5 du PLU doivent être respectées (*cf. l'article 1 de l'annexe 5 de ce règlement*).

En l'absence de réseaux d'eaux pluviales, des dispositifs de stockage et/ou d'infiltration appropriés tant sur le plan qualitatif que quantitatif doivent être aménagés, sans porter préjudice aux terrains voisins. Les aménagements réalisés sur toute unité foncière ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales et au réseau hydrographique existant.

Le dispositif de rétention sur l'unité foncière sera dimensionné sur la base des caractéristiques suivantes :

- Volume de rétention : 120l/m² imperméabilisé
- Débit de fuite maximum avant activation de la surverse : 62l/s/ha imperméabilisé

Dans tous les cas :

- Le projet ne doit pas aggraver le fonctionnement actuel du réseau pluvial aval pour toute occurrence de pluie inférieure ou égale à 100 ans, et devra tenir compte de l'aléa ruissellement pluvial (*cf. en annexe du PLU*).
- Lorsque les caractéristiques du sol le permettent, les aménagements réalisés devront favoriser l'infiltration des eaux à la parcelle. Une surverse de sécurité vers le réseau public existant pourra être prévue dans le projet si les conditions d'écoulement vers le réseau sont favorables.

Sont systématiquement à privilégier :

- o Les techniques de rétention favorisant l'intégration/valorisation paysagère et l'utilisation d'espaces de pleine terre ;
- o L'utilisation de matériaux perméables lorsque les conditions d'usage (type circulation, niveau de nappe, etc) le permettent afin de le lutter contre le ruissellement ;
- o Les espaces dédiés à la gestion des eaux pluviales ayant un caractère multi-usage (tels que espaces verts, aires de jeux, etc).

UC2a 8.4 – Défense contre l'incendie

Les constructions, travaux, ouvrages ou installations doivent disposer des moyens permettant d'assurer la défense et la lutte contre l'incendie par le réseau d'eau.

Rappel des prescriptions des services de sécurité incendie concernant l'accès au réseau de défense incendie :

- Densité d'implantation des hydrants : 200 mètres de distance au maximum par les voies carrossables.
- Débit minimum de chaque hydrant : 1000/mn sous une pression dynamique de 1 bar pendant 2 heures
- Distance maximale entre un hydrant et la cage d'escalier la plus éloignée du bâtiment le plus défavorisé : 150 mètres par les voies carrossables.
- Réseau maillé indispensable

UC2a 8.5 – Électricité et télécommunications

Les branchements aux lignes de distribution d'énergie électrique ainsi qu'aux câbles de télécommunication doivent, dans la mesure du possible, être réalisés en souterrain. Dans le périmètre des opérations d'aménagement d'ensemble, les réseaux seront obligatoirement établis en souterrain.

UC2a 8.6 – Infrastructures et réseaux de communications électroniques

Devront être prévues les infrastructures d'accueil des réseaux numériques (fourreaux, chambres, ...) permettant d'assurer le cheminement souterrain des câbles optiques.

REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UD

CARACTERE DE LA ZONE

Le secteur UD correspond à un secteur urbain existant situé dans les espaces proches du rivage, entre le centre ancien du village et les rives du ruisseau de la Robine.

Le secteur UD est concerné pour tout ou partie par :

- **Les risques d'inondation** repérés sur le document graphique du règlement (plan de zonage) : *se référer au PPRI de Vic-la-Gardiole approuvé par arrêté préfectoral du 25 janvier 2012 joint en annexe du P.L.U.* ;
- **L'aléa ruissellement pluvial** (cf. carte jointe en annexe du PLU) ;
- **Divers autres risques** (submersion marine, mouvement de terrain/retrait-gonflement des argiles, exposition au radon, sismique, exposition au plomb : cf. annexe 6.4 du PLU « Autres risques »).
- **Les dispositions du Schéma de Gestion des Eaux Pluviales** joint en annexe du P.L.U. ;
- **La servitude AC1 (Périmètre Délimité des Abords) de l'église Sainte-Léocadie** qui impose de respecter les prescriptions du service départemental d'architecture et du patrimoine pour tous les travaux, notamment en ce qui concerne la qualité, la nature des matériaux employés et l'aspect extérieur des bâtiments ;
- **Des Emplacements Réservés** : cf. liste en annexe n°4 du règlement du PLU.
- **Des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) thématiques « TVB, TN »** (voir pièce n°3 du PLU) avec lesquelles toute construction, installation ou aménagement doit être compatible.

SECTION I – DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES

ARTICLE UD 1 - INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATION DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES, DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS

UD 1.1 - Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites les occupations ou utilisation du sol suivantes :

- Les constructions destinées à l'exploitation agricole ou forestière.
- Les constructions destinées à l'hébergement.
- Les constructions destinées au commerce et aux activités de services.
- Au sein de la destination « équipements d'intérêt collectif et services publics », les sous-destinations autres que celles visées à l'article UD 1.2.
- Les constructions destinées aux autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire.
- L'ouverture et l'exploitation de mines et carrières.
- Les affouillements ou exhaussements qui ne sont pas nécessaires pour la construction d'un bâtiment ou la réalisation d'un aménagement autorisé dans la zone.
- Les terrains de campings et de caravanage, le stationnement des caravanes.
- Les dépôts de véhicules et garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs.

- Les terrains aménagés pour la pratique des sports ou loisirs motorisés.
- Les habitations légères de loisirs.
- Le stationnement isolé des caravanes autre que l'entreposage sur le terrain constituant la résidence du propriétaire.
- Les parcs d'attractions ouverts au public et les golfs.
- Les éoliennes, pylônes, poteaux, gros outillages et ouvrages du même type, d'une hauteur supérieure à 12m.

Dans la zone inondable repérée sur le document graphique du règlement (plan de zonage) :

- Tout projet de construction à caractère stratégique ou vulnérable,
- Tout remblais, dépôts ou exhaussements, à l'exception des digues autorisées destinées à une protection contre les inondations.
- La création de logement supplémentaire dans les zones d'aléa fort.

UD 1.2 - Occupations et utilisations du sol admises sous conditions

Au sein de la destination « équipements d'intérêt collectif et services publics », sont admises les sous-destinations suivantes :

- Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés ;
- Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés.

ARTICLE UD 2 – MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Toute opération de construction ou d'aménagement conduisant à la création de plus de trois logements, devra comporter au moins :

- 30% de logements sociaux pour les opérations de 3 à 10 logements ;
- 40% de logements sociaux pour les opérations de plus de 10 logements.

Le nombre de logements sociaux à produire sera ainsi arrondi au chiffre entier le plus proche ou supérieur.

SECTION II – CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

ARTICLE UD 3 – VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

UD 3.1 – Emprise au sol

L'emprise au sol des constructions et surfaces bâties (piscines comprises) ne doit pas dépasser 40% de la superficie du terrain.

UD 3.2 – Hauteur des constructions

Définition de la hauteur :

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant jusqu'au sommet du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées et autres exclus.

Lorsque la voie est en pente, les façades des bâtiments sont divisées en sections n'excédant pas **trente mètres (30m)** de longueur et la hauteur est mesurée au milieu de chacune d'elles.

Hauteur totale :

La hauteur maximale des constructions est limitée à **8,50 mètres** au faîtage ou au sommet de l'acrotère.

UD 3.3 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions doivent être implantées à une distance de l'alignement au moins égale à **5 mètres**.

Les piscines non couvertes ou dont la hauteur de la couverture au-dessus du sol naturel est inférieure ou égale à 1,80m, peuvent être implantées à 2 m de l'alignement sous réserve que leur implantation s'accompagne de la réalisation d'une haie végétale dans cette bande de recul de 2 m.

Le long du bord du canal de la Roubine, un recul des constructions de 30 m doit être respecté.

UD 3.4 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

La distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment au point le plus proche des limites séparatives de la parcelle doit être au moins égale à **3 mètres** et jamais inférieure à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points. ($L = H/2 \geq 3m$).

Ce minimum est de 5 m dans le secteur UD ($L = H/2 \geq 5 m$).

Toutefois la construction d'un bâtiment joignant la limite parcellaire est admise dans un ou plusieurs des cas suivants (*voir graphique en annexe du règlement*):

a - Lorsque les propriétaires voisins ont conclu un accord par **acte authentique** pour s'autoriser mutuellement à édifier des bâtiments jointifs de dimensions sensiblement équivalentes en hauteur et en épaisseur et sous réserve que les termes de cet accord et le plan qui lui sera joint garantissent l'harmonie d'architecturale de l'ensemble.

b - Lorsqu'il peut être adossé à un bâtiment existant situé sur le fond voisin et de gabarit sensiblement identique

c - Les piscines non couvertes ou dont la hauteur de la couverture au-dessus du sol naturel est inférieure ou égale à 1,80 m, peuvent être librement implantées par rapport aux limites séparatives.

Toutefois, le bassin des piscines doit être situé à au moins **un mètre (1 m)** des limites séparatives et une haie végétale dense doit être réalisée entre la piscine et la limite séparative.

d - Les constructions de faible dimension dont la hauteur totale n'excède pas celle maximale des clôtures savoir 2 mètres, telles que : abri bois, local technique, abri de jardin etc..., peuvent être réalisées en limite séparative.

UD 3.5 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Les bâtiments non contigus doivent être éloignés les uns des autres d'une distance au moins égale à **4 mètres**.

Cette distance peut être ramenée à **2 mètres** lorsqu'elle sépare ;

- Le corps principal du bâtiment d'une annexe
- Deux annexes.

ARTICLE UD 4 – QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

UD 4.1 – Aspect extérieur des constructions et clôtures

Par leur aspect extérieur, les constructions et autres modes d'occupation du sol ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites et paysages urbains.

Sont interdites les imitations de matériaux tels que fausses briques, faux pans de bois ainsi que l'emploi à nu en parements extérieurs de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit, tels que les briques creuses et les agglomérés.

Les murs séparatifs et les murs aveugles apparents d'un bâtiment devront lorsqu'ils ne sont pas construits avec les mêmes matériaux que les murs de façades principales, avoir un aspect qui s'harmonise avec celui des façades.

Toitures :

Les toitures tuiles sont admises. Elles doivent avoir des pentes comprises entre 25 et 33%, et être constituées de tuiles de type canal en terre cuite, anciennes, vieilles ou flammées.

Les toitures terrasses sont également admises partiellement soit en tant qu'éléments de raccordement entre toits, soit en tant que terrasses plantées ou accessibles.

Les pentes des toitures devront de préférence être dirigées vers la voie de desserte (publique ou privée), notamment celles du corps principal des bâtiments.

Energies renouvelables :

Le recours aux technologies et matériaux nécessaires à la conception de constructions s'inscrivant dans une démarche de développement durable (constructions bioclimatiques par exemple...) et utilisant les énergies renouvelables est autorisé sous réserve d'une bonne insertion paysagère et du respect du patrimoine bâti. Ainsi :

- Les capteurs solaires et les panneaux photovoltaïques doivent être complètement intégrés à la toiture ou être posés en légère surimposition sur le toit.
- Le photovoltaïque au sol est interdit.
- Les éoliennes individuelles sont interdites.

Clôtures :

Les clôtures à l'alignement et sur les limites séparatives doivent répondre aux conditions suivantes :

- Les clôtures pourront être constituées de haies végétales et/ou de murs surmontés ou non de grilles, grillage ou lisses ;
- La hauteur totale de la clôture ne devant pas excéder deux mètres (**2 m**). *Voir graphique en annexe du règlement.*

Nonobstant les dispositions précédentes, la hauteur des clôtures des parcelles situées près des carrefours ou dans la partie inférieure des virages, peuvent faire l'objet de prescriptions particulières en vue d'assurer la visibilité et la sécurité de la circulation des véhicules et des piétons.

Dans les zones inondables, les clôtures seront constituées de simples grilles ou grillages sur mur de soubassement de 20cm maximum ou selon les prescriptions relevant du PPRI.

Enduits :

Leur couleur sera dans les tons moyens, de préférence teintée dans la masse.

UD 4.2 – Éléments de patrimoine bâti et/ou de paysage à protéger, à conserver, à restaurer, à mettre en valeur ou à requalifier

Non réglementé.

UD 4.3 – Performances énergétiques et environnementales

L'installation de dispositifs de production d'énergie renouvelable pour l'approvisionnement énergétique des constructions (chaudière bois, eau chaude sanitaire solaire, pompes à chaleur, photovoltaïque, géothermie...) est recommandée et encadrée.

L'utilisation de matériaux durables pour la construction est recommandée.

L'orientation et la conception des constructions, visant à limiter la consommation d'énergie, sont recommandées.

ARTICLE UD 5 – TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Il est imposé un minimum de 10% d'espaces perméables en pleine terre.

Les surfaces libres de toute construction doivent être plantées, ainsi que les aires de stationnement extérieures à raison d'un arbre pour 4 places. Les plantations existantes doivent être maintenues, sauf celles situées dans l'emprise des constructions, ouvrages et voiries ; dans ce cas, elles doivent être compensées par de nouvelles plantations équivalentes sur les espaces libres.

ARTICLE UD 6 – STATIONNEMENT

UD 6.1 – Stationnement des véhicules motorisés

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des occupations et utilisations du sol admises, doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique.

Pour les constructions à usage d'habitation, il est exigé deux places de stationnement par logement.

Dans les opérations d'ensemble, en plus des places de stationnement indiquées ci-dessus, il est exigé une demi-place supplémentaire par logement destinée aux visiteurs (le nombre total de places à réaliser étant alors à arrondir au chiffre supérieur). Ces places peuvent être réalisées le long des voies et emprises publiques ou regroupées sur parcs plantés publics ou privés.

UD 6.2 – Stationnement des vélos

Pour les immeubles d'habitations comprenant au moins deux logements, il est exigé une place de stationnement vélo par logement dans les conditions prévues par la législation en vigueur.

SECTION III – EQUIPEMENTS ET RESEAUX

ARTICLE UD 7 – DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

UD 7.1 - Accès

Tout terrain enclavé **est inconstructible** à moins que son propriétaire ne bénéficie d'une servitude de passage suffisante.

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte :

- Les accès doivent respecter les écoulements des eaux de la voie publique et ceux sur les voies adjacentes.
- Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies publiques, l'accès sur celles de ces voies qui présentent une gêne ou un risque pour la circulation peut **être interdit**.
- Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.
- Les accès doivent respecter les écoulements des eaux de la voie publique et ceux sur les voies adjacentes.
- Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies publiques, l'accès sur celles de ces voies qui présentent une gêne ou un risque pour la circulation, **peut être interdit**.
- Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

Les projets pourront être refusés ou n'être acceptés que sous réserve de prescriptions spéciales si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

UD 7.2 - Voirie

Les nouvelles voies de desserte appelées à être classées ultérieurement dans le domaine public devront avoir une largeur minimale de chaussée (hors trottoirs et stationnement latéral) de 5,50 mètres en double sens et de 3,50 mètres en sens unique.

Toute nouvelle voie doit bénéficier d'au moins deux débouchés, conçus en cohérence avec la trame viaire existante. Exceptionnellement, en cas d'impossibilité technique, des voies nouvelles en impasse pourront être admises à condition qu'elles soient aménagées dans leur partie terminale en une placette de retournement.

Les voies en impasse ne doivent pas desservir plus de 50 logements et leur longueur ne doit pas dépasser 100 mètres pour des raisons de sécurité. Elles doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules privés et ceux des services publics (lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères) de faire demi-tour aisément et être conçues de manière à désenclaver les parcelles arrière.

ARTICLE UD 8 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

UD 8.1 – Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau public de distribution d'eau potable de caractéristiques adaptées et alimenté par une ressource conforme à la réglementation en vigueur.

UD 8.2 – Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau public d'assainissement.

Les raccordements au réseau d'assainissement devront se conformer aux prescriptions du règlement du service public d'assainissement sur le territoire. L'évacuation des eaux et matières usées dans les fossés, caniveaux ou réseaux pluviaux est interdite.

Sont proscrits au réseau d'assainissement, les rejets suivants :

- Les rejets des eaux de vidange des piscines ;
- Les rejets d'eaux souterraines ne générant pas d'effluents domestiques (eaux d'exhaure), y compris lorsque ces eaux sont utilisées dans une installation de traitement thermique ou de climatisation, sauf autorisation spécifique du service d'assainissement.

UD 8.3 – Eaux pluviales

Toute nouvelle imperméabilisation des sols devra s'accompagner de systèmes compensatoires dimensionnés en application des prescriptions de la MISE et comme précisé dans les dispositions générales du schéma directeur de gestion des eaux pluviales relatives à la gestion des eaux pluviales.

Pour les constructions neuves sur des parcelles inférieures à 500 m², un traitement quantitatif est exigé de type des dispositifs de récupération des eaux pluviales à la parcelle, comme précisé dans les dispositions générales du schéma directeur de gestion des eaux pluviales relatives à la gestion des eaux pluviales.

Pour les constructions sur des parcelles supérieures à 500 m², un traitement quantitatif et qualitatif est exigé comme précisé dans les dispositions générales du schéma directeur de gestion des eaux pluviales relatives à la gestion des eaux pluviales. Ces systèmes pourront être des bassins de rétention, collectif dans le cadre d'un lotissement ou individuel, ou bien des dispositifs de récupération des eaux pluviales à la parcelle, éventuellement de systèmes d'infiltration à la parcelle tels des puits secs ou des tranchées d'infiltration, avec des trop pleins dirigés vers les jardins.

Lorsque le réseau public recueillant les eaux pluviales existe, les conditions de raccordement définies au « règlement d'intervention » joint en annexe 6.5 du PLU doivent être respectées (*cf. l'article 1 de l'annexe 5 de ce règlement*).

En l'absence de réseaux d'eaux pluviales, des dispositifs de stockage et/ou d'infiltration appropriés tant sur le plan qualitatif que quantitatif doivent être aménagés, sans porter préjudice aux terrains voisins. Les aménagements réalisés sur toute unité foncière ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales et au réseau hydrographique existant.

Le dispositif de rétention sur l'unité foncière sera dimensionné sur la base des caractéristiques suivantes :

- Volume de rétention : 120l/m² imperméabilisé
- Débit de fuite maximum avant activation de la surverse : 62l/s/ha imperméabilisé

Dans tous les cas :

- Le projet ne doit pas aggraver le fonctionnement actuel du réseau pluvial aval pour toute occurrence de pluie inférieure ou égale à 100 ans, et devra tenir compte de l'aléa ruissellement pluvial (*cf. en annexe du PLU*).
- Lorsque les caractéristiques du sol le permettent, les aménagements réalisés devront favoriser l'infiltration des eaux à la parcelle. Une surverse de sécurité vers le réseau public existant pourra être prévue dans le projet si les conditions d'écoulement vers le réseau sont favorables.

Sont systématiquement à privilégier :

- o Les techniques de rétention favorisant l'intégration/valorisation paysagère et l'utilisation d'espaces de pleine terre ;
- o L'utilisation de matériaux perméables lorsque les conditions d'usage (type circulation, niveau de nappe, etc) le permettent afin de le lutter contre le ruissellement ;
- o Les espaces dédiés à la gestion des eaux pluviales ayant un caractère multi-usage (tels que espaces verts, aires de jeux, etc).

UD 8.4 – Défense contre l'incendie

Les constructions, travaux, ouvrages ou installations doivent disposer des moyens permettant d'assurer la défense et la lutte contre l'incendie par le réseau d'eau.

Rappel des prescriptions des services de sécurité incendie concernant l'accès au réseau de défense incendie :

- Densité d'implantation des hydrants : 200 mètres de distance au maximum par les voies carrossables.
- Débit minimum de chaque hydrant : 1000/mn sous une pression dynamique de 1 bar pendant 2 heures
- Distance maximale entre un hydrant et la cage d'escalier la plus éloignée du bâtiment le plus défavorisé : 150 mètres par les voies carrossables.
- Réseau maillé indispensable

UD 8.5 – Électricité et télécommunications

Les branchements aux lignes de distribution d'énergie électrique ainsi qu'aux câbles de télécommunication doivent, dans la mesure du possible, être réalisés en souterrain. Dans le périmètre des opérations d'aménagement d'ensemble, les réseaux seront obligatoirement établis en souterrain.

