

Commune de Balaruc-le-Vieux

Département de l'Hérault (34)

Modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme



4 - REGLEMENT ECRIT

Approbation du PLU : DCM du 16/01/2018

Approbation modification simplifiée n°1 du PLU : DCM du 13/12/2021

Approbation de la Déclaration d'Utilité Publique emportant Mise en Compatibilité du PLU du doublement de la RD600 : Arrêté Préfectoral du 28/08/2023

Approbation modification de droit commun n°1 du PLU : DCM du 19/09/2023



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

REÇU EN PREFECTURE

le 23/10/2025

Application agréée E-legalite.com

99_AR-034-2134 00245-20251021-20251021_6-

SOMMAIRE

I. LEXIQUE	3
TITRE I. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES	10
ZONE UA	11
ZONE UC	21
ZONE UE	30
TITRE II. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES À URBANISER	37
ZONE 1AUe	38
TITRE III. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES	44
ZONE A	45
TITRE IV. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES	52
ZONE N	53
ANNEXES AU REGLEMENT ECRIT	61
ANNEXE 1 : LISTE DES ELEMENTS DE PAYSAGE (HAIES, ALIGNEMENTS D'ARBRES ET ARBRES ISOLÉS) A PROTEGER, A METTRE EN VALEUR OU A REQUALIFIER	62
ANNEXE 2 : LISTE DES SECTEURS A PROTEGER POUR DES MOTIFS D'ORDRE ECOLOGIQUE	65

I. LEXIQUE

Les définitions apportées ci-dessous à titre informatif résultent des lois et décrets opposables à la date d'approbation du PLU. Elles ne peuvent prévaloir sur les définitions réglementaires apportées notamment dans le code de l'urbanisme.

Activités artisanales

Locaux au sein desquels exercent moins de dix salariés au sein d'une entreprise inscrite à la Chambre des Métiers.

Cette destination recouvre également les prestations de service de caractère artisanal (salons de coiffure, laveries, boutiques de réparation...).

Activités industrielles

Activité économique ayant pour objet l'exploitation et la transformation des matières premières en produits manufacturés finis ou semi-finis.

Annexe

Bâtiment séparé ou non de la construction principale dont l'usage ne peut être qu'accessoire à celui de la construction principale réglementairement admise dans la zone (liste d'exemples non exhaustive: abris à bois, abris de jardin, locaux piscines, locaux techniques, préau, abris ou garage pour véhicule,...). Les constructions à destination agricole, notamment, ne sont pas des annexes.

Changement de destination et réduction de la vulnérabilité (rappel des principes du PPRI) :

Dans le règlement, il est parfois indiqué que des travaux sont admis sous réserve de ne pas augmenter la vulnérabilité. Sera considéré comme changement de destination augmentant la vulnérabilité une transformation qui accroît le nombre de personnes dans le lieu ou qui augmente leur risque, comme par exemple la transformation d'une remise en logements. Par rapport aux 4 catégories précédemment citées, la hiérarchie suivante, par ordre décroissant de vulnérabilité, est retenue : Établissements recevant des populations à caractère vulnérable > Habitation, hébergement hôtelier > bureaux, commerce, artisanat ou industrie > locaux de stockage (soit a > b > c > d). Par exemple, la transformation d'une remise en commerce, d'un bureau en habitation vont dans le sens de l'augmentation de la vulnérabilité, tandis que la transformation d'un logement en commerce réduit cette vulnérabilité.

A noter :

Au regard de la vulnérabilité, un hôtel, qui prévoit un hébergement, est comparable à l'habitation, tandis qu'un restaurant relève de l'activité type commerce.

Bien que ne changeant pas de catégorie de vulnérabilité (b), la transformation d'un logement en plusieurs logements accroît la vulnérabilité.

Construction

Regroupe les bâtiments (même ceux ne comportant pas de fondation), les annexes ainsi que les installations, outillages et ouvrages impliquant une implantation au sol ou une occupation du sous-sol ou en surplomb du sol (pylône, parabole, antenne...).

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).

Destinations

La liste par destination ci-après n'est ni certifiée ni exhaustive (elle est donc fournie à titre indicatif).

Artisanat (non alimentaire et ouvert au public, tel que défini dans la circulaire du 20 mars 1993) :

- coiffure, soins esthétiques et soins corporels ;
- cordonnerie ;
- photo ;
- reprographie, imprimerie, photocopie ;
- optique ;
- fleuriste ;
- serrurerie ;
- pressing, retouches, repassage ;
- toilettage ;
- toute activité artisanale ouverte au public avec vente au détail en magasin : bâtiment, artisanat d'art, confection, réparation...;

Bureaux :

- bureaux et activités tertiaires ;
- médical et paramédical : laboratoire d'analyses, professions libérales médicales ;
- sièges sociaux ;
- autres professions libérales : architecte, avocat, notaire, expert comptable, écrivain public, éditeur, etc. ;
- bureau d'études : informatique, etc. ;
- agences : agences immobilières, banques, assurance, travail temporaire, bureau de vente,
- agences de voyage, auto-école, etc. ;
- prestations de services aux entreprises : nettoyage ;
- établissements de service ou de location de matériel (laveries automatiques, stations de lavage automobile, vidéothèque, salle de jeux, etc.) ;
- locaux associatifs, activités sportives et culturelles, cinémas ;

Commerces :

***Commerce alimentaire :**

- alimentation générale ;
- boulangerie, pâtisserie, confiserie, viennoiserie ;
- boucherie, charcuterie, traiteurs, volaillers, poissonnerie ;
- caviste ;
- produits diététiques ;
- primeurs ;
- cafés et restaurants ;

***Equipement de la personne :**

- chaussures ;
- lingerie ;
- sports ;

- prêt-à-porter (féminin, masculin, et enfants) ;

***Equipement de la maison :**

- brocante ;
- gros et petit électroménager ;
- gros et petit mobilier (literie, mobilier de bureau) ;
- quincaillerie ;
- tissus ;
- vaisselle et liste de mariage ;
- automobiles – motos –cycles : concessions, agents, vente de véhicule, etc. ;
- station essence ;

***Loisirs :**

- sports hors vêtements (chasse, pêche, etc.) ;
- musique ;
- jouets, jeux ;
- librairie, bouquiniste, papeterie ;

***Divers :**

- pharmacie hors CDEC ;
- tabac ;
- presse ;
- cadeaux divers ;
- fleuriste, graines, plantes ;
- horlogerie, bijouterie ;
- mercerie ;
- maroquinerie ;
- parfumerie ;
- galerie d'art ;
- animalerie

Entrepôt : stockage de marchandises, de matériels et de matériaux divers, etc...

Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif :

Elles sont destinées à accueillir des fonctions d'intérêt général, notamment dans les domaines administratif, hospitalier, sanitaire, social, de l'enseignement et des services annexes, culturel, sportif, de la défense et de la sécurité, qu'il s'agisse d'équipements répondant aux besoins d'un service public ou d'organisme privé chargé de satisfaire un intérêt collectif.

Les aires d'accueil des gens du voyage et les jardins familiaux constituent des équipements publics ou d'intérêt collectif au sens de la présente définition.

