



Commune de Vic-la-Gardiole

Département de l'Hérault (34)

Plan Local d'Urbanisme

Révision allégée n°1

● ● ● PLU

4. REGLEMENT ECRIT (extrait zone UE)

Approbation du PLU : DCM du 20.02.2017

Approbation de la modification n°1 du PLU : DCM du 27.05.2019

Arrêt de la révision allégée n°1 du PLU : DCM du 17/02/2021

Approbation de la révision allégée n°1 du PLU : DCM du



ADELE-SFI Urbanisme
434 rue Etienne Lenoir
30 900 Nîmes
Tél./Fax : 04 66 64 01 74
adelesfi@wanadoo.fr
www.adele-sfi.com

ADELE ● ● ●
SFI
URBANISME

CHAPITRE V – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UE

Caractère de la zone.

Cette zone est réservée à l'activité économique (artisanat, commerce, bureau, industrie). Elle comprend des anciens secteurs à urbaniser aujourd'hui équipés ayant déjà cette vocation et situés lieu dit « la guerre », en bordure de la RD 612.

Les règles du présent règlement de zone sont applicables aux terrains existants ainsi qu'aux terrains issus de divisions constitutives de lotissement et aux terrains issus de divisions effectuées conformément à un permis de construire valant division

Le secteur est concerné en partie par le risque d'inondation lié au ruissellement pluvial, repérés sur le document graphique du règlement (plan de zonage), et fait l'objet à ce titre de règles spécifiques (voir article 3 des dispositions générales du présent règlement).

La zone UE est partiellement concernée par des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) (cf. pièce n°3 du P.L.U.) avec lesquelles toute construction, installation ou aménagement doit être compatible.

La zone UE comprend un 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, qui est à protéger.

SECTION I - Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol.

ARTICLE UE 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES.

- Les constructions à usage d'habitation hormis celles figurant à l'article UE2 et soumises à condition.
- 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.
- Le stationnement isolé des caravanes autre que l'entreposage sur le terrain constituant la résidence du propriétaire.

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

- Tout projet de construction à caractère stratégique ou vulnérable,

ARTICLE UE 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

-Le logement de fonction quand il est clairement démontré que les activités concernées nécessitent une présence permanente sur le site. Un seul logement de fonction pourra être admis par unité foncière.

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.)



Section II : conditions de l'occupation du sol.

ARTICLE UE 3 - ACCES ET VOIRIE.

PARAGRAPHE I - 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 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 RD 612 sont interdits.

PARAGRAPHE II - 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 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX.

PARAGRAPHE I - Eau.

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.

PARAGRAPHE II - Assainissement.

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.

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.

ARTICLE UE 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS.

Sans objet

ARTICLE UE 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES.

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**.

ARTICLE UE 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES.

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 petites constructions 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.

ARTICLE UE 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE.

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

ARTICLE UE 9 - EMPRISE AU SOL.

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



ARTICLE UE 10 - 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 faitage.**

ARTICLE UE 11 - ASPECT EXTERIEUR.

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 vu 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.

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 RD 612 devront notamment faire l'objet d'un traitement qualitatif et respecter l'orientation générale des bâtiments existants.

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.

Lorsque le logement de fonction peut être autorisé, il doit faire partie intégrante du bâtiment à usage d'activité, en aucun cas il ne peut prendre la forme d'une maison indépendante ou simplement accolée aux locaux d'activité.

ARTICLE UE 12 - STATIONNEMENT.

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'activités admises dans la zone, il est exigé une place de stationnement par tranche de 30m² de surface de plancher.

Pour le logement de fonction lorsqu'il est admis, il est exigé deux places de stationnement.

ARTICLE UE 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS.

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 ;

Alignement de platanes à protéger :

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.



SECTION III - Possibilités maximales d'occupation du sol.**ARTICLE UE 14 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL.**

Sans objet

ARTICLE UE 15- Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales.

Sans objet

ARTICLE UE 16- Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Sans objet