UD 8.6 – Infrastructures et réseaux de communications électroniques

Devront être prévues les infrastructures d'accueil des réseaux numériques (fourreaux, chambres, ...) permettant d'assurer le cheminement souterrain des câbles optiques.

REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UE

CARACTERE DE LA ZONE

Cette zone est réservée à l'activité économique (artisanat, commerce, bureau, industrie). Elle est située dans les espaces proches du rivage

Elle comprend des anciens secteurs à urbaniser aujourd'hui équipés ayant déjà cette vocation et situés lieudit « La Condamine », en bordure de la RD 612.

La zone UE est concernée pour tout ou partie par :

- **Les risques d'inondation** repérés sur le document graphique du règlement (plan de zonage) : *se référer au PPRI de Vic-la-Gardiole approuvé par arrêté préfectoral du 25 janvier 2012 joint en annexe du P.L.U. ;*
- **L'aléa ruissellement pluvial** (*cf. carte jointe en annexe du PLU*) ;
- **Divers autres risques** (submersion marine, mouvement de terrain/retrait-gonflement des argiles, exposition au radon, sismique, exposition au plomb : *cf. annexe 6.4 du PLU « Autres risques »*).
- **Les dispositions du Schéma de Gestion des Eaux Pluviales** *joint en annexe du P.L.U. ;*
- **Des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) sectorielles et thématiques « TVB, TN »** (*voir pièce n°3 du PLU*) avec lesquelles toute construction, installation ou aménagement doit être compatible.
- **Un alignement de platanes**, repéré sur le document graphique du règlement (plan de zonage) au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme, qui est à protéger : *cf. liste en annexe 3 du règlement.*
- **Des Emplacements Réservés** : *cf. liste en annexe n°4 du règlement du PLU.*

SECTION I – DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES

ARTICLE UE 1 - INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATION DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES, DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS

UE 1.1 - Occupations et utilisations du sol interdites

- Les constructions destinées à l'exploitation agricole ou forestière ;
- Les constructions destinées à l'habitation (y compris les piscines).
- L'ouverture et l'exploitation de mines et carrières.
- Les affouillements ou exhaussements qui ne sont pas nécessaires pour la construction d'un bâtiment ou la réalisation d'un aménagement autorisé dans la zone.
- Les dépôts et les casses de véhicules, les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs.
- Les terrains de campings et de caravanage ;
- Le stationnement des caravanes ;
- Les habitations légères de loisirs.

Dans la zone inondable repérée sur le document graphique du règlement (plan de zonage) :

- Tout projet de construction à caractère stratégique ou vulnérable.

UE 1.2 - Occupations et utilisations du sol admises sous conditions

Pour rappel, les occupations et utilisations du sol admises dans la zone UE doivent rester compatibles avec les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) (cf. pièce n°3 du P.L.U).

ARTICLE UE 2 – MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Non règlementé.

SECTION II – CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

ARTICLE UE 3 – VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

UE 3.1 – Emprise au sol

L'emprise au sol des constructions et surfaces bâties ne doit pas dépasser 50% de la superficie du terrain.

UE 3.2 – Hauteur des constructions

Définition de la hauteur :

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant jusqu'au sommet du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées et autres exclus.

Hauteur totale :

La hauteur maximale des constructions est limitée à **10 mètres** au faîtage ou au sommet de l'acrotère.

UE 3.3 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Le long de la RD 612, les constructions doivent être implantées à **35 mètres au moins de l'axe**.

Pour les autres voies, les constructions doivent être implantées à une distance de l'alignement au moins égale à **6 mètres**.

UE 3.4 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

La distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment au point le plus proche des limites séparatives de la parcelle doit être au moins égale à **5 mètres** et jamais inférieure à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points. ($L = H/2 \geq 5 \text{ m}$).

Les constructions de faible dimension dont la hauteur totale n'excède pas celle maximale des clôtures savoir 2 mètres, telles que, local technique, abri outillage et petit matériel etc..., peuvent être réalisées en limite séparative sous réserve que la somme de leur longueur sur l'ensemble des limites n'excède pas 10 mètres.

UE 3.5 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Les bâtiments et constructions non contigus doivent être éloignés les uns des autres d'une distance au moins égale à 4 mètres.

ARTICLE UE 4 – QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

UE 4.1 – Aspect extérieur des constructions et clôtures

Par leur aspect extérieur, les constructions et autres modes d'occupation du sol ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites et paysages urbains.

Sont interdites les imitations de matériaux tels que fausses briques, faux pans de bois ainsi que l'emploi à nu en parements extérieurs de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit, tels que les briques creuses et les agglomérés.

Les enseignes doivent faire partie intégrante de l'architecture et ne doivent, en aucun cas, être en dehors ou en saillie de volume enveloppe du bâtiment.

Façades :

Compte tenu du fort impact paysager des constructions situées en limite des zones urbanisées, les façades de couleur blanches ou de couleurs vives sont interdites.

Les façades des bâtiments donnant sur la RD612 devront notamment faire l'objet d'un traitement qualitatif et respecter l'orientation générale des bâtiments existants.

Clôtures :

Les clôtures doivent avoir une hauteur maximale de 1,80 mètre.

Les clôtures donnant sur la RD 612 doivent également faire l'objet d'un traitement qualitatif : les clôtures maçonnées sont interdites et elles doivent obligatoirement être doublées d'une haie vive.

Nonobstant les dispositions précédentes, la hauteur des clôtures des parcelles situées près des carrefours ou dans la partie inférieure des virages, peuvent faire l'objet de prescriptions particulières en vue d'assurer la visibilité et la sécurité de la circulation des véhicules et des piétons.

Dans les zones inondables, les clôtures seront constituées de simples grilles ou grillages sur mur de soubassement de 20cm maximum ou selon les prescriptions relevant du PPRI.

UE 4.2 – Éléments de patrimoine bâti et/ou de paysage à protéger, à conserver, à restaurer, à mettre en valeur ou à requalifier

L'alignement de platanes, repéré sur le document graphique du règlement (plan de zonage) au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme, est à protéger pour des motifs d'ordre paysager.

UE 4.3 – Performances énergétiques et environnementales

L'installation de dispositifs de production d'énergie renouvelable pour l'approvisionnement énergétique des constructions (chaudière bois, eau chaude sanitaire solaire, pompes à chaleur, photovoltaïque, géothermie...) est recommandée et encadrée.

L'utilisation de matériaux durables pour la construction est recommandée.

L'orientation et la conception des constructions, visant à limiter la consommation d'énergie, sont recommandées.

ARTICLE UE 5 – TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Les aires de stationnement extérieures doivent être plantées à raison d'un arbre pour 4 places, les plantations existantes doivent être maintenues, sauf celles étant dans l'emprise des constructions.

En dehors des aires de stationnement et des aires de circulation des véhicules, les surfaces non bâties doivent être plantées et permettre notamment la mise en place de dispositif de drainage des eaux pluviales.

Les bassins de rétention devront faire l'objet d'un traitement paysager (végétalisation).

ARTICLE UE 6 – STATIONNEMENT

UE 6.1 – Stationnement des véhicules motorisés

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des occupations et utilisations du sol admises, doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique.

Pour les constructions admises dans la zone, il est exigé une place de stationnement par tranche de 30m² de surface de plancher.

UE 6.2 – Stationnement des vélos

Un espace réservé au stationnement sécurisé des vélos d'une superficie représentant 1,5% de la surface de plancher à vocation de bureaux et de commerce est demandée.

Cet espace réservé doit comporter un système de fermeture sécurisé et des dispositifs fixes permettant de stabiliser et d'attacher les vélos par le cadre ou au moins une roue. Il doit être couvert et éclairé, se situer de préférence au rez-de-chaussée du bâtiment ou à défaut au premier sous-sol et accessible facilement depuis le(s) point(s) d'entrée du bâtiment.

Les dispositions, ci-avant, ne s'appliquent pas pour la construction d'équipements publics ou à usage d'intérêt général.

SECTION III – EQUIPEMENTS ET RESEAUX

ARTICLE UE 7 – DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

UE 7.1 - Accès

Tout terrain enclavé **est inconstructible** à moins que son propriétaire ne bénéficie d'une servitude de passage suffisante.

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte :

- Les accès doivent respecter les écoulements des eaux de la voie publique et ceux sur les voies adjacentes.
- Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies publiques, l'accès sur celles de ces voies qui présentent une gêne ou un risque pour la circulation peut **être interdit**.
- Les accès doivent respecter les écoulements des eaux de la voie publique et ceux sur les voies adjacentes.
- Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique ils doivent être adaptés à la circulation des véhicules lourds.
- Les accès directs sur la RD612 sont interdits.

Les projets pourront être refusés ou n'être acceptés que sous réserve de prescriptions spéciales si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

UE 7.2 - Voirie

Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules de faire demi-tour aisément et être conçues de manière à désenclaver éventuellement les parcelles à l'arrière.

Les voies desservant les établissements et activités admis dans la zone devront avoir une chaussée de 8 m minimum

ARTICLE UE 8 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

UE 8.1 – Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau public de distribution d'eau potable de caractéristiques adaptées et alimenté par une ressource conforme à la réglementation en vigueur.

UE 8.2 – Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau public d'assainissement.

L'évacuation des eaux résiduaires des établissements à usage d'activité vers le système de collecte, si elle est autorisée, peut être subordonnée notamment à un prétraitement approprié.

Les raccordements au réseau d'assainissement devront se conformer aux prescriptions du règlement du service public d'assainissement sur le territoire. L'évacuation des eaux et matières usées dans les fossés, caniveaux ou réseaux pluviaux est interdite.

Sont proscrits au réseau d'assainissement, les rejets suivants :

- Les rejets des eaux de vidange des piscines ;
- Les rejets d'eaux souterraines ne générant pas d'effluents domestiques (eaux d'exhaure), y compris lorsque ces eaux sont utilisées dans une installation de traitement thermique ou de climatisation, sauf autorisation spécifique du service d'assainissement.

UE 8.3 – Eaux pluviales

Dans la mesure où cette zone correspond à des zones d'activités, qui sont fortement revêtues, les ruissellements produits sont importants et il existe un risque d'inondation en cas de d'averse de forte intensité.

Toute nouvelle construction induisant une imperméabilisation des sols devra faire l'objet d'une compensation en application des prescriptions de la MISE.

Un traitement quantitatif et qualitatif est exigé comme précisé dans les dispositions générales du schéma directeur de gestion des eaux pluviales relatives à la gestion des eaux pluviales.

Si de nouvelles voiries doivent être créées, elles devront être équipées d'un système d'assainissement pluvial dimensionné pour des pluies de fréquence au moins trentennale et intégrant un dispositif de traitement de la pollution d'origine routière.

Si ces infrastructures s'accompagnent d'aires de stationnement, d'aires de stockage, ou toute autre activité susceptible de transmettre une pollution au réseau hydrographique, elles devront également s'accompagner de dispositifs de rétention équipés d'un système de traitement des eaux de ruissellement pluvial.

Le dispositif de rétention sur l'unité foncière sera dimensionné sur la base des caractéristiques suivantes :

- Volume de rétention : 120l/m² imperméabilisé
- Débit de fuite maximum avant activation de la surverse : 62l/s/ha imperméabilisé

Dans tous les cas :

- Le projet ne doit pas aggraver le fonctionnement actuel du réseau pluvial aval pour toute occurrence de pluie inférieure ou égale à 100 ans, et devra tenir compte de l'aléa ruissellement pluvial (*cf. en annexe du PLU*).
- Lorsque les caractéristiques du sol le permettent, les aménagements réalisés devront favoriser l'infiltration des eaux à la parcelle. Une surverse de sécurité vers le réseau public existant pourra être prévue dans le projet si les conditions d'écoulement vers le réseau sont favorables.

Sont systématiquement à privilégier :

- Les techniques de rétention favorisant l'intégration/valorisation paysagère et l'utilisation d'espaces de pleine terre ;
- L'utilisation de matériaux perméables lorsque les conditions d'usage (type circulation, niveau de nappe, etc) le permettent afin de le lutter contre le ruissellement ;
- Les espaces dédiés à la gestion des eaux pluviales ayant un caractère multi-usage (tels que espaces verts, aires de jeux, etc).

UE 8.4 – Défense contre l'incendie

Les constructions, travaux, ouvrages ou installations doivent disposer des moyens permettant d'assurer la défense et la lutte contre l'incendie par le réseau d'eau.

Rappel des prescriptions des services de sécurité incendie concernant l'accès au réseau de défense incendie :

- Densité d'implantation des hydrants : 200 mètres de distance au maximum par les voies carrossables.
- Débit minimum de chaque hydrant : 1000/mn sous une pression dynamique de 1 bar pendant 2 heures
- Distance maximale entre un hydrant et la cage d'escalier la plus éloignée du bâtiment le plus défavorisé : 150 mètres par les voies carrossables.
- Réseau maillé indispensable

UE 8.5 – Électricité et télécommunications

Les branchements aux lignes de distribution d'énergie électrique ainsi qu'aux câbles de télécommunication doivent, dans la mesure du possible, être réalisés en souterrain. Dans le périmètre des opérations d'aménagement d'ensemble, les réseaux seront obligatoirement établis en souterrain.

UE 8.6 – Infrastructures et réseaux de communications électroniques

Devront être prévues les infrastructures d'accueil des réseaux numériques (fourreaux, chambres, ...) permettant d'assurer le cheminement souterrain des câbles optiques.

REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UL

CARACTERE DE LA ZONE

Il s'agit d'une zone urbaine située dans les espaces proches du rivage dans laquelle est implanté un camping dans le secteur du Clos Fleuri.

La zone UL est concernée par :

- Les dispositions du **Schéma de Gestion des Eaux Pluviales** joint en annexe (cf. pièce n°6 du P.L.U.) ;
- **Divers risques** (exposition au radon, sismique, exposition au plomb : cf. *annexe 6.4 du PLU « Autres risques »*).
- **Des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) thématiques « TVB, TN »** (voir pièce n°3 du PLU) avec lesquelles toute construction, installation ou aménagement doit être compatible.

SECTION I – DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES

ARTICLE UL 1 - INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATION DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES, DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS

UL 1.1 - Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites, les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions destinées à l'exploitation agricole et forestière.
- Les constructions destinées à l'habitation, ne respectant pas les conditions mentionnées à l'article UL 1.2.
- Au sein de la destination « constructions destinées au commerce et autres activités de service », les sous-destinations « commerce de gros » et « hôtels », ainsi que celles ne respectant pas les conditions mentionnées à l'article UL 1.2.
- Au sein de la destination « équipements d'intérêt collectif et services publics », les sous-destinations autres que celles visées à l'article à l'article UL 1.2.
- Les constructions destinées autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire.
- L'ouverture et l'exploitation de mines et carrières.
- Les affouillements ou exhaussements qui ne sont pas nécessaires aux constructions ou aménagement admis dans la zone.
- Les parcs résidentiels de loisirs et les villages de vacances.
- Les parcs d'attractions ouverts au public et les golfs.
- Les dépôts de véhicules.
- Les terrains aménagés pour la pratique des sports ou loisirs motorisés.
- Les éoliennes, pylônes, poteaux, gros outillages et ouvrages du même type, d'une hauteur supérieure à 12m.

UL 1.2 - Occupations et utilisations du sol admises sous conditions

Sont autorisées sous conditions :

- Au sein de la destination « habitation », les constructions-exclusivement destinées aux personnes dont la présence est nécessaire pour assurer la surveillance et la gestion des installations du camping, et à condition de ne pas dépasser 120 m² de surface de plancher au total.
- Au sein de la destination « commerce et activités de services » :
 - Les constructions destinées aux « autres hébergements touristiques » (camping), en incluant les installations strictement liées à leur fonctionnement ;
 - Les constructions destinées à la « restauration » dans la limite de 80 m² de surface de plancher ;
 - Les constructions destinées au « commerce de détail » dans la limite de 50 m² de surface de plancher ;
 - Les constructions destinées à l'accueil de la clientèle et aux animations, à savoir ;
 - Les bâtiments dédiés aux sanitaires ;
 - Les piscines et leur local technique.
- Au sein de la destination « équipements d'intérêt collectif et services publics », les sous-destinations
 - Les locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés ;
 - Les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés.

SECTION II – CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

ARTICLE UL 3 – VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

UL 3.1 – Emprise au sol

L'emprise au sol des constructions et surfaces bâties ne doit pas dépasser 40% du terrain d'assiette.

UL 3.2 – Hauteur des constructions

Définition de la hauteur :

La **hauteur** des constructions est mesurée à partir du sol existant jusqu'au sommet du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées et autres exclus.

Hauteur totale :

La hauteur maximale des constructions est limitée à **7,50 mètres** au faîtage ou au sommet de l'acrotère (R+1).

UL 3.3 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions doivent être implantées à une distance de l'alignement des voies et emprises publiques au moins égale à **5 mètres**.

UL 3.4 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

La distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment au point le plus proche des limites séparatives de la parcelle doit être au moins égale à **3 mètres** et jamais inférieure à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points ($L = H/2 \geq 3 \text{ m}$).

UL 3.5 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non règlementé.

ARTICLE UL 4 – QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

UL 4.1 – Aspect extérieur des constructions et clôtures

Par leur aspect extérieur, les constructions et autres modes d'occupation du sol ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites et paysages urbains.

Sont interdites les imitations de matériaux tels que fausses briques, faux pans de bois ainsi que l'emploi à nu en parements extérieurs de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit, tels que les briques creuses et les agglomérés.

Les murs séparatifs et les murs aveugles apparents d'un bâtiment devront lorsqu'ils ne sont pas construits avec les mêmes matériaux que les murs de façades principales, avoir un aspect qui s'harmonise avec celui des façades.

Clôtures :

Les clôtures à l'alignement et sur les limites séparatives doivent répondre aux conditions suivantes :

- Les clôtures pourront être constituées de haies végétales et/ou de murs surmontés ou non de grilles, grillage ou lisses ;
- La hauteur totale de la clôture ne devant pas excéder deux mètres (**2 m**). *Voir graphique en annexe du PLU.*

Nonobstant les dispositions précédentes, la hauteur des clôtures des parcelles situées près des carrefours ou dans la partie inférieure des virages, peuvent faire l'objet de prescriptions particulières en vue d'assurer la visibilité et la sécurité de la circulation des véhicules et des piétons.

Dans les zones inondables, les clôtures seront constituées de simples grilles ou grillages sur mur de soubassement de 20cm maximum ou selon les prescriptions relevant du PPRI.

Toitures

Les toitures tuiles sont admises. Elles doivent avoir des pentes comprises entre 25 et 33% (de préférence dirigées vers la voie d'accès publique ou privée), et être constituées de tuiles de type canal en terre cuite, anciennes, vieilles ou flammées.

Les toitures terrasses sont également admises.

Enduits

Leur couleur sera dans les tons moyens, de préférence teintée dans la masse.

UL 4.2 – Éléments de patrimoine bâti et/ou de paysage à protéger, à conserver, à restaurer, à mettre en valeur ou à requalifier

Non réglementé.

UL 4.3 – Performances énergétiques et environnementales

L'installation de dispositifs de production d'énergie renouvelable pour l'approvisionnement énergétique des constructions (chaudière bois, eau chaude sanitaire solaire, pompes à chaleur, photovoltaïque, géothermie...) est recommandée et encadrée.

L'utilisation de matériaux durables pour la construction est recommandée.

L'orientation et la conception des constructions, visant à limiter la consommation d'énergie, sont recommandées.

ARTICLE UL 5 – TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Les surfaces libres de toute construction, ainsi que les aires de stationnement extérieures doivent être plantées à raison d'un arbre pour 4 places.

Les aires de stationnement, hors voies de circulation, doivent être perméables.

Les espaces non imperméabilisés doivent représenter au minimum 40% du terrain d'assiette.

Les espaces verts plantés doivent représenter au moins 25% du terrain d'assiette.