Exploitation agricole :

Sont réputées agricoles toutes les activités correspondant à la maîtrise et à l'exploitation d'un cycle biologique de caractère végétal ou animal et constituant une ou plusieurs étapes nécessaires au déroulement de ce cycle, ainsi que les activités exercées par un exploitant agricole qui sont dans le prolongement de l'acte de production ou qui ont pour support l'exploitation. L'appréciation du lien direct du projet de construction avec l'exploitation agricole s'effectue selon le faisceau de critères suivants :

- caractéristiques de l'exploitation (l'étendue d'exploitation s'apprécie par rapport aux surfaces minimum d'installation (SMI) ou autre unité de référence définie par les lois d'orientation agricole : on admettra dans le cas général que, dans l'hypothèse d'une association d'exploitants, la surface mise en valeur est au moins égale à la SMI (ou unité de référence) multipliée par le nombre d'associés) ;
- configuration et localisation des bâtiments ;
- l'exercice effectif de l'activité agricole : elle doit être exercée à titre principal.

En toute hypothèse, il appartient au demandeur d'apporter la preuve de l'affectation agricole.

*Activités d'appoint éventuelles à une activité agricole reconnue :

- aménagement de gîtes ruraux qui doit toutefois être étroitement lié aux bâtiments actuels dont il doit constituer soit une extension mesurée, soit un changement limité de destination ;
- terrains de camping soumis aux dispositions notamment de l'article R.443-6-4° du Code de l'urbanisme (camping dit « camping à la ferme »)

Exploitation forestière

Habitation (y compris les foyers logements, les résidences de tourisme, les meublés...)

Hébergement hôtelier

Industrie (comprenant notamment les activités scientifiques et techniques)

Emprise au sol

D'après l'article R.420-1 du Code de l'urbanisme, « l'emprise au sol est 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 ».

Pour le calcul de l'emprise au sol, toute la surface du terrain est prise en compte, même s'il est grevé par un emplacement réservé, un plan d'alignement ou un espace boisé classé.

Cependant les surfaces affectées à l'emprise d'une voie privée existante ouverte à la circulation générale ne sont pas prises en compte pour le calcul de la surface du terrain.

Emprise d'une voie

Assiette de terrain nécessaire à la réalisation d'une voie, y compris toutes ses annexes.

Établissement recevant des populations vulnérables

Comprend l'ensemble des constructions destinées à des publics jeunes, âgés ou dépendants (crèche, halte garderie, établissement scolaire, centre aéré, maison de retraite et résidence service, établissement spécialisé pour personnes handicapées, hôpital, clinique...).

Établissement stratégique

Établissement nécessaire à la gestion de crise, tels que : caserne de pompiers, gendarmerie, police municipale ou nationale, salle opérationnelle, centres d'exploitation routiers etc.

Extension

Il s'agit d'une augmentation de la surface et /ou du volume d'une construction, en continuité de l'existant (et non disjoint). On distingue les extensions de l'emprise au sol (créatrice d'emprise) et les extensions aux étages (sur l'emprise existante). Lorsqu'une extension est limitée (20 m², 20%...), cette possibilité n'est ouverte qu'une seule fois à partir de la date d'approbation du document.

Façades

Les façades sont des faces verticales en élévation d'un bâtiment (en élévation signifie généralement à l'exclusion des soubassements et parties enterrées).

Hauteur

Les éléments suivants ne sont pas pris en compte dans la définition de la hauteur d'une construction :

- balustrades et gardes corps à claire voie ;
- partie ajourée des acrotères ;
- souches de cheminées ;
- ouvrages techniques (machinerie d'ascenseur) ;
- accès aux toitures terrasses.

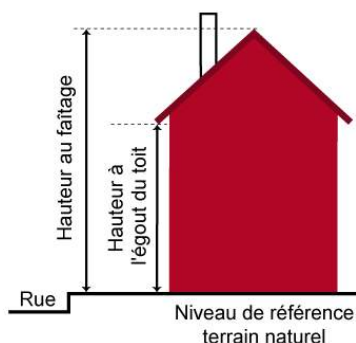
**Hauteur au faîtage*

La hauteur mesurée de la bordure du terrain naturel de référence au point le plus élevé du bâtiment, non comptés les ouvrages indispensables et de faible emprise tels que souches de cheminées ou de ventilation, locaux techniques d'ascenseurs, garde-corps.

**Hauteur à l'égout du toit (hauteur des façades)*

La hauteur à l'égout du toit est la mesure verticale, prise au nu de la façade entre la bordure du trottoir de la voie et le niveau le plus élevé de la façade.

Les hauteurs sont mesurées dans les conditions du croquis indicatif ci-dessous.



Marge de recul

La marge de recul est le retrait imposé à une construction à édifier en bordure d'une voie publique ou privée et résultant soit d'une indication du plan, soit d'une prescription du présent règlement. Sa largeur se mesure depuis l'alignement actuel ou futur si un élargissement de la voie est prévu au plan et jusqu'au mur de la façade.

L'imposition d'une marge de reculement par rapport aux voies et emprises publiques (places, espaces verts...) a pour but :

- de protéger les riverains contre les nuisances ;
- de préserver l'avenir (élargissement d'une voie) ;
- de ménager des vues ;
- d'homogénéiser et de pérenniser les compositions urbaines et les paysages perçus depuis la rue ;
- de favoriser une composition urbaine, paysagère, végétale ou boisée depuis les rues.

Piscines

Les règles de prospect énoncées dans les articles 6 et 7 des zones concernées doivent s'entendre à partir du bassin, hors aménagement de ses abords (plage,...).

Plancher aménagé

Ensemble des surfaces habitables ou aménagées pour accueillir des activités commerciales, artisanales ou industrielles. En sont exclus les locaux de stockage et les annexes.

Terrain naturel

Altitude du sol avant tous travaux de terrassement ou de régalage des terres.

Voie

Une voie doit desservir plusieurs propriétés et doit comporter les aménagements nécessaires à la circulation des personnes et des voitures. Il s'agit des voies publiques et privées.

**Voie ouverte à la circulation générale*

Ce sont toutes les voies publiques ou privées, quels que soient leur statut ou leur fonction (voies piétonnes, cyclistes, routes, chemins...).

**Voie privée*

Une voie privée est une voie interne aux propriétés, dont le sol appartient à une (des) personne(s) privée(s). Elle peut être ouverte à la circulation publique ou réservée à l'usage exclusif des propriétaires desservis ; dans ce cas un dispositif spécial (portail ou autre) la sépare de la voie publique.

Zone refuge (rappel des principes du PPRI)

Niveau de plancher couvert habitable accessible directement depuis l'intérieur du bâtiment situé au-dessus de la cote de référence et muni d'un accès au toit permettant l'évacuation

TITRE I. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

ZONE UA

CARACTERE DE LA ZONE

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

Elle comprend un **secteur UAa** qui correspond plus particulièrement à la circulade.

La zone UA est partiellement concernée par **le risque inondation** repéré sur les documents graphiques du règlement (plans de zonage). A ce titre, elle fait l'objet de règles spécifiques édictées dans le Plan de Prévention des Risques d'Inondation (PPRI) de la commune de Balaruc-le-Vieux annexé au PLU.

La zone UA comprend également des éléments de paysage repérés sur le document graphique du règlement (plan de zonage) au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme qui sont à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier.

REGLES RELATIVES A L'USAGE DES SOLS ET A LA DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

ARTICLE UA 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites :

- Les constructions destinées à l'industrie,
- Les constructions destinées aux entrepôts,
- Les constructions destinées à l'artisanat, à l'hébergement hôtelier et au commerce, uniquement dans le secteur UAa,
- Les constructions destinées à l'exploitation agricole ou forestière,
- Les installations classées pour la protection de l'environnement ne respectant pas les conditions définies à l'article UA 2,
- Les campings,
- Les terrains de stationnement des caravanes,
- Les parcs résidentiels de loisirs,
- Les carrières ainsi que les affouillements ou exhaussements des sols qui ne sont pas nécessités par la construction d'un bâtiment ou la réalisation d'un aménagement autorisé dans la zone.
- Les terrains aménagés pour la pratique des sports motorisés ou loisirs motorisés
- Les dépôts de véhicules et garages collectifs de caravanes ou de résidence mobile de loisir.
- Les éoliennes, pylônes, poteaux gros outillages et ouvrages du même type, d'une hauteur supérieure à 12 mètres

Dans les secteurs concernés par la zone inondable du PPRI repérée sur les documents graphiques du règlement (plans de zonage) du PLU : sont également interdites les constructions et utilisations du sol définies dans le PPRI de la commune de Balaruc-le-Vieux joint en annexe du PLU.

ARTICLE UA 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS

Sont admises sous conditions et sous réserve des dispositions du PPRI, les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE) sont admises à condition que leur implantation ne présente pas de risque pour la sécurité des voisins (incendie, explosion), qu'elles n'entraînent pas pour le voisinage des nuisances inacceptables et que leur volume ou leur aspect extérieur soient compatibles avec le milieu environnant.
- Les exhaussements et affouillements des sols sont admis à condition qu'ils soient nécessaires à la réalisation d'un projet admis dans cette zone.

Dans les secteurs concernés par la zone inondable du PPRI repérée sur les documents graphiques du règlement (plans de zonage) du PLU : les constructions et utilisations du sol non mentionnées à l'article UA 1 doivent respecter les dispositions réglementaires du PPRI de la commune de Balaruc-le-Vieux joint en annexe du PLU.

REGLES EN MATIERE D'EQUIPEMENT DE LA ZONE

ARTICLE UA 3 – CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES VOIES

ACCES

Les accès et les voies doivent avoir des caractéristiques correspondant à la destination des constructions projetées et répondre aux exigences de la sécurité publique, de la défense contre l'incendie, de la protection civile et de ramassages des ordures ménagères.

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

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès s'effectue sur la voie de moindre importance ou sur celle qui présente une moindre gêne ou un moindre risque pour la circulation.

La disposition des accès doit assurer la sécurité des usagers et leurs abords doivent être dégagés de façon à assurer la visibilité. Les accès doivent être situés en des points les plus éloignés des carrefours existants, des virages et autres endroits où la visibilité est mauvaise.

VOIRIE

Les voies en impasse ne doivent pas desservir plus de 50 logements et leur longueur peut être limitée 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 UA 4 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX

Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle 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 législation en vigueur.

Eaux usées - Assainissement

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

Eaux pluviales

Il conviendra obligatoirement de respecter les dispositions du "zonage réglementaire du schéma directeur de gestion des eaux pluviales" joint en annexe du PLU (pièce n°6.14).

Lorsque le réseau public recueillant les eaux pluviales existe, les aménagements réalisés doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans ce réseau (sous réserve du respect des dispositions du PPRI et notamment de la mise en œuvre des mesures compensatoires liées à l'imperméabilisation à concurrence de 120 litres de rétention par m² imperméabilisé, conformément au règlement du PPRI joint en annexe du PLU).

En l'absence d'un réseau d'eaux pluviales, le constructeur doit réaliser sur son terrain et à sa charge, des dispositifs appropriés et proportionnés permettant l'évacuation directe et sans stagnation des eaux pluviales vers un déversoir désigné à cet effet. Ces aménagements ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux de ruissellements conformément aux dispositions du Code Civil.

Electricité – téléphone – télédistribution

Les branchements électriques, téléphoniques et de télédistribution doivent être établis en souterrain.

Sécurité 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 préconisations techniques du service départemental d'incendie et de secours:

- Densité d'implantation des hydrants: 200 mètres de distance au maximum par les voies carrossables.
- Densité minimum de chaque hydrant: 1000l/mm sous une pression dynamique de 1 bar pendant 2 heures (NF S 61 213 – NF S 62 200).
- Distance maximale entre un hydrant et la cage d'escalier la plus éloignée du bâtiment le plus défavorisé 150 mètres par les voies carrossables.

ARTICLE UA 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Article abrogé.

ARTICLE UA6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent être édifiées à l'alignement des voies publiques existantes, modifiées ou à créer.

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

Toutefois, les implantations autres que celles prévues ci-dessus peuvent être admises lorsque le retrait permet d'aligner la nouvelle construction avec une construction existante dans le but de former une unité architecturale.

Ces règles d'implantation ne s'appliquent pas aux transformateurs, mobiliers enterrés et semi-enterrés de collecte des déchets ménagers et autres installations techniques nécessaires aux réseaux.

ARTICLE UA 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Sur une profondeur maximale de 15 mètres à partir de l'alignement sur voie ou de la limite qui s'y substitue :

Les constructions doivent être édifiées d'une limite latérale à l'autre en ordre continu. Toutefois, des implantations différentes peuvent être autorisées lorsque le projet de construction est attenant à un bâtiment existant de valeur ou en bon état qui n'est pas contigu à la limite séparative.

Dans ce cas la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché, doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 3 mètres ($L \geq H/2 \geq 3m$).

Au delà de cette profondeur maximale de 15 mètres à partir de l'alignement sur voie ou de la limite qui s'y substitue :

Les constructions doivent être édifiées en respectant un retrait minimum, dans ce cas la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché, doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 3 mètres ($L \geq H/2 \geq 3m$).

- Lorsque le projet de construction jouxte une construction de gabarit identique,
- lorsque la hauteur totale mesurée au droit de ces limites est inférieure à 4 mètres,
- lorsque le projet de construction jouxte une construction de valeur ou en bon état,
- lorsque plusieurs voisins ont conclu un accord par acte authentique soumis aux formalités de la publicité foncière pour réaliser simultanément un projet d'ensemble présentant une unité architecturale.

Ces règles d'implantation ne s'appliquent pas aux transformateurs, mobiliers enterrés et semi-enterrés de collecte des déchets ménagers et autres installations techniques nécessaires aux réseaux.

Pour ce qui concerne les limites de fonds de parcelle:

Dans tous les cas les constructions doivent être implantées en respectant un retrait minimum, cette distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché, doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 3 mètres ($L \geq H/2 \geq 3m$).