ARTICLE UL 6 – STATIONNEMENT

UL 6.1 – Stationnement des véhicules motorisés

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des occupations et utilisations du sol admises, doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique.

Il est exigé, au minimum :

- Une place de stationnement par emplacement ;
- Deux places de stationnement pour le logement du gardien ;
- Stationnement visiteur : un nombre de places égal ou supérieur à 10% du nombre total d'emplacements.

UL 6.2 – Stationnement des vélos

Non réglementé.

SECTION III – EQUIPEMENTS ET RESEAUX

ARTICLE UL 7 – DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

UL 7.1 - Accès

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne bénéficie d'une servitude de passage suffisante.

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte :

- Les accès doivent respecter les écoulements des eaux de la voie publique et ceux sur les voies adjacentes.
- Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies publiques, l'accès sur celles de ces voies qui présentent une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.
- Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

Les projets pourront être refusés ou n'être acceptés que sous réserve de prescriptions spéciales si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

UL 7.2 - Voirie

Les nouvelles voies de desserte appelées à être classées ultérieurement dans le domaine public devront avoir une largeur minimale de chaussée (hors trottoirs et stationnement latéral) de 5,50 mètres en double sens et de 3,50 mètres en sens unique.

Toute nouvelle voie doit bénéficier d'au moins deux débouchés, conçus en cohérence avec la trame viaire existante. Exceptionnellement, en cas d'impossibilité technique, des voies nouvelles en impasse pourront être admises à condition qu'elles soient aménagées dans leur partie terminale en une placette de retournement.

Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules privés et ceux des services publics (lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères) de faire demi-tour aisément et être conçues de manière à désenclaver les parcelles arrière.

ARTICLE UL 8 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

UL 8.1 – Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau public de distribution d'eau potable de caractéristiques adaptées et alimenté par une ressource conforme à la réglementation en vigueur.

UL 8.2 – Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau public d'assainissement.

Les raccordements au réseau d'assainissement devront se conformer aux prescriptions du règlement du service public d'assainissement sur le territoire. L'évacuation des eaux et matières usées dans les fossés, caniveaux ou réseaux pluviaux est interdite.

Sont proscrits au réseau d'assainissement, les rejets suivants :

- Les rejets des eaux de vidange des piscines ;
- Les rejets d'eaux souterraines ne générant pas d'effluents domestiques (eaux d'exhaure), y compris lorsque ces eaux sont utilisées dans une installation de traitement thermique ou de climatisation, sauf autorisation spécifique du service d'assainissement.

UL 8.3 – Eaux pluviales

Toute nouvelle imperméabilisation des sols devra s'accompagner de systèmes compensatoires dimensionnés en application des prescriptions de la MISE et comme précisé dans les dispositions générales du schéma directeur de gestion des eaux pluviales relatives à la gestion des eaux pluviales.

Un traitement quantitatif et qualitatif est exigé comme précisé dans les dispositions générales du schéma directeur de gestion des eaux pluviales relatives à la gestion des eaux pluviales.

Ces systèmes pourront être des bassins de rétention, ou bien des dispositifs de récupération des eaux pluviales.

L'aménagement d'aires de stationnement devra s'accompagner de dispositifs de rétention équipés d'un système de traitement des eaux de ruissellement pluvial.

Lorsque le réseau public recueillant les eaux pluviales existe, les conditions de raccordement définies au « règlement d'intervention » joint en annexe 6.5 du PLU doivent être respectées (*cf. l'article 1 de l'annexe 5 de ce règlement*).

En l'absence de réseaux d'eaux pluviales, des dispositifs de stockage et/ou d'infiltration appropriés tant sur le plan qualitatif que quantitatif doivent être aménagés, sans porter préjudice aux terrains voisins. Les aménagements réalisés sur toute unité foncière ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales et au réseau hydrographique existant.

Le dispositif de rétention sur l'unité foncière sera dimensionné sur la base des caractéristiques suivantes :

- Volume de rétention : 120l/m² imperméabilisé
- Débit de fuite maximum avant activation de la surverse : 62l/s/ha imperméabilisé

Dans tous les cas :

- Le projet ne doit pas aggraver le fonctionnement actuel du réseau pluvial aval pour toute occurrence de pluie inférieure ou égale à 100 ans, et devra tenir compte de l'aléa ruissellement pluvial (*cf. en annexe du PLU*).
- Lorsque les caractéristiques du sol le permettent, les aménagements réalisés devront favoriser l'infiltration des eaux à la parcelle. Une surverse de sécurité vers le réseau public existant pourra être prévue dans le projet si les conditions d'écoulement vers le réseau sont favorables.

Sont systématiquement à privilégier :

- Les techniques de rétention favorisant l'intégration/valorisation paysagère et l'utilisation d'espaces de pleine terre ;
- L'utilisation de matériaux perméables lorsque les conditions d'usage (type circulation, niveau de nappe, etc) le permettent afin de le lutter contre le ruissellement ;
- Les espaces dédiés à la gestion des eaux pluviales ayant un caractère multi-usage (tels que espaces verts, aires de jeux, etc).

UL 8.4 – Défense contre l'incendie

Les constructions, travaux, ouvrages ou installations doivent disposer des moyens permettant d'assurer la défense et la lutte contre l'incendie par le réseau d'eau.

Rappel des prescriptions des services de sécurité incendie concernant l'accès au réseau de défense incendie :

- Densité d'implantation des hydrants : 200 mètres de distance au maximum par les voies carrossables.
- Débit minimum de chaque hydrant : 1000/mn sous une pression dynamique de 1 bar pendant 2 heures
- Distance maximale entre un hydrant et la cage d'escalier la plus éloignée du bâtiment le plus défavorisé : 150 mètres par les voies carrossables.
- Réseau maillé indispensable

UL 8.5 – Électricité et télécommunications

Les branchements aux lignes de distribution d'énergie électrique ainsi qu'aux câbles de télécommunication doivent, dans la mesure du possible, être réalisés en souterrain. Dans le périmètre des opérations d'aménagement d'ensemble, les réseaux seront obligatoirement établis en souterrain.

UL 8.6 – Infrastructures et réseaux de communications électroniques

Devront être prévues les infrastructures d'accueil des réseaux numériques (fourreaux, chambres, ...) permettant d'assurer le cheminement souterrain des câbles optiques.

REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE US

CARACTERE DE LA ZONE

Il s'agit d'une zone urbaine correspondant au **pôle santé**, destiné à accueillir une pharmacie, des professions médicales ou paramédicales située dans les espaces proches du rivage.

Il concerne le secteur du Clos Fleuri situé le long de la RD114, en entrée sud-est du village.

La zone US est concernée par :

- **Divers risques** (exposition au radon, sismique, exposition au plomb : *cf. annexe 6.4 du PLU « Autres risques »*).
- **Les dispositions du Schéma de Gestion des Eaux Pluviales** *joint en annexe du P.L.U.* ;
- **Des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) sectorielles et thématiques « TVB, TN »** (*voir pièce n°3 du PLU*) avec lesquelles toute construction, installation ou aménagement doit être compatible.

SECTION I – DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES

ARTICLE US 1 - INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATION DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES, DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS

US 1.1 - Occupations et utilisations du sol interdites

- Les constructions destinées à l'exploitation agricole et forestière
- Les constructions destinées à l'habitation.
- Au sein de la destination « commerce et autres activités de service », les sous-destinations autres que celles visées à l'article à l'article US 1.2, ainsi que celles ne respectant pas les conditions mentionnées à l'article US 1.2.
- Au sein de la destination « équipements d'intérêt collectif et services publics », les sous-destinations autres que celles visées à l'article à l'article US 1.2, ainsi que celles ne respectant pas les conditions mentionnées à ce même article US 1.2.
- Les constructions destinées autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire.
- L'ouverture et l'exploitation de mines et carrières.
- Les affouillements ou exhaussements qui ne sont pas nécessaires aux constructions ou aménagement admis dans la zone.
- Les terrains de campings et de caravanage, le stationnement des caravanes.
- Les habitations légères de loisirs.
- Les parcs résidentiels de loisirs et les villages de vacances.
- Les parcs d'attractions ouverts au public et les golfs.
- Les dépôts de véhicules et garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs.

- Les terrains aménagés pour la pratique des sports ou loisirs motorisés.
- Le stationnement isolé des caravanes.
- Les éoliennes, pylônes, poteaux, gros outillages et ouvrages du même type, d'une hauteur supérieure à 12m.

US 1.2 - Occupations et utilisations du sol admises sous conditions

Sont notamment autorisées sous conditions, les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Au sein de la destination « équipements d'intérêt collectif et services publics » :
 - Les constructions destinées aux établissements de santé ;
 - Les locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés ;
 - Les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés.
- Au sein de la destination « Commerce et activités de services » :
 - Les constructions destinées aux activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle exclusivement dédiées aux activités médicales ou paramédicales (médecin, orthophoniste, infirmier...) du pôle santé.
 - Les constructions destinées au commerce de détail, pour une officine de pharmacie exclusivement.
- Pour rappel, les occupations et utilisations du sol admises dans la zone US doivent rester compatibles avec les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) (cf. pièce n°3 du P.L.U).

SECTION II – CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

ARTICLE US 3 – VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

US 3.1 – Emprise au sol

L'emprise au sol des constructions et surfaces bâties ne doit pas dépasser 35% du terrain d'assiette.

US 3.2 – Hauteur des constructions

Définition de la hauteur :

La **hauteur** des constructions est mesurée à partir du sol existant jusqu'au sommet du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées et autres exclus.

Hauteur totale :

La hauteur maximale des constructions est limitée à **7 mètres au faîtage (R+1)**.

US 3.3 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions doivent être implantées au-delà des marges de reculement suivantes :

- 12 m de l'axe de la RD114
- Pour les autres voies, les constructions peuvent s'implanter librement.

US 3.4 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions peuvent être implantées en limites séparatives ou en retrait de celles-ci.

US 3.5 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non règlementé.

ARTICLE US 4 – QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

US 4.1 – Aspect extérieur des constructions et clôtures

Par leur aspect extérieur, les constructions et autres modes d'occupation du sol ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites et paysages urbains.

Sont interdites les imitations de matériaux tels que fausses briques, faux pans de bois ainsi que l'emploi à nu en parements extérieurs de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit, tels que les briques creuses et les agglomérés.

Les murs séparatifs et les murs aveugles apparents d'un bâtiment devront lorsqu'ils ne sont pas construits avec les mêmes matériaux que les murs de façades principales, avoir un aspect qui s'harmonise avec celui des façades.

Clôtures

En cas de clôtures, elles devront être constituées d'un muret de 0,80 m maximum.

Nonobstant les dispositions précédentes, la hauteur des clôtures des parcelles situées près des carrefours ou dans la partie inférieure des virages, peuvent faire l'objet de prescriptions particulières en vue d'assurer la visibilité et la sécurité de la circulation des véhicules et des piétons.

Toitures

Les toitures tuiles sont admises. Elles doivent avoir des pentes comprises entre 25 et 33% (de préférence dirigées vers la voie d'accès publique ou privée), et être constituées de tuiles de type canal en terre cuite, anciennes, vieilles ou flammées.

Les toitures terrasses sont également admises.

Enduits

Leur couleur sera dans les tons moyens, de préférence teintée dans la masse.

US 4.2 – Éléments de patrimoine bâti et/ou de paysage à protéger, à conserver, à restaurer, à mettre en valeur ou à requalifier

Non règlementé.

US 4.3 – Performances énergétiques et environnementales

L'installation de dispositifs de production d'énergie renouvelable pour l'approvisionnement énergétique des constructions (chaudière bois, eau chaude sanitaire solaire, pompes à chaleur, photovoltaïque, géothermie...) est recommandée et encadrée.

L'utilisation de matériaux durables pour la construction est recommandée.

L'orientation et la conception des constructions, visant à limiter la consommation d'énergie, sont recommandées.

ARTICLE US 5 – TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Les surfaces libres de toute construction, ainsi que les aires de stationnement extérieures doivent être plantées à raison d'un arbre pour 4 places.

Les aires de stationnement, hors voies de circulation, doivent être perméables.

Les principes d'aménagements paysagers et de bonne intégration dans le site, mentionnés à l'OAP, doivent être respectés.

Les espaces non imperméabilisés doivent représenter au minimum 50% du terrain d'assiette.

Les espaces verts plantés doivent représenter au moins 25% du terrain d'assiette.

ARTICLE US 6 – STATIONNEMENT

US 6.1 – Stationnement des véhicules motorisés

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des occupations et utilisations du sol admises, doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique.

Il est exigé au minimum une place de stationnement par tranche de 25 m² de surface de plancher.

US 6.2 – Stationnement des vélos

Un espace destiné au stationnement sécurisé des vélos devra être réalisé et répondre aux exigences de la législation en vigueur.

SECTION III – EQUIPEMENTS ET RESEAUX

ARTICLE US 7 – DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

US 7.1 - Accès

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne bénéficie d'une servitude de passage suffisante.

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte :

- Les accès doivent respecter les écoulements des eaux de la voie publique et ceux sur les voies adjacentes.
- Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies publiques, l'accès sur celles de ces voies qui présentent une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.
- Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

Les accès directs sur le RD 114 sont interdits.

Les projets pourront être refusés ou n'être acceptés que sous réserve de prescriptions spéciales si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

US 7.2 - Voirie

Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules de faire demi-tour aisément.

ARTICLE US 8 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

US 8.1 – Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau public de distribution d'eau potable de caractéristiques adaptées et alimenté par une ressource conforme à la réglementation en vigueur.

US 8.2 – Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau public d'assainissement.

Les raccordements au réseau d'assainissement devront se conformer aux prescriptions du règlement du service public d'assainissement sur le territoire. L'évacuation des eaux et matières usées dans les fossés, caniveaux ou réseaux pluviaux est interdite.

Sont proscrits au réseau d'assainissement, les rejets suivants :

- Les rejets des eaux de vidange des piscines ;
- Les rejets d'eaux souterraines ne générant pas d'effluents domestiques (eaux d'exhaure), y compris lorsque ces eaux sont utilisées dans une installation de traitement thermique ou de climatisation, sauf autorisation spécifique du service d'assainissement.

US 8.3 – Eaux pluviales

Toute nouvelle imperméabilisation des sols devra s'accompagner de systèmes compensatoires dimensionnés en application des prescriptions de la MISE et comme précisé dans les dispositions générales du schéma directeur de gestion des eaux pluviales relatives à la gestion des eaux pluviales.

Un traitement quantitatif et qualitatif est exigé comme précisé dans les dispositions générales du schéma directeur de gestion des eaux pluviales relatives à la gestion des eaux pluviales.

Ces systèmes pourront être des bassins de rétention, ou bien des dispositifs de récupération des eaux pluviales.

L'aménagement d'aires de stationnement devra s'accompagner de dispositifs de rétention équipés d'un système de traitement des eaux de ruissellement pluvial.

Lorsque le réseau public recueillant les eaux pluviales existe, les conditions de raccordement définies au « règlement d'intervention » joint en annexe 6.5 du PLU doivent être respectées (*cf. l'article 1 de l'annexe 5 de ce règlement*).

En l'absence de réseaux d'eaux pluviales, des dispositifs de stockage et/ou d'infiltration appropriés tant sur le plan qualitatif que quantitatif doivent être aménagés, sans porter préjudice aux terrains voisins. Les aménagements réalisés sur toute unité foncière ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales et au réseau hydrographique existant.

Le dispositif de rétention sur l'unité foncière sera dimensionné sur la base des caractéristiques suivantes :

- Volume de rétention : 120l/m² imperméabilisé
- Débit de fuite maximum avant activation de la surverse : 62l/s/ha imperméabilisé

Dans tous les cas, le projet ne doit pas aggraver le fonctionnement actuel du réseau pluvial aval pour toute occurrence de pluie inférieure ou égale à 100 ans.

US 8.4 – Défense contre l'incendie

Les constructions, travaux, ouvrages ou installations doivent disposer des moyens permettant d'assurer la défense et la lutte contre l'incendie par le réseau d'eau.

Rappel des prescriptions des services de sécurité incendie concernant l'accès au réseau de défense incendie :

- Densité d'implantation des hydrants : 200 mètres de distance au maximum par les voies carrossables.
- Débit minimum de chaque hydrant : 1000/mn sous une pression dynamique de 1 bar pendant 2 heures
- Distance maximale entre un hydrant et la cage d'escalier la plus éloignée du bâtiment le plus défavorisé : 150 mètres par les voies carrossables.
- Réseau maillé indispensable

US 8.5 – Électricité et télécommunications

Les branchements aux lignes de distribution d'énergie électrique ainsi qu'aux câbles de télécommunication doivent, dans la mesure du possible, être réalisés en souterrain. Dans le périmètre des opérations d'aménagement d'ensemble, les réseaux seront obligatoirement établis en souterrain.

US 8.6 – Infrastructures et réseaux de communications électroniques

Devront être prévues les infrastructures d'accueil des réseaux numériques (fourreaux, chambres, ...) permettant d'assurer le cheminement souterrain des câbles optiques.

TITRE II – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE 1AU

CARACTERE DE LA ZONE

La zone 1AU correspond à une zone ouverte à l'urbanisation au Sud du village, lieu-dit « Les Cresses », située dans les espaces proches du rivage. Destinée à un aménagement d'ensemble à vocation principale d'habitat, elle a pour objet de répondre aux besoins en développement du village et en termes de mixité sociale de l'habitat en proposant une offre large et diversifiée de logements.

La zone est ainsi concernée par une servitude de mixité sociale imposant une part minimale de 30 % de logements locatifs sociaux.

La zone 1AU est concernée par :

- **L'aléa ruissellement pluvial** (cf. *carte jointe en annexe du PLU*);
- **Divers autres risques** (submersion marine, mouvement de terrain/retrait-gonflement des argiles, exposition au radon, sismique, exposition au plomb : cf. *annexe 6.4 du PLU « Autres risques »*).
- **Les dispositions du Schéma de Gestion des Eaux Pluviales** joint en annexe du P.L.U. ;
- **Des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) sectorielles et thématiques « TVB, TN »** (voir *pièce n°3 du PLU*) avec lesquelles toute construction, installation ou aménagement doit être compatible.

SECTION I – DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES

ARTICLE 1AU 1 - INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATION DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES, DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS

1AU 1.1 - Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions destinées à l'exploitation agricole ou forestière.
- Les constructions destinées à l'hébergement.
- Les constructions destinées au commerce et aux activités de services.
- Les constructions destinées aux autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire.
- Au sein de la destination « équipements d'intérêt collectif et services publics », les sous-destinations autres que celles visées à l'article 1AU 1.2.
- La création de terrains de camping et de caravanage,
- Les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs,
- Les parcs résidentiels de loisirs, les villages de vacances et les habitations légères de loisirs,
- La création de terrains pour la pratique des sports ou loisirs motorisés,
- La création de parcs d'attractions et de golfs,
- Les dépôts de véhicules,

- L'ouverture et l'exploitation de mines et carrières,
- Les parcs éoliens et photovoltaïques.

1AU 1.2 - Occupations et utilisations du sol admises sous conditions

1- Dispositions générales

Sont admises sous réserve d'être compatibles avec le voisinage des zones habitées, au regard notamment des sujétions de salubrité et de sécurité publique, les sous-destinations suivantes au sein de la destination « équipements d'intérêt collectif et services publics » :

- Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés ;
- Locaux techniques des administrations publiques et assimilés.

Sont admis les affouillements ou exhaussements dès lors qu'ils sont nécessaires à la construction d'un bâtiment ou à la réalisation d'un aménagement autorisé dans la zone.

2- Conditions particulières

Modalités d'urbanisation :

Les constructions seront autorisées lors de la réalisation d'opérations d'aménagement d'ensemble, constituées en une ou plusieurs tranches, et au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à ces opérations.

Conditions d'urbanisation :

L'urbanisation devra être compatible avec les orientations d'aménagement et de programmation propres à la zone.

ARTICLE 1AU 2 – MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Toute opération de logements devra réserver au moins 30 % de logements sociaux sur le nombre total de logements créés.