Dispositions particulières pour la réalisation des piscines :

Les piscines peuvent être implantées dans les marges de recul visées ci-dessus, sous réserve toutefois que le bassin soit au moins à 1 mètre des limites séparatives et qu'il soit enterré au niveau du terrain naturel.

ARTICLE UA 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Lorsqu'elles ne sont pas contigües, les constructions doivent être implantées selon un recul minimal de 3 mètres par rapport à la construction voisine située sur le même fond.

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

Dispositions particulières pour la réalisation des piscines :

Les piscines peuvent être implantées dans les marges de recul visées ci-dessus, sous réserve toutefois que le bassin soit au moins à 1 mètre des bâtiments existants et qu'il soit enterré au niveau du terrain naturel.

ARTICLE UA 9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non règlementé.

ARTICLE UA 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur de la construction est comptée au regard du niveau du sol naturel avant travaux.

En règle générale La hauteur est limitée à 9 mètres à l'égout du toit et 11 mètres maximum au faîtage, ouvrages techniques cheminées et autres superstructures exclus. Afin de conserver l'harmonie des façades traditionnelles des constructions du centre ancien, la hauteur du premier niveau en rez-de-chaussée ne pourra être inférieure à 3 mètres (hauteur mesurée entre le niveau du seuil de la voie et la sous face du plancher aménagé)

Toutefois dans le secteur UAa:

Dans un souci de conserver le caractère du vieux centre, les règles de hauteur doivent être adaptées aux volumes bâtis existants : ainsi la hauteur à l'égout de la construction doit être au plus égale à celle de la construction existante la plus proche la plus élevée et comportant plus d'un niveau, sans que cette hauteur ne puisse dépasser 8 mètres au faîtage, ouvrages techniques cheminées et autres superstructures exclus.

Dans l'ensemble de la zone la hauteur doit être également conditionnée par la largeur de la voie, ainsi la hauteur à l'égout des constructions ne peut supérieure à 1 fois et demi la largeur de l'emprise de la voie avec dans tous le cas une garantie d'un minimum de hauteur autorisé de 6.5 mètres à l'égout.

ARTICLE UA 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

Volumétries et aspects extérieurs généraux :

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.

Les murs séparatifs, les murs aveugles apparents, les murs de clôture, les bâtiments annexes doivent avoir un aspect qui s'harmonise avec celui des façades principales.

Sont interdites les imitations de matériaux tels que faux moellons de pierre, fausses briques, faux pans de bois ainsi que l'emploi à nu en parements extérieurs de matériaux destinés à être revêtus d'un parement ou d'un enduit, tel que les briques creuses, les agglomérés, etc...

Lors de travaux sur les bâtiments existants, les éléments caractéristiques du centre ancien ; tels que portes, portails, fenêtres, barreaudages, grilles etc..., doivent être, dans la mesure du possible, conservés ou restaurés.

Afin de conserver le caractère d'ensemble du centre d'ancien, les constructions doivent respecter les prescriptions suivantes :

Façades et ouvertures :

Les percements sur la façade principale visible de la voie doivent être de proportion rectangulaire plus haute que large avec un ordonnancement en travées.

Toutes les façades sont à concevoir avec le même soin et il ne sera pas toléré de disparités manifestes entre elles. Leur teinte devra respecter le ton des enduits anciens de l'agglomération. Les enduits auront une granulométrie fine, sans relief.

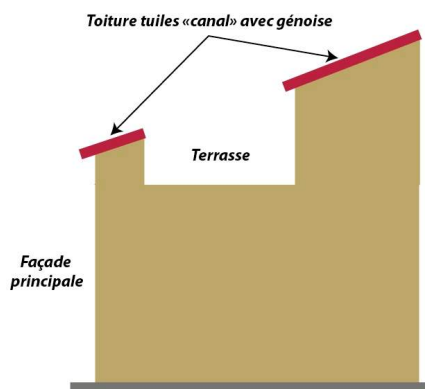
La pose d'antenne parabolique ou de dispositif de type climatisation sur la façade principale visible de la voie est interdite à moins de dissimuler ces dispositifs dans des ouvrages adaptés à leur intégration.

Toitures et terrasses :

Les couvertures seront en tuile canal, ou similaire, de teinte claire.

Les versants de la toiture doivent présenter une pente dans le même sens que ceux des constructions existantes.

Les toitures-terrasses (dites aussi toitures « tropéziennes ») sont admises partiellement, soit en tant qu'éléments de raccordement entre toits, soit en tant que terrasses plantées ou accessibles à condition d'être réalisées suivant les indications reportées sur le schéma ci-dessous :



Les toitures-terrasses ne sont pas admises en façade sur voie. Toutefois, La création de terrasses couvertes en attique côté rue pourra être autorisée, ainsi que l'aménagement de terrasses extérieures côté cour dans le prolongement des étages d'habitation.

Clôtures :

Tout mur de clôture doit être composé comme une partie intégrante de la construction, avec un aspect et une teinte identique aux façades.

Tout portique ou élément “ décoratif ” tel que roue de charrette, dé, etc... est interdit.

Les clôtures seront constituées comme suit :

- Par un grillage de 1,80 mètre de hauteur au maximum,
- ou par un mur plein de 1,20 mètre à 1,80 mètre,
- ou par un mur de soubassement de 0,60 mètre à 1,20 mètre,

Une décoration est possible en fonction des clôtures environnantes ou antérieurement existantes.

Lignes électriques

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

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, en particulier aux abords des monuments historiques. Ainsi :

- Le photovoltaïque au sol est interdit.
- Les éoliennes individuelles sont interdites.
- L'isolation par l'extérieur est interdite pour les constructions existantes présentant des murs épais en pierres.
- L'isolation des combles sous toiture ne devra pas apparaître en façade.
- Les capteurs solaires doivent être complètement intégrés à la toiture ou posés en légère surimposition sur la toiture selon les préconisations suivantes :
 - Exclure les panneaux photovoltaïques qui impactent la toiture et dénaturent la perception du toit dans ces ensembles remarquables,
 - Le panneau solaire thermique est envisageable sur le toit sous réserve qu'il soit d'une surface réduite (2 m² environ) et qu'il ne soit pas visible depuis le domaine public,
 - Eviter les côtés donnant sur rue et évaluer l'impact de la toiture depuis les vues lointaines sur le centre ancien,
 - Faire correspondre l'emplacement du panneau solaire avec la composition de la façade.

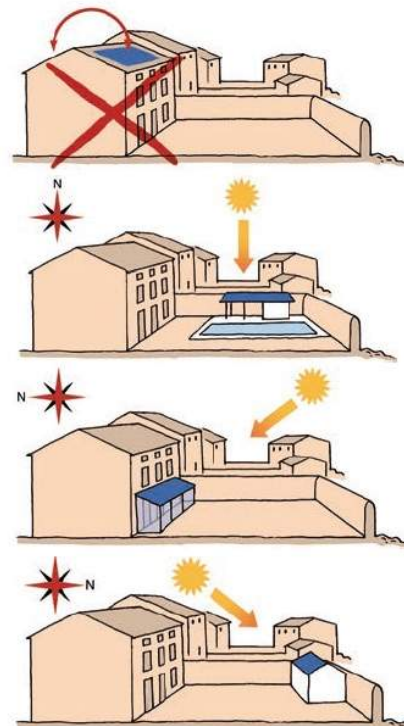


Note :
Le panneau ne doit pas être rajouté à une série d'éléments déjà présents en toiture. L'effet de mitage du toit doit être évité.

En cas de maison de ville avec jardin ou cours :

- Profiter du jardin ou de la cour pour envisager une annexe (abri, local technique, pool-house, cuisine d'été...) en fond de jardin, épargnée par les ombres portées et bien orientée. Sa toiture pourra être composée d'une étanchéité en panneaux solaires,
- Adosser, si c'est la meilleure orientation au soleil, un auvent en façade au rez-de-chaussée qui abritera une terrasse contre la maison. Préférer un panneau photovoltaïque qui laisse diffuser la lumière (verrière).
- Opter pour une structure légère en acier ou une treille en bois brut pour porter les panneaux. Le dispositif doit s'inspirer des treilles métalliques en fer à T que l'on trouve traditionnellement dans les jardins de ces types de maisons.

Source : Guide des capteurs solaires
en Languedoc (DRAC-LR, CAUE,
CAPEB, Pôle Energies 11 - 2015)



Note :

Les propositions de la fiche n°1 sur le centre ancien sont applicables sur la maison de ville pour poser un panneau solaire thermique d'une dimension réduite (2 à 4m²).

ARTICLE UA 12 – STATIONNEMENT DES VEHICULES

Stationnement des véhicules motorisés :

Le stationnement et la manœuvre des véhicules, y compris les “deux roues”, correspondant aux besoins des constructions et installations projetées doivent être assurés en dehors des voies publiques ou privées sur des emplacements prévus à cet effet selon les règles fixées pour chaque catégorie de construction.

Les zones de manœuvre des aires de stationnement doivent être indépendantes des voies publiques ; les garages et aires de stationnement avec accès directs multiples sur la voie publique sont interdits.

La superficie à prendre en compte pour le stationnement est de 25m² par véhicule, y compris les accès et aires de manœuvre.

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

Il est exigé :

Pour les constructions destinées à l'habitat : une place de stationnement par tranche 60 m² de surface de plancher avec un minimum d'une place par logement.

En cas de restauration dans leur volume, d'immeubles existants avec ou sans changement de destination, n'entraînant pas de besoins nouveaux en stationnement, les dispositions qui précèdent n'auront pas à être appliquées, aucun emplacement nouveau de stationnement n'étant alors exigé.

Pour les autres constructions : non règlementé.

Stationnement des vélos :

Dans le cas d'une nouvelle construction comportant au moins 3 logements ou 3 bureaux, il doit être réalisé un local dédié au stationnement des vélos à raison d'1m² par logement et / ou par bureau. Ce local doit être clos et couvert. Cette règle ne concerne pas la réhabilitation des constructions existantes.

ARTICLE UA13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les surfaces libres de toute construction, ainsi que les aires de stationnement doivent être plantées.

Les éléments de paysage (haies, alignements d'arbres et arbres isolés) repérés sur le document graphique du règlement (plan de zonage) sont à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre paysager. Les travaux d'entretien courant sont autorisés.

ARTICLE UA14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Article abrogé.

ARTICLE UA15 – PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Les constructions neuves répondront aux exigences imposées par la réglementation thermique en vigueur.

Les travaux de rénovation importants des bâtiments existants, ou les travaux sur les éléments de bâtiment qui font partie de l'enveloppe du bâtiment et qui ont un impact considérable sur la performance énergétique de celui-ci lorsqu'ils sont rénovés ou remplacés, intégreront tant que possible des dispositifs d'amélioration de la performance énergétique du bâtiment, en vue de se rapprocher de la réglementation thermique en vigueur sur les constructions neuves.

Un dépassement des règles relatives à la densité d'occupation des sols peut être autorisé dans la limite de 20 % et dans le respect des autres règles établies par le document, pour les logements sociaux satisfaisants à des critères de performance énergétique élevée ou alimentées à partir d'équipements performants de production d'énergie renouvelable ou de récupération

(Seuils minimums : RT 2012 pour la rénovation de bâtiments existants / constructions passives ou productrices d'énergie pour les constructions neuves).

ARTICLE UA 16 – INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Les nouvelles constructions seront équipées d'une connexion possible aux réseaux de télécommunications électroniques et numériques existant ou à créer.

ZONE UC

CARACTERE DE LA ZONE

Il s'agit d'une zone d'habitation composée essentiellement d'habitat individuel. Elle comprend :

- Un **secteur UCa** de plus forte densité, dans le quartier des Vignés.
- Un **secteur UCp** dédié aux équipements publics (école, salle polyvalente...) dans le quartier des Vignés.

La zone UC est partiellement concernée par **le risque inondation** repéré sur les documents graphiques du règlement (plans de zonage). A ce titre, elle fait l'objet de règles spécifiques édictées dans le Plan de Prévention des Risques d'Inondation (PPRI) de la commune de Balaruc-le-Vieux annexé au PLU.

La zone UC est partiellement concernée par des Orientations d'Aménagement et de Programmation définies par la commune, qu'il faut respecter (cf. pièce n°3 du P.L.U.).

La zone UC comprend également des éléments de paysage repérés sur le document graphique du règlement (plan de zonage) au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme qui sont à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier.

REGLES RELATIVES A L'USAGE DES SOLS ET A LA DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

ARTICLE UC 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites :

- Les constructions destinées à l'industrie,
- Les constructions destinées aux entrepôts,
- Les constructions destinées à l'artisanat,
- Les constructions destinées aux bureaux,
- Les constructions destinées au commerce,
- Les constructions destinées à l'hébergement hôtelier,
- Les constructions destinées à l'exploitation agricole ou forestière,
- Les installations classées pour la protection de l'environnement ne respectant pas les conditions définies à l'article UC 2,
- Les parkings enterrés ou semi-enterrés ;
- Les campings,
- Les terrains de stationnement des caravanes,
- Les parcs résidentiels de loisirs,
- Les carrières ainsi que les affouillements ou exhaussements des sols qui ne sont pas nécessités par la construction d'un bâtiment ou la réalisation d'un aménagement autorisé dans la zone,
- Les terrains aménagés pour la pratique des sports motorisés ou loisirs motorisés,
- Les dépôts de véhicule et garages collectifs de caravanes ou de résidence mobile de loisir,
- Les éoliennes, pylônes, poteaux gros outillages et ouvrages du même type.

Dans les secteurs concernés par la zone inondable du PPRI repérée sur les documents graphiques du règlement (plans de zonage) du PLU : sont également interdites les constructions et utilisations du sol définies dans le PPRI de la commune de Balaruc-le-Vieux joint en annexe du PLU.

ARTICLE UC 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS

Sont admises sous conditions et sous réserve des dispositions du PPRI, les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les opérations de constructions comportant plus de 15 logements ou plus de 1000 m² de surface de plancher devront intégrer au moins 10% de logements sociaux ;
- Les installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE) sont admises à condition que leur implantation ne présente pas de risque pour la sécurité des voisins (incendie, explosion), qu'elles n'entraînent pas pour le voisinage des nuisances inacceptables et que leur volume ou leur aspect extérieur soient compatibles avec le milieu environnant ;
- Les exhaussements et affouillements des sols sont admis à condition qu'ils soient nécessaires à la réalisation d'un projet admis dans cette zone.