SECTION II – CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

ARTICLE 1AU 3 – VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

1AU 3.1 – Emprise au sol

L'emprise au sol des constructions et surfaces bâties (piscines comprises) ne doit pas excéder 50% de la superficie du terrain d'assiette de l'opération d'aménagement.

1AU 3.2 – Hauteur des constructions

Définition de la hauteur

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant avant travaux jusqu'au sommet du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées et autres exclus.



Hauteur totale

La hauteur maximale des constructions est limitée à 8,50 mètres au faîtage ou au sommet de l'acrotère.

1AU 3.3 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions seront implantées en retrait minimum de 3 mètres de l'alignement du chemin des Cresses.

Les constructions peuvent être implantées à l'alignement ou en retrait minimum de 3 mètres de l'alignement des autres voies et emprises publiques et privées existantes, à modifier ou à créer.

En cas d'implantation en retrait, les débords de toiture d'une profondeur maximale de 0,50 mètre sont autorisés dans l'espace de retrait entre l'alignement et la construction.

Les bassins des piscines non couvertes dont la hauteur maximale par rapport au terrain naturel est inférieure ou égale à 0,60 mètre peuvent être implantés en retrait minimum de 1 mètre de l'alignement, sous réserve que leur implantation s'accompagne de la réalisation d'une haie végétale vive dans cette bande de recul.

1AU 3.4 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Limites latérales (aboutissant au domaine public) :

Les constructions peuvent être implantées soit en limite latérale soit en retrait minimum de 3 mètres des limites latérales.

Limites de fond de parcelle (limites séparatives ne constituant pas une limite latérale) et limites extérieures de la zone :

Les constructions doivent être implantées en retrait des limites de fond de parcelle et des limites extérieures de l'opération de telle façon que la distance (L) comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point le plus proche de ces limites soit au moins égale à la moitié de la différence d'altitude (H) entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres ($L = H/2 \geq 3 \text{ m}$).

Dispositions particulières :

En cas d'implantation en retrait, les débords de toiture d'une profondeur maximale de 0,50 mètre sont autorisés dans l'espace de retrait entre les limites séparatives (latérales et de fond de parcelle) et la construction.

Les bassins des piscines non couvertes dont la hauteur maximale par rapport au terrain naturel est inférieure ou égale à 0,60 mètre peuvent être implantés en retrait minimum de 1 mètre des limites séparatives (latérales et de fond de parcelle).

1AU 3.5 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Les bâtiments non contigus doivent être éloignés les uns des autres d'une distance au moins égale à 4 mètres.

Cette distance peut être ramenée à 2 mètres lorsqu'elle sépare ;

- Le corps principal du bâtiment d'une annexe ou dépendance
- Deux annexes ou dépendances.

ARTICLE 1AU 4 – QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

1AU 4.1 – Aspect extérieur des constructions et clôtures

Dispositions générales

Par leur aspect extérieur, les constructions et autres modes d'occupation du sol ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites et paysages urbains.

Sont interdites les imitations de matériaux tels que fausses briques, faux pans de bois ainsi que l'emploi à nu en parements extérieurs de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit, tels que les briques creuses et les agglomérés.

Les murs séparatifs et les murs aveugles apparents d'un bâtiment devront, lorsqu'ils ne sont pas construits avec les mêmes matériaux que les murs de façades principales, avoir un aspect qui s'harmonise avec celui des façades.

Toitures

Les toitures seront couvertes de tuiles canal ou assimilées.

Les toitures à une pente, les toitures plates et les toitures terrasses sont admises pour les annexes en rez-de-jardin ainsi que les parties de bâtiments constituant un élément de liaison entre deux bâtiments.

Façades

La teinte de finition des enduits devra s'harmoniser avec celle de l'environnement bâti. Les couleurs vives et criardes sont interdites.

Les enduits seront talochés ou grattés fin.

Energies renouvelables :

Le recours aux technologies et matériaux nécessaires à la conception de constructions s'inscrivant dans une démarche de développement durable (constructions bioclimatiques par exemple...) et utilisant les énergies renouvelables est autorisé sous réserve d'une bonne insertion paysagère et du respect du patrimoine bâti. Ainsi :

- Les capteurs solaires et les panneaux photovoltaïques doivent être complètement intégrés à la toiture ou être posés en légère surimposition sur le toit.
- Le photovoltaïque au sol est interdit.
- Les éoliennes individuelles sont interdites.

Clôtures

Leur hauteur des clôtures ne pourra excéder 1,80 mètre. Les clôtures sur rue seront obligatoirement doublées d'une haie végétale vive.

Nonobstant les dispositions précédentes, la hauteur des clôtures des parcelles situées près des carrefours ou dans la partie inférieure des virages, peuvent faire l'objet de prescriptions particulières en vue d'assurer la visibilité et la sécurité de la circulation des véhicules et des piétons.

1AU 4.2 – Éléments de patrimoine bâti et/ou de paysage à protéger, à conserver, à restaurer, à mettre en valeur ou à requalifier et éléments remarquables du patrimoine naturel à protéger pour des motifs d'ordre écologique

Non réglementé.



1AU 4.3 – Performances énergétiques et environnementales

L'installation de dispositifs de production d'énergie renouvelable pour l'approvisionnement énergétique des constructions (chaudière bois, eau chaude sanitaire solaire, pompes à chaleur, photovoltaïque, géothermie...) est recommandée et encadrée.

L'utilisation de matériaux durables pour la construction est recommandée.

L'orientation et la conception des constructions, visant à limiter la consommation d'énergie, sont recommandées.

ARTICLE 1AU 5 – TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Au minimum 30 % des espaces libres doivent être laissés en pleine terre.

En cas d'implantation en retrait de l'alignement, l'espace compris entre la construction et l'alignement doit être traité de façon à participer à la composition du paysage urbain et faire l'objet d'un traitement végétal.

Les aires de stationnement aménagées sur l'espace public doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 2 places.

Les plantations nouvelles seront constituées d'essences régionales ou adaptées au climat local.

ARTICLE 1AU 6 – STATIONNEMENT

1AU 6.1 – Stationnement des véhicules motorisés

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique.

La largeur d'une place de stationnement privé ne peut être inférieure à 2,50 mètres et la longueur inférieure à 5 mètres.

Pour les constructions à usage d'habitation, il est exigé deux places de stationnement par logement, attenantes au domaine public.

En plus des places de stationnement indiquées ci-dessus, il est exigé une demi-place supplémentaire par logement destinée aux visiteurs (le nombre total de places à réaliser étant alors à arrondir au chiffre supérieur). Ces places peuvent être réalisées le long des voies et emprises publiques ou regroupées sur parcs plantés publics ou privés.

1AU 6.2 – Stationnement des vélos

Pour les immeubles d'habitations comprenant au moins deux logements, il est exigé une place de stationnement vélo par logement dans les conditions prévues par la législation en vigueur.

SECTION III – EQUIPEMENTS ET RESEAUX

ARTICLE 1AU 7 – DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

1AU 7.1 - Accès

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne bénéficie d'une servitude de passage suffisante.

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte, notamment en matière de défense contre l'incendie et protection civile.

Les accès doivent respecter les écoulements des eaux de la voie publique et ceux sur les voies adjacentes.

Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies publiques, l'accès sur celles de ces voies qui présentent une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

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

Les projets pourront être refusés ou n'être acceptés que sous réserve de prescriptions spéciales si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

1AU 7.2 - Voirie

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les voies et passages privés doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche des matériels de lutte contre l'incendie, de protection civile, de brancardage etc.

Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules de faire demi-tour aisément.

ARTICLE 1AU 8 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

1AU 8.1 – Eau potable

Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau potable doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau public de distribution d'eau potable de caractéristiques adaptées et alimenté en quantité suffisante par une ressource conforme à la réglementation en vigueur.

1AU 8.2 – Eaux usées

Toute construction ou installation nécessitant un équipement sanitaire doit être raccordée au réseau public de collecte des eaux usées par des canalisations souterraines de caractéristiques suffisantes.

Les raccordements au réseau d'assainissement devront se conformer aux prescriptions du règlement du service public d'assainissement sur le territoire. L'évacuation des eaux et matières usées dans les fossés, caniveaux ou réseaux pluviaux est interdite.

Sont proscrits au réseau d'assainissement, les rejets suivants :

- Les rejets des eaux de vidange des piscines ;
- Les rejets d'eaux souterraines ne générant pas d'effluents domestiques (eaux d'exhaure), y compris lorsque ces eaux sont utilisées dans une installation de traitement thermique ou de climatisation, sauf autorisation spécifique du service d'assainissement.

1AU 8.3 – Eaux pluviales

Toute nouvelle imperméabilisation des sols devra s'accompagner de systèmes compensatoires dimensionnés en application des prescriptions de la MISE et comme précisé dans les dispositions générales du schéma directeur de gestion des eaux pluviales relatives à la gestion des eaux pluviales.

Tout aménagement réalisé sur un terrain ne doit jamais faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

Les aménagements réalisés sur un terrain devront garantir le traitement des eaux de ruissellement avant rejet dans le réseau communal.

Un traitement quantitatif et qualitatif sera donc exigé comme précisée dans les dispositions générales relatives à la gestion des eaux pluviales.

Dans le cas d'aménagement d'ensemble, ces derniers devront être conçus en positionnant les sites réservés pour la création d'ouvrage de compensation collectifs destinés à maîtriser les débits et les volumes d'eau de ruissellement pluvial déversé vers le réseau hydrographique en aval, et en structurant le réseau de collecte des eaux pluviales en tenant compte de la nécessité d'un guidage possible par les voiries des eaux de ruissellement excédentaires (par rapport au réseau de collecte), de manière à assurer un écoulement en surface vers les ouvrages de compensation.

Les dispositifs de compensation seront dimensionnés en conformité avec les prescriptions de la MISE de l'Hérault, et avec des dispositifs de traitement adapté à l'usage des constructions.

Les réseaux de collecte des eaux pluviales seront dimensionnés en application des normes de 1996, en considérant des pluies vingtennales pour de l'habitat moyennement dense et des pluies trentennales en cas de zone économique ou commerciale.

Toutes ces prescriptions et recommandations sont destinées à améliorer ou du moins ne pas aggraver la situation actuelle par les nouveaux aménagements et développements urbains.

Le dispositif de rétention sur l'unité foncière sera dimensionné sur la base des caractéristiques suivantes :

- Volume de rétention : 120 l/m² imperméabilisé
- Débit de fuite maximum avant activation de la surverse : 62 l/s/ha imperméabilisé

Dans tous les cas :

- Le projet ne doit pas aggraver le fonctionnement actuel du réseau pluvial aval pour toute occurrence de pluie inférieure ou égale à 100 ans, et devra tenir compte de l'aléa ruissellement pluvial (*cf. en annexe du PLU*).
- Lorsque les caractéristiques du sol le permettent, les aménagements réalisés devront favoriser l'infiltration des eaux à la parcelle. Une surverse de sécurité vers le réseau public existant pourra être prévue dans le projet si les conditions d'écoulement vers le réseau sont favorables.

Sont systématiquement à privilégier :

- Les techniques de rétention favorisant l'intégration/valorisation paysagère et l'utilisation d'espaces de pleine terre ;
- L'utilisation de matériaux perméables lorsque les conditions d'usage (type circulation, niveau de nappe, etc) le permettent afin de le lutter contre le ruissellement ;
- Les espaces dédiés à la gestion des eaux pluviales ayant un caractère multi-usage (tels que espaces verts, aires de jeux, etc).

1AU 8.4 – Défense contre l'incendie

Les constructions, travaux, ouvrages ou installations doivent disposer des moyens permettant d'assurer la défense et la lutte contre l'incendie par le réseau d'eau.

Rappel des prescriptions des services de sécurité incendie concernant l'accès au réseau de défense incendie :

- Densité d'implantation des hydrants : 200 mètres de distance au maximum par les voies carrossables.
- Débit minimum de chaque hydrant : 1000/mn sous une pression dynamique de 1 bar pendant 2 heures
- Distance maximale entre un hydrant et la cage d'escalier la plus éloignée du bâtiment le plus défavorisé : 150 mètres par les voies carrossables.
- Réseau maillé indispensable

1AU 8.4 – Électricité et télécommunications

Les branchements aux lignes de distribution d'énergie électrique ainsi qu'aux câbles de télécommunication doivent, dans la mesure du possible, être réalisés en souterrain. Dans le périmètre des opérations d'aménagement d'ensemble, les réseaux seront obligatoirement établis en souterrain.

1AU 8.5 – Infrastructures et réseaux de communications électroniques

Devront être prévues les infrastructures d'accueil des réseaux numériques (fourreaux, chambres, ...) permettant d'assurer le cheminement souterrain des câbles optiques.

TITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE A

CARACTERE DE LA ZONE

La **zone agricole « A »** correspond à une zone de richesse économique dans laquelle les espaces doivent être réservés aux diverses exploitations agricoles encore bien présentes.

Toutefois, au regard des dispositions spécifiques de la loi Littoral, notamment celles de l'article L.121-10, le territoire agricole est scindé en deux secteurs afin de dissocier, d'une part celui couvert par les coupures d'urbanisation et les Espaces Proches du Rivage, d'autre part le reste de la zone agricole.

La zone A comprend donc deux secteurs :

- **Le secteur A1** : zone agricole comprise dans les Espaces Proches du Rivage et ou dans le périmètre des coupures d'urbanisation au sens de la loi littoral ; réservée prioritairement à la culture des terres, la construction de nouveaux bâtiments est exclue dans ce secteur compte tenu des dispositions du code de l'urbanisme spécifiques aux communes littorales. Par contre, l'extension des bâtiments agricoles liés à des exploitations existantes et directement nécessaires au développement de ces dernières pourra être autorisée.
- **Le secteur A2** : zone agricole non comprise dans les Espaces Proches du Rivage ou dans une coupure d'urbanisation. Dans ce secteur et à titre dérogatoire à l'article L121-8, selon les dispositions de l'article L.121-10 du code de l'urbanisme, les constructions ou installations nécessaires aux activités agricoles ou forestières ou aux cultures marines peuvent être autorisées avec l'accord de l'autorité administrative compétente de l'Etat, après avis de la Commission départementale de la nature, des paysages et des Sites et de la Commission Départementale de la Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers.

A noter que la **zone A** est concernée pour tout ou partie par :

- **Les risques d'inondation** repérés sur le document graphique du règlement (plan de zonage) : *se référer au PPRI de Vic-la-Gardiole approuvé par arrêté préfectoral du 25 janvier 2012 joint en annexe du P.L.U.* ;
- **L'aléa ruissellement pluvial** (cf. carte jointe en annexe du PLU) ;
- **L'aléa feu de forêt** (cf. PAC du Préfet de l'Hérault du 17 décembre 2021 joint en annexe du PLU).
- **Divers autres risques** (submersion marine, mouvement de terrain/retrait-gonflement des argiles, exposition au radon, sismique, exposition au plomb : cf. annexe 6.4 du PLU « Autres risques »).
- **Les dispositions du Schéma de Gestion des Eaux Pluviales** joint en annexe du P.L.U. ;
- **La servitude AC1 (Périmètre Délimité des Abords) de l'église Sainte-Léocadie** qui impose de respecter les prescriptions du service départemental d'architecture et du patrimoine pour tous les travaux, notamment en ce qui concerne la qualité, la nature des matériaux employés et l'aspect extérieur des bâtiments.
- **De bâtiments pouvant faire l'objet de changement de destination** au titre de l'article L151-11 du code de l'urbanisme : cf. liste en annexe 5 du règlement ;
- **De bâtiments présentant un intérêt architectural à préserver** au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme : cf. liste en annexe 3 du règlement ;
- **Des Espaces Boisés Classés (EBC)** repérés sur les documents graphiques du règlement (plans de zonage) au titre notamment de l'article L113-1 du code de l'urbanisme ;
- **Des Emplacements Réservés** dont la liste figure en annexe 4 du règlement du PLU.

- **Des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) thématiques « TVB »** (voir pièce n°3 du PLU) avec lesquelles toute construction, installation ou aménagement doit être compatible.

SECTION I – DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES

ARTICLE A 1 - INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATION DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES, DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS

A 1.1 - Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites, les occupations et utilisation du sol suivantes :

Secteur A1 :

- Toutes les constructions non nécessaires à l'extension d'une exploitation agricole existante.
- Les affouillements ou exhaussements qui ne sont pas nécessaires pour la construction d'un bâtiment ou la réalisation d'un aménagement autorisé dans la zone.
- Les dépôts de véhicules et garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs.
- Les terrains de campings et de stationnement des caravanes.
- Les dépôts de véhicules et garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs.
- Les parcs résidentiels de loisirs et les villages de vacances.
- Les terrains aménagés pour la pratique des sports ou loisirs motorisés.
- Le stationnement isolé des caravanes autre que sur le terrain constituant la résidence du propriétaire.
- L'ouverture et l'exploitation de mines et carrières,
- Les parcs d'attractions ouverts au public et les golfs.
- Les éoliennes, pylônes, poteaux, gros outillages et ouvrages du même type, d'une hauteur supérieure à 12 mètres.

Secteur A2 :

- Toutes les constructions et installations non nécessaires aux activités agricoles telles que mentionnées à l'article L121-10 du code de l'urbanisme.
- Les affouillements ou exhaussements qui ne sont pas nécessaires pour la construction d'un bâtiment ou la réalisation d'un aménagement autorisé dans la zone.
- Les dépôts de véhicules et garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs.
- Les terrains aménagés pour la pratique des sports ou loisirs motorisés.
- Le stationnement isolé des caravanes autre que sur le terrain constituant la résidence du propriétaire.
- Les terrains de campings et de stationnement des caravanes.
- Les parcs résidentiels de loisirs et les villages de vacances.
- Les parcs d'attractions ouverts au public et les golfs.
- L'ouverture et l'exploitation de mines et carrières.

A 1.2 - Occupations et utilisations du sol admises sous conditions

Dans les secteurs A1 et A2 :

- L'extension mesurée des bâtiments agricoles existants liés à des exploitations existantes et directement nécessaires au développement de ces dernières pourra être autorisée dans la limite de 30% de l'emprise au sol existante à la date d'approbation de la révision du PLU.
- Les bâtiments existants identifiés sur les documents graphiques (plans de zonage) pourront faire l'objet d'un changement de destination pour une ou plusieurs des destinations : hébergement touristique de type gîtes, restauration, salle de réception (séminaires, mariages, etc), équipements d'intérêt collectif et services publics, compatibles avec le caractère agricole de la zone notamment au regard de l'impact du projet de changement de destination sur la desserte en eau, en électricité, et en système de traitement des eaux usées. Compte tenu des aléas feu de forêt existants autour de certains bâtiments existants, une étude devra être menée préalablement à tout changement de destination de ces bâtiments : *se référer au Porter à Connaissance « aléa feu de forêt départemental » du Préfet de 2021 joint en annexe du PLU.*
- Les cheminements piétonniers et cyclables, les aires de stationnement, liés et nécessaires à la gestion des sites naturels et à leur fréquentation.

Dans le secteur A2 uniquement :

- Les constructions et installations nécessaires aux activités agricoles dans les conditions prévues à l'article L121-10 du code de l'urbanisme. L'habitation de l'exploitant agricole ne sera admise que si elle est exigée par la présence permanente et rapprochée du chef d'exploitation, qu'elle ne dépasse pas 80 m² de surface de plancher et qu'elle ne s'implante pas à plus de 20 mètres du siège d'exploitation agricole.
- Les équipements d'intérêt collectif et services publics de faibles dimensions et compatibles avec le caractère de la zone.

ARTICLE A 2 – MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Non règlementé

SECTION II – CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

ARTICLE A 3 – VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

A 3.1 – Emprise au sol

Non règlementé.

A 3.2 – Hauteur des constructions

La hauteur des constructions au faîtage ou au sommet de l'acrotère ne peut excéder 6 m, une hauteur supérieure pourra être autorisée pour des raisons techniques liées à la spécificité de l'activité agricole.