Dans les secteurs concernés par la zone inondable du PPRI repérée sur les documents graphiques du règlement (plans de zonage) du PLU : les constructions et utilisations du sol non mentionnées à l'article UC 1 doivent respecter les dispositions réglementaires du PPRI de la commune de Balaruc-le-Vieux joint en annexe du PLU.

REGLES EN MATIERE D'EQUIPEMENT DE LA ZONE

ARTICLE UC 3 – CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES VOIES

ACCES

Les accès doivent avoir des caractéristiques correspondant à la destination des constructions projetées et répondre aux exigences de la sécurité publique, de la défense contre l'incendie, de la protection civile et de ramassages des ordures ménagères. Ainsi les accès doivent respecter les caractéristiques suivantes :

Dans le cadre des opérations de construction ou d'aménagement tendant à la création de plusieurs logements, nécessitant la création de nouveaux accès sur la voie publique, les solutions tendant à regrouper ces accès par la création de voies ou servitude de passage aménagées seront privilégiées et ce notamment afin de ne pas compromettre les aménagements publics de voirie (places de stationnement publiques, trottoirs, éclairage public, poteau incendie etc...). Pour les mêmes raisons, la création de nouveaux accès sur voie publique au bénéfice d'une unité foncière existante pourra être interdite.

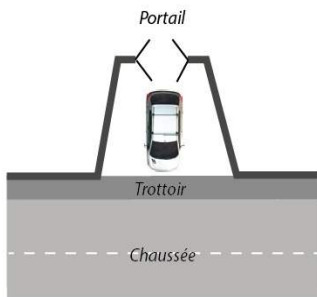
Dans tous le cas la largeur d'un passage d'accès jusqu'à la voie publique ne pourra être inférieure à 4 mètres.

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

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès s'effectue sur la voie de moindre importance ou sur celle qui présente une moindre gêne ou un moindre risque pour la circulation.

La disposition des accès doit assurer la sécurité des usagers et leurs abords doivent être dégagés de façon à assurer la visibilité. Les accès doivent être situés en des points les plus éloignés des carrefours existants, des virages et autres endroits où la visibilité est mauvaise.

Les garages et les portails seront réalisés de telle sorte que les manœuvres d'entrée et de sortie puissent se faire dans les meilleures conditions de visibilité. Ils devront s'ouvrir sur le domaine privé et non pas sur le domaine public. En outre, le portail de propriété devra être disposé dans une échancrure dont la longueur et la largeur permettent le stationnement d'un véhicule en dehors de la voirie. Les portails devront s'ouvrir dans le domaine privé et non dans le domaine public.



VOIRIE

Les voies publiques ou privées permettant l'accès aux constructions doivent avoir des caractéristiques techniques adaptées aux usages qu'elles supportent, aux opérations qu'elles doivent desservir et notamment à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

Les voies nouvelles doivent avoir une largeur de chaussée au moins égale à 5,50 mètres.

Les voies en impasse ne doivent pas desservir plus de 50 logements et leur longueur peut être limitée 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 4 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX

Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle 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 législation en vigueur.

Eaux usées - Assainissement

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

Eaux pluviales

Il conviendra obligatoirement de respecter les dispositions du "zonage réglementaire du schéma directeur de gestion des eaux pluviales" joint en annexe du PLU (pièce n°6.6).

Lorsque le réseau public recueillant les eaux pluviales existe, les aménagements réalisés doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans ce réseau (sous réserve du respect des dispositions du PPRI et notamment de la mise en œuvre des mesures compensatoires liées à l'imperméabilisation à concurrence de 120 litres de rétention par m² imperméabilisé, conformément au règlement du PPRI joint en annexe du PLU).

En l'absence d'un réseau d'eaux pluviales, le constructeur doit réaliser sur son terrain et à sa charge, des dispositifs appropriés et proportionnés permettant l'évacuation directe et sans stagnation des eaux pluviales vers un déversoir désigné à cet effet. Ces aménagements ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux de ruissellements conformément aux dispositions du Code Civil.

Electricité – téléphone – télédistribution

Les branchements électriques, téléphoniques et de télédistribution doivent être établis en souterrain. Sinon l'installation doit être la plus discrète possible.

Sécurité 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 préconisations techniques du service départemental d'incendie et de secours:

- Densité d'implantation des hydrants: 200 mètres de distance au maximum par les voies carrossables.
- Densité minimum de chaque hydrant: 1000l/mm sous une pression dynamique de 1 bar pendant 2 heures (NF S 61 213 – NF S 62 200).
- Distance maximale entre un hydrant et la cage d'escalier la plus éloignée du bâtiment le plus défavorisé 150 mètres par les voies carrossables.

ARTICLE UC 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Article abrogé.

ARTICLE UC 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Règle générale :

Les dispositions qui suivent s'appliquent y compris dans le cas d'un lotissement ou de la construction de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance.

Les constructions doivent être implantées à une distance minimale de 5 mètres par rapport à l'emprise des voies publiques.

Toutefois, des implantations différentes peuvent être autorisées lorsque le projet jouxte une construction existante de valeur ou en bon état et sous réserve qu'elle présente une unité architecturale avec celle-ci.

Ces règles d'implantation ne s'appliquent pas aux transformateurs, mobiliers enterrés et semi-enterrés de collecte des déchets ménagers et autres installations techniques nécessaires aux réseaux.

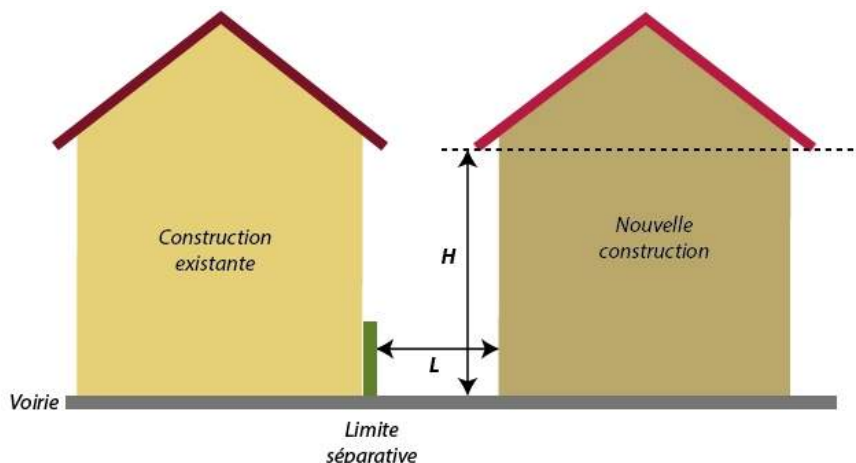
Dispositions particulières pour la réalisation des piscines :

Les piscines peuvent être implantées dans les marges de recul visées ci-dessus, sous réserve toutefois que le bassin soit au moins à 1 mètre des voies et emprises publiques et qu'il soit enterré au niveau du terrain naturel.