A 3.3 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions doivent être implantées au-delà des marges de reculement suivantes :

- 75 mètres de part et d'autre de l'axe de la RD 612, (sauf occupations et utilisations du sol admises aux articles L111.6 à L111-10 du code de l'urbanisme).
- 10 mètres de l'alignement des autres voies publiques.
- Voie ferrée : Aucune construction à moins de 35 mètres de l'axe de la voie.
- 30 m le long du bord du canal de la Roubine.

A 3.4 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions doivent être implantées à 10 mètres au moins des limites séparatives.

A 3.5 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Les bâtiments non jointifs construits sur une même propriété doivent être éloignés les uns des autres d'une distance au moins égale à 4 mètres

ARTICLE A 4 – QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

A 4.1 – Aspect extérieur des constructions et clôtures

Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, du site et du paysage.

L'architecture des constructions devra éviter les formes complexes présentant des ruptures de volumes afin de se rapprocher le plus possible du caractère traditionnel des bâtiments à usage agricole languedociens.

Compte tenu du caractère naturel de la zone, un effort particulier d'intégration des constructions dans l'environnement est nécessaire.

La polychromie des constructions devra s'inspirer de la palette des teintes naturelles du site environnant, l'emploi de teintes claires et du blanc est interdit. Seules les couleurs de valeur moyenne sont autorisées.

Dans le secteur A2, il est imposé la création d'un masque végétal pour toutes les nouvelles constructions visibles depuis la RD612.

Clôtures :

Lorsqu'elles ne sont pas constituées naturellement par des haies vives, les clôtures pourront être réalisées en grillage sans mur de soubassement, si celui-ci est nécessaire sa hauteur pourra être de 20 cm maximum.

La hauteur du grillage ne devra pas excéder 2,00 m et sa couleur devra être en accord avec le paysage naturel environnant, le blanc est interdit.

Les murs de pierres sèches d'une hauteur maximale d'1,5 mètre sont admis, ceux existants doivent être conservés.

Nonobstant les dispositions précédentes, la hauteur des clôtures des parcelles situées près des carrefours ou dans la partie inférieure des virages, peuvent faire l'objet de prescriptions particulières en vue d'assurer la visibilité et la sécurité de la circulation des véhicules et des piétons.

Dans les zones inondables, les clôtures seront constituées de simples grilles ou grillages sur mur de soubassement de 20cm maximum ou selon les prescriptions relevant du PPRI.

A 4.2 – Éléments de patrimoine bâti et/ou de paysage à protéger, à conserver, à restaurer, à mettre en valeur ou à requalifier et éléments remarquables du patrimoine naturel à protéger pour des motifs d'ordre écologique

Les éléments de patrimoine bâti à préserver au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme sont identifiés sur le plan de zonage par un pastillage spécifique (étoile rouge et bâtiment rouge) : *voir liste en annexe n°3 du présent règlement écrit.*

Ces éléments présentent un intérêt architectural et doivent faire l'objet d'une attention particulière.

Toute modification, extension, changement de destination ou démolition de ces bâtiments est soumis à autorisation préalable. Les constructions nouvelles à proximité immédiate de ces éléments ne devront pas obstruer la vue sur ceux-ci ni porter atteinte à leur qualité architecturale.

Ainsi, les travaux doivent faire à minima l'objet d'une déclaration préalable auprès de la commune.

A 4.3 – Performances énergétiques et environnementales

L'installation de dispositifs de production d'énergie renouvelable pour l'approvisionnement énergétique des constructions (chaudière bois, eau chaude sanitaire solaire, pompes à chaleur, photovoltaïque, géothermie...) est recommandée et encadrée.

L'utilisation de matériaux durables pour la construction est recommandée.

L'orientation et la conception des constructions, visant à limiter la consommation d'énergie, sont recommandées.

ARTICLE A 5 – TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Autour des constructions autorisées des arbres de hautes tiges devront être plantés, afin de favoriser à terme la constitution de « bouquets » d'arbres.

Les Espaces Boisés Classés figurant sur les plans sont soumis aux dispositions notamment de l'article L130-1 du code de l'urbanisme.

ARTICLE A 6 – STATIONNEMENT

A 6.1 – Stationnement des véhicules motorisés

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies publiques et adapté aux besoins des exploitations.

A 6.2 – Stationnement des vélos

Non réglementé.

SECTION III – EQUIPEMENTS ET RESEAUX

ARTICLE A 7 – DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

A 7.1 - Accès

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil.

Aucune opération ne peut prendre accès sur les chemins de halage et de marchepied, les pistes cyclables, la servitude de passage le long du littoral, les pistes de défense de la forêt contre l'incendie, les sentiers touristiques, les voies express et les autoroutes.

Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

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

Les accès directs sur le RD 114 sont interdits

Les projets pourront être refusés ou n'être acceptés que sous réserve de prescriptions spéciales si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

A 7.2 - Voirie

Les voies et passages doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche des matériels de lutte contre l'incendie, de protection civile, de brancardage, etc...

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

ARTICLE A 8 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

A 8.1 – Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau public de distribution d'eau potable de caractéristiques adaptées et alimenté par une ressource conforme à la réglementation en vigueur.

En l'absence d'une distribution publique d'eau potable, l'alimentation pour l'usage privatif d'une habitation à partir d'un captage particulier pourra être exceptionnellement autorisée conformément à la réglementation en vigueur notamment :

- Un seul point d'eau sur l'assiette foncière du projet.
- Une surface permettant d'assurer une protection sanitaire du captage.
- Une eau respectant les exigences de qualité fixées par le code de la santé publique.

Dans le cas où cette adduction autonome ne serait pas réservée à l'usage exclusif de l'habitation, une autorisation préfectorale pour l'utilisation d'eau destinée à la consommation humaine devra être préalablement obtenue.

A 8.2 – Eaux usées

Les eaux ménagères et matières usées doivent, à défaut de branchement possible sur un réseau d'égout public être dirigées sur des dispositifs de traitement, fosses septiques ou appareils équivalents, et évacuées conformément aux exigences des textes réglementaires. *(Voir graphique en annexe du règlement).*

Dans les secteurs définis en assainissement non collectif, un dispositif d'assainissement individuel conforme aux règles techniques en vigueur peut être admis en tenant compte de la nature et des caractéristiques du sol et du sous-sol du terrain. Si la nature du sol est incompatible à l'assainissement non collectif, aucun nouveau dispositif d'assainissement individuel ne sera admis.

La proposition technique devra se conformer aux réglementations nationales et locales en vigueur et fera l'objet d'une validation du Services Public d'Assainissement Non Collectif (SPANC). En outre, la superficie du terrain devra être suffisante pour permettre l'implantation d'un assainissement non collectif, conformément à la réglementation en vigueur.

Les projets d'extension ou de réhabilitation de constructions existantes non raccordés au réseau d'assainissement collectif devront préalablement mettre aux normes les installations d'assainissement individuelles dans le cas où elles ne le sont pas.

A 8.3 – Eaux pluviales

Le caractère agricole de la zone implique un principe général d'interdiction des constructions et installations nouvelles, toutefois pour les projets pouvant concernés le secteur, les principes généraux d'aménagement des systèmes de gestion des eaux pluviales résultent des dispositions du schéma directeur de gestion des eaux pluviales.

En cas d'imperméabilisation ou de couverture des sols sur plus de 500m², il devra être un dispositif de rétention sur l'unité foncière avec infiltration éventuelle des eaux pluviales ou restitution lente vers le réseau hydrographique

En fonction de la nature des produits éventuellement entreposés, il sera nécessaire d'équiper le dispositif de rétention d'un regard de décantation : un tel dispositif est recommandé si l'aménagement doit recevoir des dépôts d'hydrocarbures, des engrais ou autres produits phytosanitaires ou encore des produits polluants tels que peinture ou des détergents.

Tout remblai en secteur de dépression et d'accumulation d'eaux de ruissellement doit être proscrit ou éventuellement autorisé sous réserve de la création ou aménagement d'une zone de dépression voisine pour une capacité de rétention équivalente en compensation.

Les réseaux de fossés ne devront pas être renforcés, de manière à ne pas accélérer le ruissellement vers les zones urbaines. Tout busage ou suppression de talweg doit par ailleurs être interdit.

En cas d'imperméabilisation ou de couverture des sols sur plus de 500m², le dispositif de rétention sur l'unité foncière sera dimensionné sur la base des caractéristiques suivantes :

- Volume de rétention : 120l/m² imperméabilisé
- Débit de fuite maximum avant activation de la surverse : 62l/s/ha imperméabilisé

Dans tous les cas :

- Le projet ne doit pas aggraver le fonctionnement actuel du réseau pluvial aval pour toute occurrence de pluie inférieure ou égale à 100 ans, et devra tenir compte de l'aléa ruissellement pluvial (*cf. en annexe du PLU*).
- Lorsque les caractéristiques du sol le permettent, les aménagements réalisés devront favoriser l'infiltration des eaux à la parcelle. Une surverse de sécurité vers le réseau public existant pourra être prévue dans le projet si les conditions d'écoulement vers le réseau sont favorables.

Sont systématiquement à privilégier :

- o Les techniques de rétention favorisant l'intégration/valorisation paysagère et l'utilisation d'espaces de pleine terre ;
- o L'utilisation de matériaux perméables lorsque les conditions d'usage (type circulation, niveau de nappe, etc) le permettent afin de le lutter contre le ruissellement ;
- o Les espaces dédiés à la gestion des eaux pluviales ayant un caractère multi-usage (tels que espaces verts, aires de jeux, etc).

A 8.4 – Défense contre l'incendie

Rappel des prescriptions des services de sécurité incendie concernant l'accès au réseau de défense incendie :

- Densité d'implantation des hydrants : 200 mètres de distance au maximum par les voies carrossables.
- Débit minimum de chaque hydrant : 1000/mn sous une pression dynamique de 1 bar pendant 2 heures
- Distance maximale entre un hydrant et la cage d'escalier la plus éloignée du bâtiment le plus défavorisé : 150 mètres par les voies carrossables.
- Réseau maillé indispensable

A 8.4 – Électricité et télécommunications

Les branchements aux lignes de distribution d'énergie électrique ainsi qu'aux câbles de télécommunication doivent, dans la mesure du possible, être réalisés en souterrain. En cas d'impossibilité technique de passage en souterrain, l'installation devra s'intégrer dans le site.

A 8.5 – Infrastructures et réseaux de communications électroniques

Devront être prévues les infrastructures d'accueil des réseaux numériques (fourreaux, chambres, ...) permettant d'assurer le cheminement souterrain des câbles optiques.

TITRE IV - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE N

CARACTERE DE LA ZONE

La **zone naturelle « N »** est composée d'une mosaïque de milieux formés à la fois par des espaces boisés, des espaces agricoles, de nombreuses zones humides (étang de Vic, marais de la Grande Palude,...), et d'une bande littorale sur la mer Méditerranée.

Parmi ces espaces d'une grande richesse situés soit à l'intérieur soit à l'extérieur des espaces proches du rivage, le Massif de la Gardiole est un site classé depuis 1980 pour sa valeur patrimoniale. Les Aresquiers, les étangs de Vic, d'Ingril et de Pierre blanche sont eux aussi classés depuis 1978 pour protéger l'intérêt pittoresque de cette lagune bordée par un ensemble boisé côtier.

Les « espaces remarquables » au sens de la loi Littoral (article L121-23 et suivants du code de l'urbanisme) ont été définis dans le cadre du SCOT du Bassin de Thau en vigueur et ont été classés spécifiquement en **secteur « NR »**.

Le **secteur N** correspond aux parties du territoire communal nécessitant une protection particulière, notamment en termes de constructibilité, résultant :

- Soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique,
- Soit de l'existence d'une exploitation forestière,
- Soit de leur caractère d'espaces naturels
- Soit du Périmètre Délimité des Abords (PDA) de l'église Sainte-Léocadie.

Au sein de ces vastes espaces de la zone N, quelques secteurs circonscrits essentiellement le long de la RD612 (pour certains en coupure d'urbanisation au sens de la loi Littoral) et au sud du village, sont occupés par des activités et ou des habitations existantes. Il s'agit :

- du **secteur N1a**, correspondant au secteur urbanisé de « La Poule d'Eau » situé au sud de la RD 612 (jusqu'en limite avec Frontignan), où ont été initialement admises des activités économiques et des habitations uniquement liées à ces activités, et où seules des extensions mesurées des activités existantes peuvent y être admises ;
- de **secteurs N1b**, situés le long de la RD 612 (côté sud), constitués par des activités isolées de type hôtels et restaurants, dans lesquels les extensions ne peuvent pas être admises ;
- du **secteur N1h**, constitué de bâtis existants situés au sud du village, dans les secteurs des chemins des Cresses et du Four à Chaux, dans lesquels des extensions mesurées peuvent être admises concernant les habitations existantes légalement édifiées ;
- de **secteurs NL**, correspondant aux périmètres des différents campings existants situés en dehors du village ;
- de **secteurs Np**, correspondant d'une part au complexe sportif (partie sans constructions située dans le PPRI) et d'autre part au secteur qui jouxte l'école (situé entre l'Est du village et la RD114).

A noter que la **zone N** est concernée pour tout ou partie par :

- Les risques d'inondation repérés sur le document graphique du règlement (plan de zonage) : *se référer au PPRI de Vic-la-Gardiole approuvé par arrêté préfectoral du 25 janvier 2012 joint en annexe du P.L.U. ;*

- **L'aléa ruissellement pluvial** (cf. carte jointe en annexe du PLU);
- **L'aléa feu de forêt** (cf. PAC du Préfet de l'Hérault du 17 décembre 2021 joint en annexe du PLU).
- **Divers autres risques** (submersion marine, mouvement de terrain/retrait-gonflement des argiles, exposition au radon, sismique, exposition au plomb : cf. annexe 6.4 du PLU « Autres risques »).
- **Les dispositions du Schéma de Gestion des Eaux Pluviales** joint en annexe du P.L.U. ;
- **De bâtiments pouvant faire l'objet de changement de destination** au titre de l'article L151-11 du code de l'urbanisme : cf. liste en annexe 5 du règlement;
- **De bâtiments présentant un intérêt architectural à préserver** au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme : cf. liste en annexe 3 du règlement;
- **Des éléments de paysage** à préserver au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme : cf. liste en annexe 3 du règlement;
- **Des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)** (cf. pièce n°3 du P.L.U.);
- **Des Espaces Boisés Classés (EBC)** repérés sur les documents graphiques du règlement (plans de zonage) au titre notamment de l'article L113-1 du code de l'urbanisme.
- **Des Emplacements Réservés** : cf. liste jointe en annexe n°4 du règlement du PLU.
- **Des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) thématiques « TVB, TN »** (voir pièce n°3 du PLU) avec lesquelles toute construction, installation ou aménagement doit être compatible.

SECTION I – DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES

ARTICLE N 1 - INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATION DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES, DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS

N 1.1 - Occupations et utilisations du sol interdites

Toute construction, installation et ouvrage est interdit, à l'exception de ceux sont mentionnés à l'article N 1.2.

N 1.2 - Occupations et utilisations du sol admises sous conditions

Dans toute la zone N, peuvent être admis (sous réserve qu'ils soient compatibles avec le caractère naturel du site et du régime propre aux sites classés) :

- Les affouillements ou exhaussements nécessaires à la réalisation d'une construction, d'un équipement d'intérêt collectif, d'un service public, d'une installation, ou d'un aménagement, autorisés dans la zone.
- Les aménagements et constructions de faibles dimensions destinés à l'exploitation et l'entretien des voies et réseaux divers nécessaires aux services publics ou aux activités économiques existantes.
- Les cheminements piétonniers et cyclables, les aires de stationnement, ni cimentés ni bitumés liés et nécessaires à la gestion des sites naturels et à leur fréquentation,
- Les objets mobiliers destinés à l'accueil ou à l'information du public, les postes d'observation de la faune, ainsi que les équipements démontables liés à l'hygiène et à la sécurité tels que les sanitaires et les postes de secours lorsque leur localisation dans ces espaces est rendue indispensable par l'importance de la fréquentation du public.

- Les bâtiments existants identifiés sur les documents graphiques (plans de zonage) pourront faire l'objet d'un changement de destination pour une ou plusieurs des destinations : hébergement touristique de type gîtes, restauration, salle de réception (séminaires, mariages, etc), équipements d'intérêt collectif et services publics, compatibles avec le caractère naturel de la zone notamment au regard de l'impact du projet de changement de destination sur la desserte en eau, en électricité, et en système de traitement des eaux usées. Compte tenu des aléas feu de forêt existants, une étude devra être menée préalablement à tout changement de destination de ces bâtiments : *se référer au Porter à Connaissance « aléa feu de forêt départemental » du Préfet de 2021 joint en annexe du PLU.*

Dans le secteur Nr : les aménagements légers mentionnés à l'article L121-24 du code de l'urbanisme sont admis.

Peuvent également être admis :

- **Dans le secteur N1a :**
 - L'extension limitée des activités économiques existantes (légalement édifiées à la date d'approbation de la révision du PLU), dès lors qu'elles ne compromettent pas la qualité paysagère du site, dans la limite de 20% de la surface de plancher initiale à la date d'approbation de la révision du PLU, sans pouvoir dépasser 200 m² de surface de plancher totale (extension comprise), sous réserve que l'extension soit de 20 m² maximum de surface de plancher supplémentaire et qu'elle soit réalisée en une seule fois.
- **Dans le secteur N1h :**
 - L'extension limitée des habitations existantes légalement édifiées à la date d'approbation de la révision du PLU, dès lors qu'elles ne compromettent pas la qualité paysagère du site, dans la limite de 20% de la surface de plancher initiale à la date d'approbation de la révision du PLU, sans pouvoir dépasser 180 m² de surface de plancher totale (extension comprise), et sous réserve que l'extension soit de 20 m² maximum de surface de plancher supplémentaire. Cette extension doit jouxter la construction existante et doit être réalisée en une seule fois, sans création de logement supplémentaire ;
 - Les annexes, y compris les piscines, des constructions existantes légalement édifiées destinées à l'habitation, dans la limite de 25 m² d'emprise au sol maximale (y compris plages et abords) et à condition de s'implanter dans un rayon de 10 mètres maximum autour de l'habitation (cette distance est comptée depuis tout point des façades de l'habitations).
- **Dans le secteur NL :**
 - L'exploitation des campings existants et le stationnement des caravanes sur ces espaces dans les conditions règlementaires en vigueur, les aires de jeux et de sport liées aux établissements de camping.
- **Dans le secteur Np :**
 - Les aménagements et les installations légers nécessaires à la réalisation d'espaces récréatifs, de sports et de loisirs.

ARTICLE N 2 – MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Non réglementé.

SECTION II – CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

ARTICLE N 3 – VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

N 3.1 – Emprise au sol

Voir article N 1.2.

N 3.2 – Hauteur des constructions

La hauteur des constructions autorisées par l'article N 2, mesurée par rapport au niveau du sol naturel, est limitée à 5 mètres au faîtage ou au sommet de l'acrotère.

N 3.3 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Dans la zone N (sauf dans les secteurs N1a, N1b, N1h, NL) :

Les constructions doivent être implantées au-delà des marges de reculement suivantes :

- 75 mètres de part et d'autre de l'axe de la RD 612, (sauf occupations et utilisations du sol admises aux articles L111.6 à L111-10 du code de l'urbanisme).
- 10 mètres de l'alignement des autres voies publiques.
- 30 m le long du bord du canal de la Roubine.

Dans les secteurs N1a, N1b, N1h, NL : Les constructions doivent être implantées à au moins 10 m de l'alignement des voies publiques.

Les caravanes, résidences mobiles de loisir et habitation légères de loisirs implantées dans les terrains de camping aménagés doivent respecter toutes ces règles de recul.

N 3.4 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Dans la zone N (sauf dans les secteurs N1a, N1b, N1h, NL) : Les constructions doivent être implantées à au moins 10 m des limites séparatives.

Dans les secteurs N1a, N1b, N1h, NL : Les constructions doivent être éloignées des limites séparatives d'au moins 5 mètres.

Les caravanes, résidences mobiles de loisir et habitation légères de loisirs implantées dans les terrains de camping aménagés doivent respecter ces règles de recul.

N 3.5 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé.

ARTICLE N 4 – QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

N 4.1 – Aspect extérieur des constructions et clôtures

Toute construction autorisée en vertu des dispositions de l'article N 1.2 devra impérativement être intégrée dans le paysage naturel. Une attention particulière devra être portée aux choix des matériaux et à l'aspect extérieur des bâtiments compte tenu du caractère naturel du site.

Clôtures :

Dans l'ensemble de la zone, excepté en secteur NL :

- Les clôtures auront une hauteur maximum de 1.20 m. Elles seront posées à 30 centimètres au-dessus du sol. Elles seront constituées de matériaux naturels, comme le bois. Elles ne peuvent ni être vulnérante, ni constituer des pièges pour la faune.

Dans le secteur NL :

- Lorsqu'elles ne sont pas constituées naturellement par des haies vives, les clôtures pourront être réalisées en grillage sans mur de soubassement, si celui-ci est nécessaire sa hauteur pourra être de 20 cm maximum.
- La hauteur du grillage ne devra pas excéder 2,00 m et sa couleur devra être en accord avec le paysage naturel environnant, le blanc est interdit.

Dans la zone N et le secteur NL :

Les grillages devront être souples et non pas en panneau rigide à maille soudée.

Nonobstant les dispositions précédentes, la hauteur des clôtures des parcelles situées près des carrefours ou dans la partie inférieure des virages, peuvent faire l'objet de prescriptions particulières en vue d'assurer la visibilité et la sécurité de la circulation des véhicules et des piétons.

Dans les zones inondables, les clôtures seront constituées de simples grilles ou grillages sur mur de soubassement de 20cm maximum ou selon les prescriptions relevant du PPRI.

N 4.2 – Éléments de patrimoine bâti et/ou de paysage à protéger, à conserver, à restaurer, à mettre en valeur ou à requalifier et éléments remarquables du patrimoine naturel à protéger pour des motifs d'ordre écologique

Non réglementé.

N 4.3 – Performances énergétiques et environnementales

L'installation de dispositifs de production d'énergie renouvelable pour l'approvisionnement énergétique des constructions (chaudière bois, eau chaude sanitaire solaire, pompes à chaleur, photovoltaïque, géothermie...) est recommandée et encadrée. La préservation et le maintien des qualités paysagères doivent cependant prévaloir sur l'installation de dispositifs de production d'énergie renouvelable.

L'utilisation de matériaux durables pour la construction est recommandée.

L'orientation et la conception des constructions, visant à limiter la consommation d'énergie, sont recommandées.

ARTICLE N 5 – TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Les Espaces Boisés Classés figurant sur les plans sont soumis aux dispositions de l'article L130-1 du code de l'urbanisme.

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations au moins équivalentes. Toutes les constructions autorisées en vertu des dispositions de l'article N 1.2 devront être accompagnées d'un programme de plantations permettant de constituer des bouquets d'arbres constituant un écran végétal autour du bâtiment.

ARTICLE N 6 – STATIONNEMENT

N 6.1 – Stationnement des véhicules motorisés

Non réglementé.

N 6.2 – Stationnement des vélos

Non réglementé.

SECTION III – EQUIPEMENTS ET RESEAUX

ARTICLE N 7 – DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

N. 7.1 - Accès

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil.

Aucune opération ne peut prendre accès sur les chemins de halage et de marchepied, les pistes cyclables, la défense de la forêt contre l'incendie, les sentiers touristiques, les voies express et les autoroutes.

Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

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

Les projets pourront être refusés ou n'être acceptés que sous réserve de prescriptions spéciales si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

N. 7.2 - Voirie

Les voies et passages doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche des matériels de lutte contre l'incendie, de protection civile, de brancardage, etc...

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

ARTICLE N 8 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

N. 8.1 – Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau public de distribution d'eau potable de caractéristiques adaptées et alimenté par une ressource conforme à la réglementation en vigueur.

En l'absence d'une distribution publique d'eau potable, l'alimentation pour l'usage privatif d'une habitation à partir d'un captage particulier pourra être exceptionnellement autorisée conformément à la réglementation en vigueur notamment :

- Un seul point d'eau sur l'assiette foncière du projet.
- Une surface permettant d'assurer une protection sanitaire du captage.
- Une eau respectant les exigences de qualité fixées par le code de la santé publique.

Dans le cas où cette adduction autonome ne serait pas réservée à l'usage exclusif de l'habitation, une autorisation préfectorale pour l'utilisation d'eau destinée à la consommation humaine devra être préalablement obtenue.

N. 8.2 – Eaux usées

- 1) **Dans les secteurs N1a et NL définis en assainissement collectif : voir zonage d'assainissement joint en annexe n°6.5 du PLU) :** toute construction ou installation nécessitant un équipement sanitaire doit être raccordée au réseau public de collecte des eaux usées par des canalisations souterraines de caractéristiques suffisantes.
- 2) **Dans les secteurs N, N1b, N1h et NL définis en assainissement non collectif (voir zonage d'assainissement joint en annexe n°6.5 du PLU),** un dispositif d'assainissement individuel conforme aux règles techniques en vigueur peut être admis en tenant compte de la nature et des caractéristiques du sol et du sous-sol du terrain. Si la nature du sol est incompatible à l'assainissement non collectif, aucun nouveau dispositif d'assainissement individuel ne sera admis.

La proposition technique devra se conformer aux réglementations nationales et locales en vigueur et fera l'objet d'une validation du Services Public d'Assainissement Non Collectif (SPANC). En outre, la superficie du terrain devra être suffisante pour permettre l'implantation d'un assainissement non collectif, conformément à la réglementation en vigueur.

Les projets d'extension ou de réhabilitation de constructions existantes non raccordés au réseau d'assainissement collectif devront préalablement mettre aux normes les installations d'assainissement individuelles dans le cas où elles ne le sont pas.

N. 8.3 – Eaux pluviales

Le caractère naturel de la zone implique un principe général d'interdiction des constructions et installations, toutefois pour les projets pouvant concernés le secteur, les principes généraux d'aménagement des systèmes de gestion des eaux pluviales résultent des dispositions du schéma directeur de gestion des eaux pluviales.

En cas d'imperméabilisation ou de couverture des sols sur plus de 500 m², il devra être un dispositif de rétention sur l'unité foncière avec infiltration éventuelle des eaux pluviales ou restitution lente vers le réseau hydrographique.

En fonction de la nature des produits éventuellement entreposés, il sera nécessaire d'équiper le dispositif de rétention d'un regard de décantation : un tel dispositif est recommandé si l'aménagement doit recevoir des dépôts d'hydrocarbures, des engrais ou autres produits phytosanitaires ou encore des produits polluants tels que peinture ou des détergents.

Tout remblai en secteur de dépression et d'accumulation d'eaux de ruissellement doit être proscrit ou éventuellement autorisé sous réserve de la création ou aménagement d'une zone de dépression voisine pour une capacité de rétention équivalente en compensation.

Les réseaux de fossés ne devront pas être renforcés, de manière à ne pas accélérer le ruissellement vers les zones urbaines. Tout busage ou suppression de talweg doit par ailleurs être interdit.

Le dispositif de rétention sur l'unité foncière sera dimensionné sur la base des caractéristiques suivantes :

- Volume de rétention : 120l/m² imperméabilisé
- Débit de fuite maximum avant activation de la surverse : 62l/s/ha imperméabilisé

Dans tous les cas :

- Le projet ne doit pas aggraver le fonctionnement actuel du réseau pluvial aval pour toute occurrence de pluie inférieure ou égale à 100 ans, et devra tenir compte de l'aléa ruissellement pluvial (*cf. en annexe du PLU*).
- Lorsque les caractéristiques du sol le permettent, les aménagements réalisés devront favoriser l'infiltration des eaux à la parcelle. Une surverse de sécurité vers le réseau public existant pourra être prévue dans le projet si les conditions d'écoulement vers le réseau sont favorables.

Sont systématiquement à privilégier :

- Les techniques de rétention favorisant l'intégration/valorisation paysagère et l'utilisation d'espaces de pleine terre ;
- L'utilisation de matériaux perméables lorsque les conditions d'usage (type circulation, niveau de nappe, etc) le permettent afin de le lutter contre le ruissellement ;
- Les espaces dédiés à la gestion des eaux pluviales ayant un caractère multi-usage (tels que espaces verts, aires de jeux, etc).

N 8.4 – Défense contre l'incendie

Rappel des prescriptions des services de sécurité incendie concernant l'accès au réseau de défense incendie :

- Densité d'implantation des hydrants : 200 mètres de distance au maximum par les voies carrossables.
- Débit minimum de chaque hydrant : 1000/mn sous une pression dynamique de 1 bar pendant 2 heures
- Distance maximale entre un hydrant et la cage d'escalier la plus éloignée du bâtiment le plus défavorisé : 150 mètres par les voies carrossables.
- Réseau maillé indispensable

N. 8.5 – Électricité et télécommunications

Les branchements aux lignes de distribution d'énergie électrique ainsi qu'aux câbles de télécommunication doivent, dans la mesure du possible, être réalisés en souterrain. En cas d'impossibilité technique de passage en souterrain, l'installation devra s'intégrer dans le site.

N 8.6 – Infrastructures et réseaux de communications électroniques

Devront être prévues les infrastructures d'accueil des réseaux numériques (fourreaux, chambres, ...) permettant d'assurer le cheminement souterrain des câbles optiques.

ANNEXE N°1 : LEXIQUE

Quelques définitions et dispositions diverses applicables à toutes les zones :

Accès :

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage instituée par acte authentique ou par voie judiciaire en application de l'article 682 du code Civil.

Les caractéristiques des accès doivent répondre aux normes minimales de sécurité en vigueur concernant l'approche des moyens de défense contre l'incendie et de protection civile ainsi que la circulation des véhicules des services publics.

Il est rappelé que l'aménagement d'accès sur le réseau routier départemental est soumis à autorisation du Département gestionnaire de la voie.

Alignement :

Limite existante ou projetée entre le domaine public et le domaine privé.

Les dispositions de l'article 3.3 du règlement de chaque zone s'appliquent également aux voies privées ouvertes à la circulation publique ou aménagées en impasse. S'agissant d'une desserte privée, l'alignement sera conventionnellement la limite effective actuelle de l'emprise de cette desserte, en application de son statut juridique propre, par rapport aux propriétés riveraines.

Annexe :

Une annexe est une construction secondaire, de dimensions réduites et inférieures à la construction principale, qui apporte un complément aux fonctionnalités de la construction principale. Elle doit être implantée selon un éloignement restreint entre les deux constructions afin d'en marquer un lien d'usage. Elle peut être accolée ou non à la construction principale avec qui elle entretient un lien fonctionnel, sans disposer d'accès direct depuis la construction principale.

(Liste d'exemples non exhaustive : atelier, abris à bois, abris de jardin, piscines et locaux piscines, locaux techniques, préau, abris ou garage pour véhicule,...). Les constructions à destination agricole ne sont pas des annexes.

Bâtiment :

Un bâtiment est une construction couverte et close.

Carrière :

Une carrière est l'exploitation de substance minérale ou fossile qui n'est pas qualifiée de substance de mine, par extraction à partir de leur gîte, en vue de leur utilisation (art. L100-2 du Code Minier). Les carrières sont régies dans les conditions précisées par les L311-1 et suivant du Code minier.

Changements de destination :

La transformation d'un local, par des travaux ou des aménagements sans travaux, constitue un changement de destination si le local passe de l'une des catégories de destination ou sous-destination à une autre catégorie de destination ou sous-destination. Tout changement de destination est soumis à autorisation de droit des sols et doit respecter les dispositions du PLU. *Se référer à la définition relative aux « destinations ».*

Chaussée :

Partie d'une rue ou d'une route aménagée pour la circulation automobile.



Clôture :

Une clôture est ce qui sert à obstruer le passage, à enclore un espace, le plus souvent à séparer deux propriétés : propriété privée et domaine public, ou deux propriétés privées. Elle est alors élevée en limite séparative des deux propriétés.

Ceci ne saurait toutefois constituer une règle absolue, la clôture pouvant parfois être édifiée en retrait de cette limite pour diverses raisons, notamment le respect des règles d'alignement, le maintien d'un recul par rapport aux cours d'eau, fossés, ou la sécurité routière (visibilité).

Ne constitue en revanche pas une clôture au sens du code de l'Urbanisme un ouvrage destiné à séparer différentes parties d'une même unité foncière en fonction de l'utilisation par le même propriétaire de chacune d'elles : espace habitation – espace activité – espace cultivé ; etc.

Les clôtures sont soumises à déclaration préalable selon les cas cités à l'article R421-12 du code de l'urbanisme. Elles doivent respecter des prescriptions spéciales concernant la nature, la hauteur, l'aspect de la clôture.

Construction :

Une construction est un ouvrage fixe et pérenne, comportant ou non des fondations et générant un espace utilisable par l'Homme en sous-sol ou en surface.

Construction existante :

Une construction est considérée comme existante si elle est reconnue comme légalement construite et si la majorité des fondations ou des éléments hors fondations déterminant la résistance et la rigidité de l'ouvrage remplissent leurs fonctions. Une ruine ne peut pas être considérée comme une construction existante.

Contigu :

Est contiguë une construction qui touche, qui est accolée à une limite (construction contiguë à une limite) ou à une autre construction (construction contiguë).

Desserte :

Les caractéristiques des voies publiques ou privées doivent répondre aux normes minimales en vigueur concernant l'approche des moyens de défense contre l'incendie et de protection civile ainsi que la circulation des véhicules des services publics.

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques ou privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

Destinations : La liste par destination (*et sous-destinations*) ci-après est fournie à titre indicatif. *Se référer à la législation en vigueur.*

Exploitation agricole et forestière

- **Exploitation agricole :** constructions destinées à l'exercice d'une activité agricole ou pastorale. Cette sous-destination recouvre notamment les constructions destinées au stockage du matériel, des récoltes et à l'élevage des animaux ainsi que celles nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles, lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production, dans les conditions définies au II de l'article L. 151-11 du code de l'urbanisme
- **Exploitation forestière :** constructions et entrepôts, notamment de stockage du bois, des véhicules et des machines permettant l'exploitation forestière.

Habitation :

- Logement : constructions destinées au logement principal, secondaire ou occasionnel des ménages (à l'exclusion des hébergements couverts par la sous-destination « hébergement »), notamment les maisons individuelles et les immeubles collectifs.
- Hébergement : constructions destinées à l'hébergement dans des résidences ou foyers avec service, notamment les maisons de retraite, résidences universitaires, foyers de travailleurs et résidences autonomie.

Commerce et activités de service :

- Artisanat et commerce de détail : constructions destinées aux activités artisanales de production, de transformation, de réparation ou de prestation de services, les constructions commerciales avec surface de vente destinées à la présentation ou à l'exposition de biens et de marchandises proposées à la vente au détail à une clientèle, ainsi que les locaux dans lesquels sont exclusivement retirés par les clients les produits stockés commandés par voie télématique.
- Restauration : constructions destinées à la restauration sur place ou à emporter avec accueil d'une clientèle.
- Commerce de gros : constructions destinées à la présentation et à la vente de biens pour une clientèle professionnelle.
- Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle : constructions destinées à l'accueil d'une clientèle pour la conclusion directe de contrat de vente de services ou de prestation de services et accessoirement la présentation de biens.
- Hôtels : constructions destinées à l'accueil de touristes dans des hôtels, c'est-à-dire des établissements commerciaux qui offrent à une clientèle de passage qui, sauf exception, n'y élit pas domicile, des chambres ou des appartements meublés en location, ainsi qu'un certain nombre de services
- Autres hébergements touristiques : constructions autres que les hôtels, destinées à accueillir des touristes, notamment les résidences de tourisme et les villages de vacances, ainsi que les constructions dans les terrains de camping et dans les parcs résidentiels de loisirs
- Cinéma : toute construction répondant à la définition d'établissement de spectacles cinématographiques mentionnée à l'article L.212-1 du code du cinéma et de l'image animée accueillant une clientèle commerciale.

Équipements d'intérêt collectif et services publics :

- Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés : constructions destinées à assurer une mission de service public (une partie substantielle de la construction étant dédiée à l'accueil du public), notamment les constructions de l'Etat, des collectivités territoriales, de leurs groupements, ainsi que les constructions des autres personnes morales investies d'une mission de service public.
- Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés : constructions des équipements collectifs de nature technique ou industrielle, notamment les constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, les constructions techniques conçues spécialement pour le fonctionnement de réseaux ou de services urbains, les constructions industrielles concourant à la production d'énergie.
- Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale : équipements d'intérêt collectif destinés à l'enseignement ainsi que les établissements destinés à la petite enfance, les équipements d'intérêt collectif hospitaliers, les équipements collectifs accueillant des services sociaux, d'assistance, d'orientation et autres services similaires.
- Salles d'art et de spectacles : constructions destinées aux activités créatives, artistiques et de spectacle, musées et autres activités culturelles d'intérêt collectif.
- Équipements sportifs : équipements d'intérêt collectif destinés à l'exercice d'une activité sportive, notamment les stades, gymnases, piscines ouvertes au public.
- Lieux de culte : constructions répondant à des besoins collectifs de caractère religieux.
- Autres équipements recevant du public : équipements collectifs destinés à accueillir du public afin de satisfaire un besoin collectif ne répondant à aucune autre sous destination définie au sein de la destination équipement d'intérêt collectif et services publics », recouvre notamment des salles polyvalentes et les aires d'accueil des gens du voyage.

Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire :

- Industrie : Constructions destinées à l'activité extractive du secteur primaire, les constructions destinées à l'activité industrielle et manufacturière du secteur secondaire, ainsi que les constructions destinées aux activités artisanales du secteur de la construction ou de l'industrie. Cette sous-destination recouvre notamment les activités de production, de construction ou de réparation susceptibles de générer des nuisances (construction automobile, ateliers métallurgiques, maçonnerie, menuiserie, peinture...).
- Entrepôt : constructions destinées à la logistique, au stockage ou à l'entreposage des biens sans surface de vente, les points permanents de livraison ou de livraison et de retrait d'achats au détail commandés par voie télématique, ainsi que les locaux hébergeant les centres de données.
- Bureau : constructions fermées au public ou prévoyant un accueil limité du public destinées notamment aux activités de direction, de communication, de gestion des entreprises des secteurs primaires, secondaires et tertiaires et également des administrations publiques et assimilées.

- Centre de congrès et d'exposition : constructions destinées à l'évènementiel polyvalent, l'organisation de salons et de forums à titre payant.
- Cuisine dédiée à la vente en ligne : constructions destinées à la préparation de repas commandés par voie télématique. Ces commandes sont soit livrées au client soit récupérées sur place.

Emplacements réservés :

Ce sont les terrains, bâtis ou non, qui sont réservés par le PLU au profit de collectivités publiques ou de services publics pour l'aménagement d'équipements publics, de voies ou de carrefours, de cheminements, d'ouvrages publics, d'installations d'intérêt général ou d'espaces verts.

Ils sont repérés sur les plans conformément à la légende auxquels s'appliquent les dispositions du code de l'urbanisme et autres législations et réglementations en vigueur les concernant. La construction est interdite sur les terrains bâtis ou non, faisant l'objet d'un emplacement réservé.

Emprise au sol :

L'emprise au sol correspond à la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus. Toutefois, les ornements tels que les éléments de modénature et les marquises sont exclus, ainsi que les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements.

Les terrasses ayant une surélévation significative (> 0,60 mètre) sont constitutives d'emprise au sol.

Emprise publique :

L'emprise publique correspond aux espaces extérieurs ouverts au public qui ne répondent pas à la notion de voie ni d'équipement public.

Il s'agit d'emprises existantes ou à créer.

Espaces libres :

Les espaces libres correspondent à la surface du terrain non occupée par les constructions, les aires collectives de stationnement ainsi que les aménagements de voirie ou d'accès.

Espaces verts :

Les espaces verts correspondent aux espaces libres plantés (arbre, arbuste, pelouse, prairie...) et ne comprennent pas les espaces goudronnés, engravillonnés tels que les voies d'accès.