ARTICLE UC 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les dispositions qui suivent s'appliquent, y compris dans le cas d'un lotissement ou de la construction de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance.

Les constructions doivent s'implanter en respectant un retrait par rapport aux limites séparatives, cette distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché, doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 3 mètres ($L \geq H/2 \geq 3m$).



$$L \geq H/2 \text{ avec minimum } 3 \text{ m}$$

Toutefois, les constructions peuvent être édifiées en limites séparatives :

- Lorsque la hauteur totale de la construction ne dépasse pas 4 mètres au faitage sur au maximum 10 mètres de longueur mesurée sur le périmètre de l'unité foncière,
- Lorsque le bâtiment peut être adossé à un bâtiment de gabarit sensiblement identique,
- lorsque plusieurs voisins ont conclu un accord par acte authentique soumis aux formalités de la publicité foncière pour réaliser simultanément un projet d'ensemble présentant une unité architecturale.

L'application cumulée des dispositions ci-dessus ne peut conduire dans tous les cas à ce que les constructions en limite occupent plus de 30% du périmètre de l'unité foncière.

Ces règles d'implantation ne s'appliquent pas aux transformateurs, mobiliers enterrés et semi-enterrés de collecte des déchets ménagers et autres installations techniques nécessaires aux réseaux.

Dispositions particulières pour la réalisation des piscines :

Les piscines peuvent être implantées dans les marges de recul visées ci-dessus, sous réserve toutefois que le bassin soit au moins à 1 mètre des limites séparatives et qu'il soit enterré au niveau du terrain naturel.

ARTICLE UC 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIÉTÉ

Les dispositions qui suivent s'appliquent y compris dans le cas d'un lotissement ou de la construction de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance.

Les constructions non contiguës doivent être édifiées de telle manière que les façades de chacune d'elles soient séparées du bâtiment voisin par une distance au moins égale à la hauteur totale de la construction la plus élevée ($L=H$).

Cette distance peut être réduite de moitié pour les parties de construction en vis-à-vis qui ne comportent pas d'ouverture : $L=H/2$

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

Dans tous les cas, la distance entre bâtiments non contigus ne peut être inférieure à **4 mètres**.

Dispositions particulières pour la réalisation des piscines :

Les piscines peuvent être implantées dans les marges de recul visées ci-dessus, sous réserve toutefois que le bassin soit au moins à 1 mètre des bâtiments existants et qu'il soit enterré au niveau du terrain naturel.

ARTICLE UC 9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Dans la zone UC, excepté dans le secteur UCa :

L'emprise au sol maximale des constructions est fixée à 50% de la superficie du terrain.

Uniquement dans le secteur UCa :

L'emprise au sol maximale des constructions est fixée à 60% de la superficie du terrain.

ARTICLE UC 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Dans la zone UC, excepté dans le secteur UCp :

La hauteur maximale des constructions est fixée à :

- Toitures en tuiles : 8 mètres au faitage et 6,50 mètres à l'égout du toit (R+1 maximum) ;
- Toits plats (toits-terrasses) : 6,50 mètres au bas de l'acrotère (R+1 maximum).

Le dépassement de ces hauteurs maximales est admis pour les annexes fonctionnelles telles que machineries d'ascenseurs, cheminées, antennes...

La hauteur de la construction est comptée au regard du niveau du sol naturel avant travaux.

Uniquement dans le secteur UCp :

La hauteur maximale des constructions est fixée à 9 mètres au faitage des toitures.

Le dépassement de ces hauteurs maximales est admis pour les annexes fonctionnelles telles que machineries d'ascenseurs, cheminées, antennes...

La hauteur de la construction est comptée au regard du niveau du sol naturel avant travaux.

ARTICLE UC 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

Volumétries et aspects extérieurs généraux :

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 aux 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 des façades principales, avoir un aspect qui s'harmonise avec celui des façades.

La polychromie des constructions devra s'inspirer de la palette des teintes environnantes. Les couleurs vives sont interdites.

Façades et ouvertures :

Les façades doivent être ordonnées notamment par le rythme et les proportions de leurs ouvertures pour tenir compte du caractère dominant du bâti environnant. La composition des façades privilégiera les jeux de surfaces géométriques simples.

La proportion des ouvertures sera telle que la hauteur soit supérieure à la largeur de 30% minimum.

Toutefois, les baies vitrées sont autorisées dans la mesure où le "recoupage" intérieur (élément structurant vertical) des menuiseries respecte la règle énoncée ci-dessus.

Clôtures :

Les murs séparatifs, les murs aveugles apparents, les murs de clôture, les bâtiments annexes doivent avoir un aspect qui s'harmonise avec celui des façades principales.

Les clôtures ne doivent pas dépasser 2 mètres de hauteur et doivent obligatoirement être enduites sur leurs deux faces en cas de clôtures maçonnées.

Toitures :

Les toits-terrasses sont autorisés, toutefois ils ne peuvent pas être accessibles si ils couvrent une construction implantée en limite séparative.

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 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.

ARTICLE UC 12 – STATIONNEMENT DES VEHICULES

Stationnement des véhicules motorisés :

Le stationnement et la manœuvre des véhicules, y compris les “deux roues”, correspondant aux besoins des constructions et installations projetées doivent être assurés en dehors des voies publiques ou privées sur des emplacements prévus à cet effet selon les règles fixées pour chaque catégorie de construction.

Les zones de manœuvre des aires de stationnement doivent être indépendantes des voies publiques; les garages et aires de stationnement avec accès directs multiples sur la voie publique sont interdits.

La superficie à prendre en compte pour le stationnement est de 25m² par véhicule, y compris les accès et aires de manœuvre.

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

Il est exigé :

Pour les constructions destinées à l'habitat :

- Une place de stationnement par tranche de 60 m² de surface de plancher avec un minimum de deux places de stationnement par logement ;
- Parking visiteur : en plus des places stationnement exigées ci-dessus, il est demandé la réalisation d'une place de parking par tranche de 240 m² de surface de plancher, avec un minimum d'une place de stationnement visiteur pour 4 logements présents dans l'opération.

Stationnement des vélos :

Dans le cas d'une nouvelle construction comportant au moins 3 logements ou 3 bureaux, il doit être réalisé un local dédié au stationnement des vélos à raison d'1m² par logement et / ou par bureau. Ce local doit être clos et couvert. Cette règle ne concerne pas la réhabilitation des constructions existantes.

ARTICLE UC 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Dans la zone UC, excepté dans le secteur UCa : La surface non imperméabilisée doit représenter au moins 20% de la surface du terrain d'assiette, dont au moins la moitié doit être laissée en pleine terre et / ou plantée.

Dans le secteur UCa : La surface devant être laissée en pleine terre et / ou plantée doit représenter au moins 10% de la surface du terrain d'assiette.

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre au moins par 50 m² de terrain.

Les nouvelles places de stationnement doivent être non imperméabilisées.

Les éléments de paysage (haies, alignements d'arbres et arbres isolés) repérés sur le document graphique du règlement (plan de zonage) sont à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre paysager. Les travaux d'entretien courant sont autorisés.