Les espaces verts « de pleine terre » correspondent aux espaces verts constitués de terre meuble.

Existant (bâtiment ou construction) :

Existant à la date d'approbation de la révision générale du PLU.

Existence légale (construction légalement édifiée) :

On l'entend d'une construction ou d'un bâtiment légalement édifié(e). La preuve de l'existence légale s'apporte soit par la copie du permis de construire ayant autorisé l'édification du bâtiment ; soit, pour les constructions très anciennes, par la copie d'un acte notarié antérieur au 15 juin 1943 mentionnant l'existence de ce bâtiment.

Extension :

L'extension consiste en un agrandissement de la construction existante présentant des dimensions inférieures à celle-ci. L'extension peut être horizontale ou verticale (par surélévation, excavation ou agrandissement), et doit présenter un lien physique et fonctionnel avec la construction existante.

Façade :

Les façades d'un bâtiment ou d'une construction correspondent à l'ensemble de ses parois extérieures hors toiture. Elles intègrent tous les éléments structurels, tels que les baies, les bardages, les ouvertures, l'isolation extérieure et les éléments de modénature.

Fossé :

Un fossé est une structure linéaire creusée pour drainer, collecter ou faire circuler des eaux.

Hauteur :

La hauteur totale d'une construction, d'une façade, ou d'une installation correspond à la différence de niveau entre son point le plus haut et son point le plus bas situé à sa verticale. Elle s'apprécie par rapport au niveau du terrain existant avant travaux, à la date de dépôt de la demande. Le point le plus haut à prendre comme référence correspond au faîtage de la construction, ou au sommet de l'acrotère, dans le cas de toitures-terrasses ou de terrasses en attique. Les installations techniques sont exclues du calcul de la hauteur.

Implantation des constructions par rapport aux voies et aux emprises publiques :

Le recul d'une construction par rapport aux voies et emprises publiques (actuelles ou projetées) est mesuré perpendiculairement, de tout point de la construction au point le plus proche de la limite de la voie ou de l'emprise publique concernée.

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives :

Le recul d'une construction par rapport aux limites séparatives latérales ou de fond de terrain est mesuré perpendiculairement, de tout point de la construction au point le plus proche de la limite concernée.

Installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE) :

L'article L511-1 code de l'environnement définit ainsi les installations classées pour la protection de l'environnement : « les usines, ateliers, dépôts, chantiers et, d'une manière générale, les installations exploitées ou détenues par toute personne physique ou morale, publique ou privée, qui peuvent présenter des dangers ou des inconvénients soit pour la commodité du voisinage, soit pour la santé, la sécurité, la salubrité publiques, soit pour l'agriculture, soit pour la protection de la nature, de l'environnement et des paysages, soit pour l'utilisation rationnelle de l'énergie, soit pour la conservation des sites et des monuments ainsi que des éléments du patrimoine archéologique. »

Ces installations sont soumises à une procédure particulière, indépendante du permis de construire, tant en ce qui concerne leur implantation que leur fonctionnement.

Limites séparatives :

Les limites séparatives correspondent aux limites entre le terrain d'assiette de la construction, constitué d'une ou plusieurs unités foncières, et le ou les terrains contigus. Elles peuvent être distinguées en deux types : les limites latérales et les limites de fond de terrain. En sont exclues les limites de l'unité foncière par rapport aux voies et emprises publiques, ainsi qu'aux voies privées ouvertes à la circulation publique ou aménagées en impasse.

Logement social :

Les logements sociaux sont ceux qui sont définis à l'article L.302-5 du code de la construction et de l'habitation :

- « Les logements locatifs appartenant aux organismes d'habitation à loyer modéré, à l'exception, en métropole, de ceux construits, ou acquis et améliorés à compter du 5 janvier 1977 et ne faisant pas l'objet d'une convention définie à l'article L. 351-2 ;
- Les autres logements conventionnés dans les conditions définies au code de la construction et de l'habitation (articles L353-1 et suivants) et dont l'accès est soumis à des conditions de ressources ;
- Les logements appartenant aux sociétés d'économie mixte des départements d'outre-mer, les logements appartenant à l'Entreprise minière et chimique et aux sociétés à participation majoritaire de l'Entreprise minière et chimique, les logements appartenant aux houillères de bassin, aux sociétés à participation majoritaire des houillères de bassin ainsi qu'aux sociétés à participation majoritaire des Charbonnages de France et, jusqu'au 31 décembre 2016, à la société de gestion du patrimoine immobilier des houillères du bassin du Nord et du Pas-de-Calais ;
- Les logements ou les lits des logements-foyers de personnes âgées, de personnes handicapées, de jeunes travailleurs, de travailleurs migrants et des logements-foyers dénommés résidences sociales, conventionnés dans les conditions définies au 5° de l'article L. 351-2 ainsi que les places des centres d'hébergement et de réinsertion sociale et des centres d'accueil pour demandeurs d'asile mentionnés, respectivement, aux articles L. 345-1 et L. 348-1 du code de l'action sociale et des familles. Les lits des logements-foyers et les places des centres d'hébergement et de réinsertion sociale et des centres d'accueil pour demandeurs d'asile sont pris en compte dans des conditions fixées par décret. Dans les foyers d'hébergement et les foyers de vie destinés aux personnes handicapées mentales, les chambres occupées par ces personnes sont comptabilisées comme autant de logements locatifs sociaux dès lors qu'elles disposent d'un élément de vie indépendante défini par décret.
- Sont décomptés, pendant une période de cinq ans à l'expiration de la convention visée à l'article L. 351-2, les logements dont la convention est venue à échéance.
- Sont considérés comme logements locatifs sociaux au sens du neuvième alinéa ceux financés par l'Etat ou les collectivités locales occupés à titre gratuit, à l'exception des logements de fonction, ou donnés à leur occupant ou acquis par d'anciens supplétifs de l'armée française en Algérie ou assimilés, grâce à une subvention accordée par l'Etat au titre des lois d'indemnisation les concernant.
- Les résidences principales retenues pour l'application du présent article sont celles qui figurent au rôle établi pour la perception de la taxe d'habitation. »

Marges de recul :

On appelle recul une zone non construite dont la largeur est mesurée à l'horizontale, perpendiculairement au mur du bâtiment, jusqu'à sa rencontre avec la limite de propriété ou la limite du domaine public.

Modes de déplacement doux :

Il s'agit des modes de déplacement utilisant l'énergie humaine, sans motorisation. Exemple : marche à pied, vélo, trottinette, roller.

Niveau :

Espace situé entre un plancher et le plancher qui lui est immédiatement supérieur, se compte sur une même verticale. Un niveau sera comptabilisé au titre du PLU et notamment de l'article 3.2 – Hauteur maximale des constructions dès lors que les conditions cumulatives suivantes seront remplies :

- Espace comprenant en tout ou partie une hauteur sous plafond d'1,80 m.
- Espace bénéficiant de conditions d'accès suffisantes au regard de sa destination et de ses caractéristiques : portes, ascenseur, escalier...

Ainsi, peuvent être distinguées les constructions sans étage avec un simple niveau correspondant à un « rez-de-chaussée » (R), les constructions avec un étage et donc deux niveaux (R+1), les constructions avec deux étages et donc trois niveaux (R+2), etc.

Opération d'aménagement d'ensemble :

Les opérations d'aménagement d'ensemble visent à la réalisation de plusieurs constructions avec la création ou l'aménagement de voies, d'espaces ou d'équipements communs, publics ou privés.

A titre indicatif, peuvent notamment constituer des opérations d'aménagement d'ensemble au sens du code de l'urbanisme :

- Les Zones d'Aménagement Concerté (ZAC),
- Les lotissements soumis à permis d'aménager,
- Les opérations de plusieurs constructions soumis à permis de construire valant division.

Dans la mesure où ces opérations d'aménagement garantissent la mise en œuvre d'un projet d'aménagement et d'équipement de l'espace cohérent sur une portion conséquente d'une zone ou d'un secteur de zone définis au règlement écrit et au document graphique.

Dans certains cas, pour assurer la qualité de l'urbanisation d'un espace, le règlement conditionne cette urbanisation à la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble devant couvrir la totalité d'une zone ou d'un secteur de zone définis au règlement écrit et au document graphique.

Piscines :

Les règles de prospect énoncées dans les articles 3.3 et 3.4 des zones concernées doivent s'entendre à partir du bassin, hors aménagement de ses abords (plage,...).

Plantations et arbres de hautes tiges :

Végétal ligneux à tige simple comprenant un tronc et une cime pouvant atteindre au moins 7 mètres de hauteur à l'état adulte.

PPRI :

Plan de Prévention des Risques Inondation (annexé au PLU).

Règlement graphique :

Les mentions faites au règlement graphique correspondent au document graphique relatif au Plan Local d'Urbanisme tels que notamment visés aux articles R.151-10 et R.151-14 du code de l'urbanisme (cf pièce 4.2 du PLU).

Secteur, sous-secteur :

C'est l'ensemble des terrains appartenant à une zone auxquels s'appliquent, outre le corps de règles valables pour toute la zone, certaines règles particulières.

Surface de plancher :

D'après l'article R 112-2 du Code de l'urbanisme, « la surface de plancher de la construction est égale à la somme des surfaces de planchers de chaque niveau clos et couvert, calculée à partir du terrain du nu intérieur des façades après déduction :

- 1° Des surfaces correspondant à l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et des fenêtres donnant sur l'extérieur ;
- 2° Des vides et des trémies afférentes aux escaliers et ascenseurs ;
- 3° Des surfaces de plancher d'une hauteur sous plafond inférieure ou égale à 1,80 mètre ;
- 4° Des surfaces de plancher aménagées en vue du stationnement des véhicules motorisés ou non, y compris les rampes d'accès et les aires de manœuvre ;
- 5° Des surfaces de plancher des combles non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial ;
- 6° Des surfaces de plancher des locaux techniques nécessaires au fonctionnement d'un groupe de bâtiments ou d'un immeuble autre qu'une maison individuelle au sens de l'article L231-1 du code de la construction et de l'habitation, y compris les locaux de stockage des déchets ;
- 7° Des surfaces de plancher des caves ou celliers, annexes des logements, dès lors que ces locaux sont desservis uniquement par une partie commune ;
- 8° D'une surface égale à 10% des surfaces de plancher affectées à l'habitation telles qu'elles résultent le cas échéant de l'application des alinéas précédents, dès lors que les logements sont desservis par des parties communes intérieures ».

Surface de vente :

Il s'agit des espaces affectés :

- à la circulation de la clientèle pour effectuer ses achats ;
- à l'exposition des marchandises proposées à la vente ;
- au paiement des marchandises ;
- à la circulation du personnel pour présenter les marchandises à la vente.

En l'état actuel des textes et de la jurisprudence, ne sont notamment pas pris en compte dans la surface de vente :

- les locaux techniques ;
- les réserves ;
- les allées de circulation desservant les commerces indépendants d'un centre commercial ;
- les aires de stationnement des véhicules des clients ;
- les mails des centres commerciaux desservant plusieurs commerces, sous réserve que n'y soit exposée aucune marchandise proposée à la vente ;
- les sas d'entrée des magasins, s'ils n'accueillent pas de marchandises proposées à la vente ;
- les ateliers d'entretien, de réparation, de fabrication, de préparation des marchandises proposées à la vente si leur accès est interdit au public.

Stationnement :***Normes de stationnement des véhicules automobiles pour les constructions :***

Le stationnement des véhicules correspondant aux normes imposées pour les constructions et installations ainsi que leurs zones de manœuvre doivent être assurés en dehors des voies.

Dans le cas où un projet comporte plusieurs destinations au sens du présent règlement, il doit satisfaire aux règles fixées pour chacune de ces destinations au prorata, selon les cas, des surfaces de plancher et/ou du nombre de chambres et/ou des critères de calcul.

Réglementations spécifiques :

- Pour les programmes mixtes, le calcul des besoins en stationnement s'effectue au prorata des affectations, sauf pour les équipements sociaux, culturels, culturels, sportifs, de spectacle, de loisirs. Pour ces derniers, le calcul s'effectue sur la base de la capacité globale d'accueil qui est celle résultant de la réglementation des Établissements Recevant du Public (ERP).
- Dans le cas d'une extension, d'une réhabilitation ou d'une restructuration, les normes de calcul ne s'appliquent qu'à l'augmentation de surface de plancher ou de capacité mais, en aucun cas, le projet doit entraîner la réduction du nombre d'emplacements exigible en application des normes définies aux articles 6 de chaque zone.
- Pour les changements de destination, le nombre d'emplacements exigible doit satisfaire aux dispositions de l'article 6 de chaque zone sans référence à des droits acquis.

Concernant les véhicules électriques :**L'article L151-31 du code de l'urbanisme prévoit :**

« Lorsque le règlement impose la réalisation d'aires de stationnement pour les véhicules motorisés, cette obligation est réduite de 15 % au minimum en contrepartie de la mise à disposition de véhicules électriques munis d'un dispositif de recharge adapté ou de véhicules propres en auto-partage, dans des conditions définies par décret. »

L'article L151-31 du code de l'urbanisme prévoit :

« III. Toute personne qui construit :

- 1° Un ensemble d'habitations équipé de places de stationnement individuelles ;
- 2° Un bâtiment à usage industriel ou tertiaire équipé de places de stationnement destinées aux salariés ;
- 3° Un bâtiment accueillant un service public équipé de places de stationnement destinées aux agents ou aux usagers du service public ;
- 4° Ou un bâtiment constituant un ensemble commercial, au sens du même article L. 752-3, ou accueillant un établissement de spectacles cinématographiques équipé de places de stationnement destinées à la clientèle, dote une partie de ces places des gaines techniques, câblages et dispositifs de sécurité nécessaires à l'alimentation d'une prise de recharge pour véhicule électrique ou hybride rechargeable.

Pour les immeubles d'habitations, cette installation permet un décompte individualisé de la consommation d'électricité. »

Pour l'aménagement des places de stationnement automobile, couvertes ou à l'air libre, sont prescrites les dimensions minimales ci-après :

Places aménagées perpendiculairement à la voie de desserte :

- Longueur : 5 mètres ;
- Largeur : 2,30 mètres et 3,30 mètres pour les places réservées personnes à mobilité réduite ;
- Dégagement : 5 mètres.

Places aménagées en oblique par rapport à la voie de desserte (en épi : angle par rapport à la voie : 45°) :

- Longueur : 5 mètres ;
- Largeur : 2,30 mètres et 3,30 mètres pour les places réservées personnes à mobilité réduite ;
- Dégagement : 4 mètres.

Places aménagées longitudinalement par rapport à la voie de desserte (en créneau) :

- Longueur : 5 mètres et 7 à 8 mètres pour les places réservées personnes à mobilité réduite ;
- Largeur : 2,20 mètres (voire 2 mètres) et 3,30 mètres pour les places réservées personnes à mobilité réduite ;

Pour l'accessibilité des personnes à mobilité réduite :

Les constructeurs sont tenus de respecter les règles générales de construction relatives à l'accessibilité des personnes à mobilité réduite, notamment les articles R.111-18 et suivants du code de la construction et de l'habitation.

Les places de stationnement destinées aux habitants et aux visiteurs doivent être accessibles par un cheminement praticable sans discontinuité, aux personnes handicapées à mobilité réduite, y compris celles qui se déplacent en fauteuil roulant. Ces places de stationnement doivent être adaptées aux besoins particuliers de ces personnes :

- en matière d'habitation : 5% des places de stationnement devront être aménagées pour les personnes à mobilité réduite, avec au minimum une place par opération ;
- en matière de locaux de travail, 2% des places et 10 places minimum à partir de 500 places de stationnement devront être aménagées pour les personnes à mobilité réduite.

Pour l'aménagement des places de stationnement deux roues, couvertes ou à l'air libre :

L'article L151-31 du code de l'urbanisme prévoit :

« I. Toute personne qui construit :

1° Un ensemble d'habitations équipé de places de stationnement individuelles couvertes ou d'accès sécurisé

2° Ou un bâtiment à usage industriel ou tertiaire constituant principalement un lieu de travail et équipé de places de stationnement destinées aux salariés,

le dote des infrastructures permettant le stationnement sécurisé des vélos.

II. Toute personne qui construit :

1° Un bâtiment accueillant un service public équipé de places de stationnement destinées aux agents ou aux usagers du service public ;

2° Ou un bâtiment constituant un ensemble commercial, au sens de l'article L. 752-3 du code de commerce, ou accueillant un établissement de spectacles cinématographiques équipé de places de stationnement destinées à la clientèle, le dote des infrastructures permettant le stationnement des vélos. »

Pour les constructions destinées à l'habitation, la notion d'emplacement de stationnement des deux roues recouvre des locaux en rez-de-chaussée couverts, clos, et disposant de dispositifs permettant d'attacher les vélos avec un système de sécurité.

Pour les affectations autres que l'habitation, ces aires de stationnement peuvent être réalisées à l'air libre. Il est recommandé que chaque espace destiné aux deux roues puisse disposer de dispositifs permettant d'attacher les deux roues avec un système de sécurité.

L'espace destiné aux vélos devra être aisément accessible depuis les voies et emprises publiques par un cheminement praticable sans discontinuité.

En cas d'impossibilité technique ou juridique, le constructeur peut être tenu quitte de ses obligations par la création effective des emplacements sur un espace contigu ou très proche (moins de 50 m).

Consultation du code de la construction et de l'Habitation :

Tout projet doit se conformer au code de la construction et de l'habitation en ce qui concerne notamment les modes doux et les véhicules électriques dans la conception des nouveaux bâtiments.

Terrain (ou unité foncière) :

Ensemble de parcelles contiguës appartenant à un même propriétaire ou à la même indivision.

Terrain naturel :

Altitude du sol avant tous travaux de terrassement ou de régalage des terres.

Toiture-terrasse :

Couverture quasiment plate ne comportant que de légères pentes qui permettent l'écoulement des eaux.

Unité foncière :

Une unité foncière est un îlot de propriété d'un seul tenant, composé d'une parcelle ou d'un ensemble de parcelles appartenant à un même propriétaire ou à la même indivision.

Voie :

Une voie doit desservir une ou plusieurs propriétés et doit être ouverte à la circulation publique. Les voies recouvrent tous les types de voies, quel que soit leur statut (publiques ou privées) et quelles que soient leurs fonctions (voies piétonnes, cyclistes, routes, chemin...).

Voies ou emprises publiques :

La voie publique s'entend comme l'espace ouvert à la circulation publique, qui comprend la partie de la chaussée ouverte à la circulation des véhicules motorisés, les itinéraires cyclables, l'emprise réservée au passage des piétons, et les fossés et talus la bordant.

L'emprise publique correspond aux espaces extérieurs ouverts au public qui ne répondent pas à la notion de voie ni d'équipement public

Le recul des constructions est calculé par rapport à la limite de l'emprise de la voie, à l'exception des routes départementales, pour lesquelles le recul est calculé à partir de l'axe de la voie.

ANNEXE N°2 : ANNEXES GRAPHIQUES

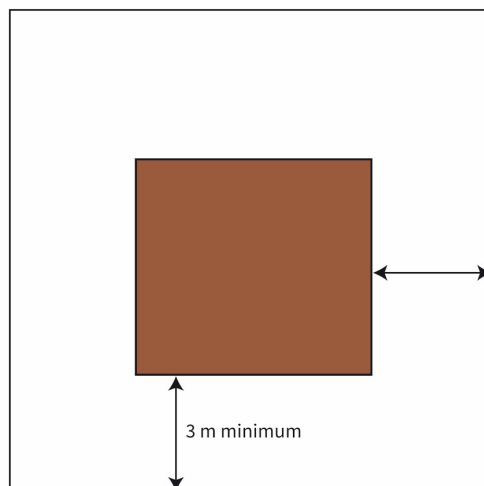
Les documents graphiques présentés ci-après, illustrent certaines dispositions du règlement.

Certains sont directement liés à la précision d'un article, d'autres constituent des recommandations architecturales simples et de portées générales.

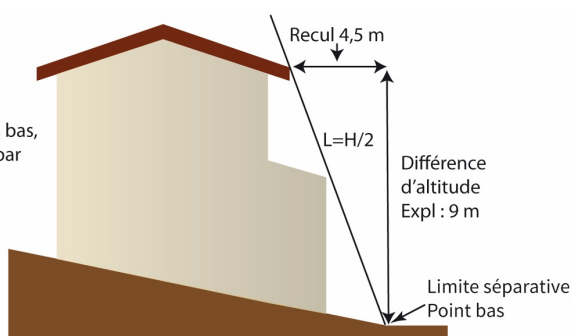
ILLUSTRATIONS CONCERNANT TOUTES LES ZONES

Articles 3.4 du règlement de toutes les zones, relatifs à l'implantation des constructions en limites séparatives :

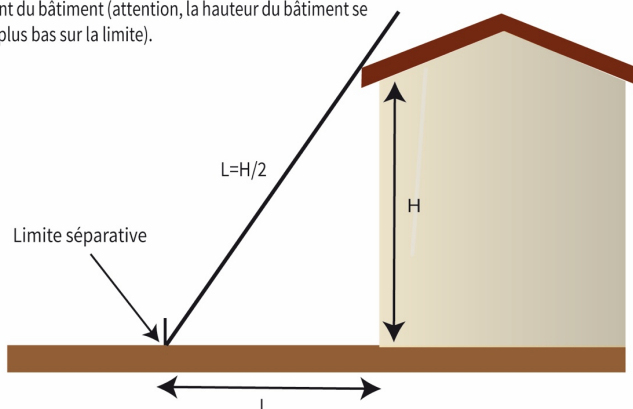
Tout point du bâtiment à trois mètres minimum des limites



Lorsque le terrain est en pente ou lorsque le terrain en limite est plus bas, la différence d'altitude s'apprécie par rapport au point bas sur la limite séparative.

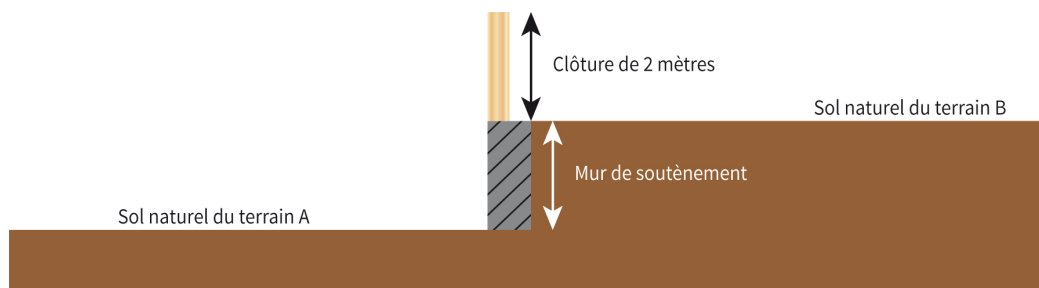


Distance par rapport à la limite séparative égale à la moitié de la hauteur en tout point du bâtiment (attention, la hauteur du bâtiment se prend au niveau le plus bas sur la limite).

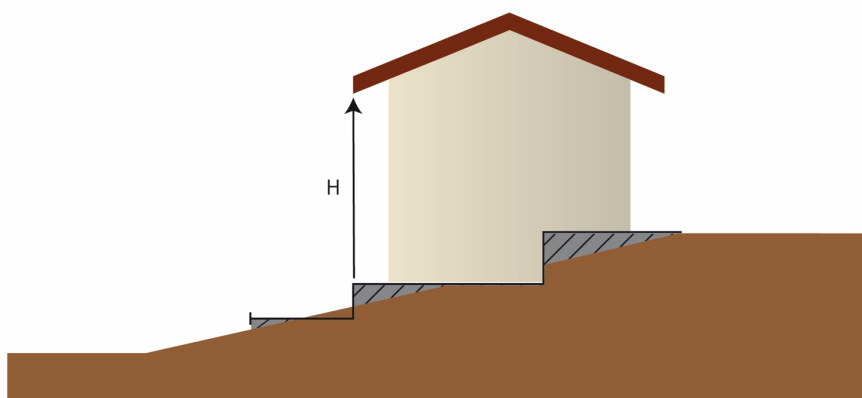
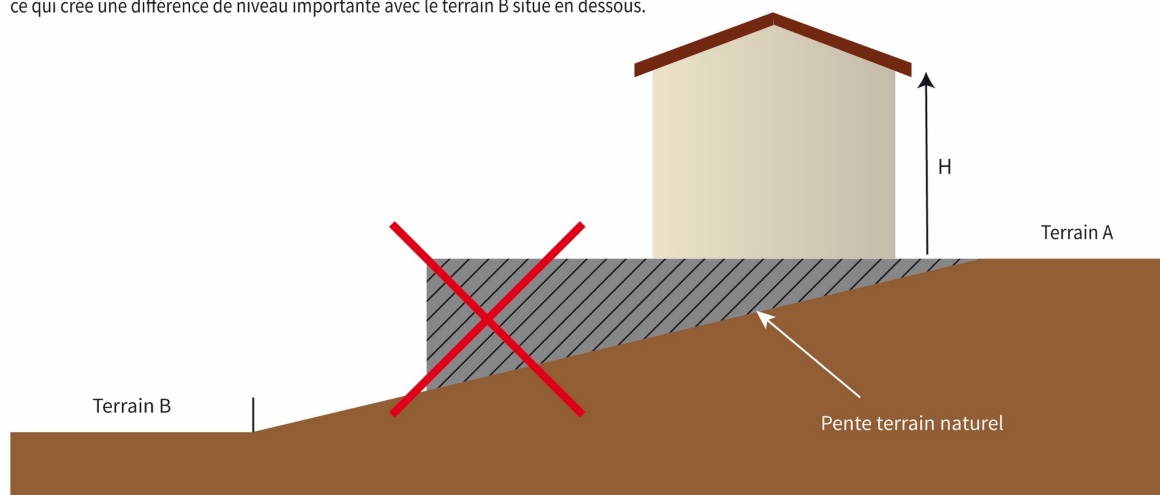


Articles 4.1 de toutes les zones relatifs aux aspects extérieurs des constructions et clôtures :

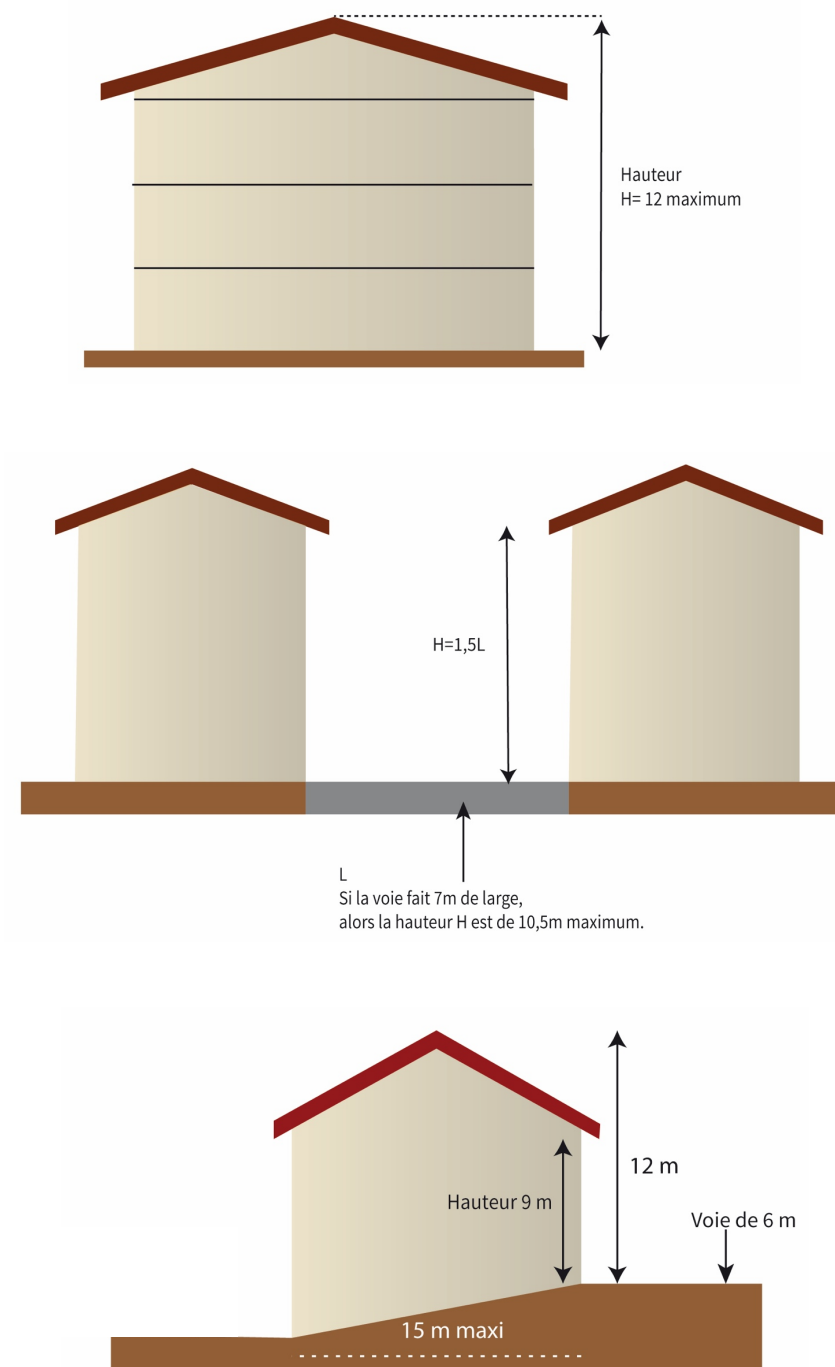
Principe à respecter : Dans le cas de deux terrains de niveau différents, la hauteur de la clôture n'intègre pas celle du mur de soutènement. Le réaménagement de terrains ne doit pas bouleverser la configuration initiale.

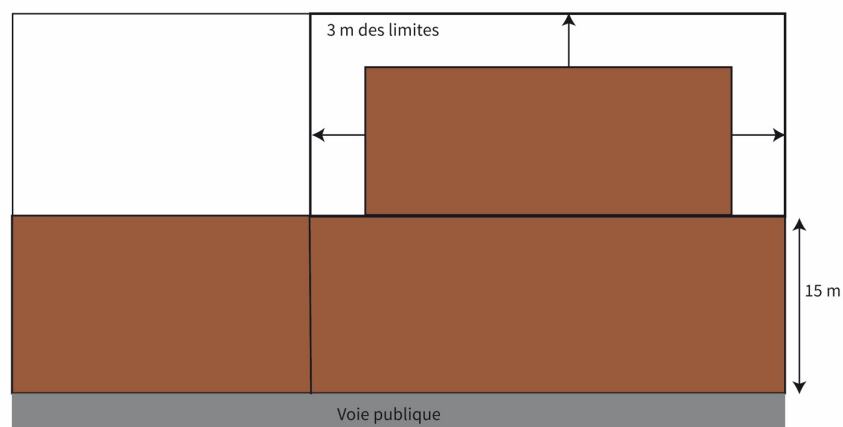
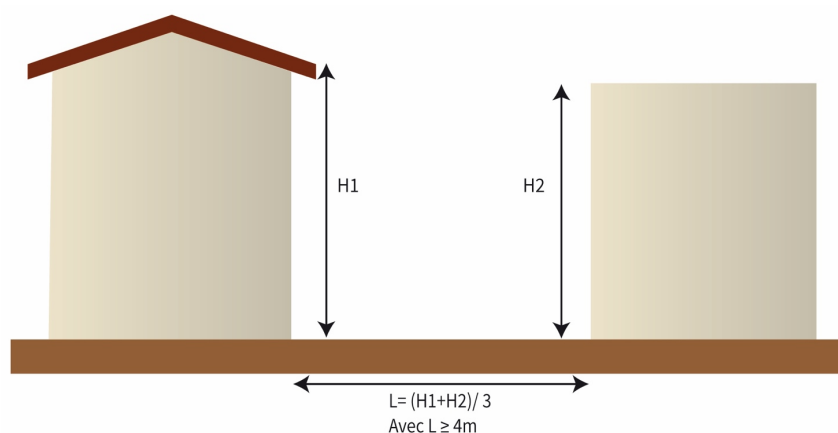


Type d'aménagement des terrains à éviter, y compris dans les opérations d'aménagement.
Le terrain A est remblayé pour supprimer la pente naturelle, ce qui crée une différence de niveau importante avec le terrain B situé en dessous.



ILLUSTRATIONS CONCERNANT UNIQUEMENT LA ZONE UA

Article 3.2 de la zone UA relatif à la hauteur des constructions :

Article 3.4 de la zone UA relatif à l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives :**Article 3.5 de la zone UA relatif à l'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété :**

ANNEXE N°3 : LISTE DES ELEMENTS IDENTIFIES AU TITRE DES ARTICLES L151-19 ET L151-23 DU CODE DE L'URBANISME

LISTE DES ELEMENTS ARBORES REMARQUABLES A PROTEGER AU TITRE DE L'ARTICLE L151-23 DU CODE DE L'URBANISME

L'article L.151-23 du code de l'urbanisme dispose : « *Le règlement peut identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les sites et secteurs à protéger pour des motifs d'ordre écologique, notamment pour la préservation, le maintien ou la remise en état des continuités écologiques et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation. Lorsqu'il s'agit d'espaces boisés, ces prescriptions sont celles prévues aux articles L. 113-2 et L. 421-4.* »

Ils sont identifiés sur les plans de zonage du PLU par des petits ronds vert foncé (ils se distinguent des Espaces Boisés Classés qui sont eux représentés par des carrés verts dans lesquels se trouvent des ronds verts fins).

Règle générale :

Les éléments ou groupe d'éléments identifiés sont protégés. Ils correspondent à des éléments arborés remarquables. Toute destruction ou dégradation, est interdite. En outre, la structure des ensembles ou alignements boisés devra être respectée. Ponctuellement, des sujets peuvent être supprimés en cas de maladie ou risque de péril. Dans le cas des haies et alignements d'arbres, ils doivent alors être remplacés.

Tout projet devra respecter les arbres et alignements remarquables par l'instauration d'un recul suffisant des projets de construction ou d'aménagement le long des linéaires concernés pour assurer leur pérennité et leur développement, ne pas endommager le système racinaire, etc.

Liste des éléments arborés remarquables :

- 1) **Les alignements de Mélias** situés de part et d'autre du Boulevard des Aresquiers.
- 2) **Les alignements de platanes** situés le long de la RD612.
- 3) **Un alignement de trois Ormes de Sibérie** sur l'avenue de la Mission
- 4) **Un platane** situé à la place des Violettes
- 5) **Un platane** situé à l'impasse de la Vieille Pompe
- 6) **Un micocoulier** situé rue du Puits Neuf

LISTE DES ELEMENTS A PRESERVER IDENTIFIES AU TITRE DE L'ARTICLE L151-19 DU CODE DE L'URBANISME

L'article L.151-19 du code de l'urbanisme dispose : « *Le règlement peut identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation.* »

A ce titre, le PLU identifie :

- D'une part des bâtiments repérés sur les plans de zonage par un coloriage rouge qui présentent un intérêt architectural à préserver ; ces bâtiments correspondant à des domaines agricoles ou au passé agricole qui font désormais partie du patrimoine de Vic-la-Gardiole.

A noter que ces bâtiments peuvent également bénéficier d'un changement de destination au titre de l'article L151-11 du code de l'urbanisme (*voir l'annexe du règlement du PLU correspondante*).

- D'autre part des éléments de paysage à préserver, correspondant au secteur situé entre la RD114 et le village.

Liste des bâtiments (éléments de patrimoine bâti) présentant un intérêt architectural à préserver :

- **Domaine de Maureilhan** sur la RD116
- **Domaine du Mas Rouge** sur le chemin de la Poule d'Eau
- **Domaine du Mas Neuf** près du chemin de le Poule d'Eau
- **Domaine des Aresquiers** sur la RD114
- **La Bergerie** sur le chemin de la Robine

L'objectif étant de préserver la qualité architecturale qui caractérise ces domaines, tous les travaux ayant pour effet de modifier un bâtiment identifié par le PLU seront soumis à permis de construire, à déclaration préalable ou à permis de démolir. Des dispositions sont précisées dans l'article A.4.2 de la zone A dans laquelle ils se situent.

Secteur à enjeux paysagers à préserver :

Le secteur Np du PLU situé entre l'Est du village et la RD114 présente des enjeux paysagers particuliers. Il s'agit de préserver la silhouette du village et de ne pas réaliser d'aménagements qui pourraient dégrader le paysage depuis la RD114 (sachant qu'aucune construction n'y est permise et que seuls des aménagements publics légers de sports, de loisirs et de stationnement sont prévus). Pour ce faire, une OAP (Orientation d'Aménagement et de Programmation) a été définie sur ce secteur.

ANNEXE N°4 : LISTE DES EMPLACEMENTS RESERVES

LISTE DES EMPLACEMENTS RESERVES (ER)

Numéro	Désignation	Bénéficiaire	Superficie
1	Du chemin de la Condamine à l'ER n°3. <i>20 mètres de large pour voie et fossé</i>	Commune	5081 m ²
1a	De l'ER n°1 à la voie communale de Vic-la-Gardiole à Mireval. <i>10 mètres de large pour voie</i>	Commune	1519 m ²
1b	De la route de Mireval à l'ER n°1. <i>20 mètres de large pour voie et fossé</i>	Commune	658 m ²
2	De la route de Mireval à la zone A. <i>10 mètres de large pour voie</i>	Commune	950 m ²
3	De l'ER n°1 au chemin de Fabrègues. <i>10 mètres de large pour voie</i>	Commune	1894 m ²
4	Elargissement du chemin de la Condamine à la RD114. <i>12 mètres de large pour voie et fossé</i>	Commune	1353 m ²
5	Création d'une piste cyclable du chemin de la Condamine à la voie verte du Département. <i>3 mètres de large</i>	Commune	1704 m ²
6	Elargissement du chemin des Bordes. <i>10 mètres de large pour voie</i>	Commune	1673 m ²
7	Elargissement et raccordement entre le petit chemin des Cresses et le chemin des Bordes. <i>6,50 mètres de large pour voie</i>	Commune	1938 m ²
8	Restauration des berges du Canal du Rhône à Sète	Etat	482 114 m ²

ANNEXE N°5 : LISTE DES BÂTIMENTS POUVANT FAIRE L'OBJET D'UN CHANGEMENT DE DESTINATION EN ZONES A ET N

LISTE DES BÂTIMENTS POUVANT FAIRE L'OBJET D'UN CHANGEMENT DE DESTINATION

L'article L.151-11 du code de l'urbanisme dispose : « *Dans les zones agricoles, naturelles ou forestières, le règlement peut : [...] 2° Désigner, en dehors des secteurs mentionnés à l'article L. 151-13, les bâtiments qui peuvent faire l'objet d'un changement de destination, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. Le changement de destination est soumis, en zone agricole, à l'avis conforme de la commission départementale de la préservation des espaces agricoles, naturels et forestiers prévue à l'article L. 112-1-1 du code rural et de la pêche maritime, et, en zone naturelle, à l'avis conforme de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites.* »

Liste des bâtiments repérés à ce titre en zone agricole (A) ou en zone naturelle (N) :

- **La Bergerie** sur le chemin de la Robine*
- **Domaine du Pouget** sur le chemin du Raoussel*
- **Domaine de Maureilhan** sur la RD116
- **Domaine du Mas Rouge** sur le chemin de la Poule d'Eau*
- **Domaine des Aresquiers** sur la RD114*

Changements de destination autorisés au profit de :

- Hébergement touristique de type gîtes ;
- Restauration ;
- Salle de réception (séminaires, mariages, etc) ;
- Equipements d'intérêt collectif et services publics.

***A noter que, compte tenu des aléas feu de forêt existants autour de certains bâtiments, une étude de risque devra être menée préalablement à tout changement de destination de ces bâtiments : se référer au *Porter à Connaissance* « aléa feu de forêt départemental » du Préfet de 2021 joint en annexe du PLU.**