ARTICLE UC 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Article abrogé.

ARTICLE UC 15 – PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Les constructions neuves répondront aux exigences imposées par la réglementation thermique en vigueur.

Les travaux de rénovation importants des bâtiments existants, ou les travaux sur les éléments de bâtiment qui font partie de l'enveloppe du bâtiment et qui ont un impact considérable sur la performance énergétique de celui-ci lorsqu'ils sont rénovés ou remplacés, intégreront tant que possible des dispositifs d'amélioration de la performance énergétique du bâtiment, en vue de se rapprocher de la réglementation thermique en vigueur sur les constructions neuves.

Un dépassement des règles relatives à la densité d'occupation des sols peut être autorisé dans la limite de 20 % et dans le respect des autres règles établies par le document, pour les logements sociaux satisfaisants à des critères de performance énergétique élevée ou alimentées à partir d'équipements performants de production d'énergie renouvelable ou de récupération

(Seuils minimums : RT 2012 pour la rénovation de bâtiments existants / constructions passives ou productrices d'énergie pour les constructions neuves).

Pour tout projet de 35 logements ou plus : il est demandé de prévoir la mise en place de containers enterrés, réalisés à la charge du promoteur ou de l'aménageur.

ARTICLE UC 16 – INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Les nouvelles constructions seront équipées d'une connexion possible aux réseaux de télécommunications électroniques et numériques existant ou à créer.

ZONE UE

CARACTERE DE LA ZONE

Il s'agit d'une zone réservée aux activités économiques, essentiellement commerciales (espace commercial de Balaruc).

La zone UE est concernée par des Orientations d'Aménagement et de Programmation à respecter (cf. pièce n°3 du P.L.U.). Ces Orientations d'Aménagement et de Programmation sont la traduction du projet global d'aménagement défini pour la requalification et l'extension de l'espace commercial de Balaruc.

La zone UE comprend des éléments de paysage repérés sur le document graphique du règlement (plan de zonage) au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme qui sont à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier.

REGLES RELATIVES A L'USAGE DES SOLS ET A LA DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

ARTICLE UE 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites :

- Les constructions destinées à l'habitation, y compris les logements de fonction et de gardiennage,
- Les installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE) ne respectant pas les conditions définies à l'article UE 2,
- Les constructions destinées à l'exploitation agricole ou forestière,
- Les campings,
- Les terrains de stationnement des caravanes,
- Les parcs résidentiels de loisirs,
- Les carrières ainsi que les affouillements ou exhaussements des sols qui ne sont pas nécessités par la construction d'un bâtiment ou la réalisation d'un aménagement autorisé dans la zone.

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

Sont admises sous conditions les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE) sont admises à condition que leur implantation ne présente pas de risque pour la sécurité des voisins (incendie, explosion), qu'elles n'entraînent pas pour le voisinage des nuisances inacceptables et que leur volume ou leur aspect extérieur soient compatibles avec le milieu environnant.
- Les exhaussements et affouillements des sols sont admis à condition qu'ils soient nécessaires à la réalisation d'un projet admis dans cette zone.
- Les affouillements et exhaussements de sol, les équipements d'infrastructure routière, les ouvrages et installations nécessaires à la réalisation de la mise à 2x2 voies de la RD600 entre l'A9 et Frontignan la Peyrade.

REGLES EN MATIERE D'EQUIPEMENT DE LA ZONE

ARTICLE UE 3 – CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES VOIES

ACCES

Les accès et les voies doivent avoir des caractéristiques correspondant à la destination des constructions projetées et répondre aux exigences de la sécurité publique, de la défense contre l'incendie, de la protection civile et de ramassages des ordures ménagères.

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

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès s'effectue sur la voie de moindre importance ou sur celle qui présente une moindre gêne ou un moindre risque pour la circulation.

La disposition des accès doit assurer la sécurité des usagers et leurs abords doivent être dégagés de façon à assurer la visibilité sur une distance d'au moins 80 mètres de part et d'autre de l'axe de l'accès à partir du point de cet axe situé à 3 mètres en retrait de la limite d'emprise de la voie. Les accès doivent être situés en des points les plus éloignés des carrefours existants, des virages et autres endroits où la visibilité est mauvaise.

VOIRIE

1. Voiries existantes :

Les constructions nouvelles doivent être desservies par une voie existante de dimensions, tracés, profils et caractéristiques adaptés aux besoins des opérations qu'elles desservent et permettant le passage ou la manœuvre des véhicules des services publics d'incendie et de secours.

2. Voiries nouvelles :

Les voies à créer, tant publiques que privées, doivent par leur structure, leur largeur et leur tracé, répondre à toutes les conditions exigées par le trafic poids lourds.

Les voies en impasse doivent se terminer par un dispositif permettant aux véhicules de fort tonnage de faire demi-tour sans manœuvre.

ARTICLE UE 4 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX

Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle 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 législation en vigueur.

Eaux usées - Assainissement

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

Eaux pluviales

Il conviendra obligatoirement de respecter les dispositions du "zonage réglementaire du schéma directeur de gestion des eaux pluviales" joint en annexe du PLU (pièce n°6.6).

Lorsque le réseau public recueillant les eaux pluviales existe, les aménagements réalisés doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans ce réseau (sous réserve du respect des dispositions du PPRI et notamment de la mise en œuvre des mesures compensatoires liées à l'imperméabilisation à concurrence de 120 litres de rétention par m² imperméabilisé, conformément au règlement du PPRI joint en annexe du PLU).

En l'absence d'un réseau d'eaux pluviales, le constructeur doit réaliser sur son terrain et à sa charge, des dispositifs appropriés et proportionnés permettant l'évacuation directe et sans stagnation des eaux pluviales vers un déversoir désigné à cet effet. Ces aménagements ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux de ruissellements conformément aux dispositions du Code Civil.

- Quantitativement :

Afin de limiter les apports et le débit de fuite vers le réseau public des eaux pluviales provenant des surfaces imperméabilisées, des techniques alternatives au rejet au réseau doivent être privilégiées (noues, fossés drainant, puits d'infiltration,...) afin de favoriser le ralentissement et l'étalement des eaux de ruissellement des surfaces imperméabilisées ou couvertes.

Le volume de rétention envisagé est de 120 l/m² imperméabilisé (doctrine MISE34).

Le débit de fuite au réseau d'assainissement pluvial sera déterminé lors des études de conception. Il sera égal au débit biennal à quinquennal avant aménagement (doctrine MISE34), et au maximum à 60 l/s/ha projet, avec un diamètre d'orifice 50 mm minimum.

Les aménagements réalisés doivent permettre de limiter le débit de fuite par des dispositifs adaptés à la construction, à la topographie du terrain et à la nature du sous-sol.

Les bassins comprendront une surverse de sécurité dimensionnée pour assurer une protection centennale.

Les dispositifs de rétention seront placés et conçus de manière à pouvoir recevoir l'ensemble des eaux de ruissellement du projet, même en cas de saturation du réseau pluvial amont.

- Qualitativement :

Les eaux dirigées vers le réseau pluvial communal doivent présenter une qualité conforme aux caractéristiques physico-chimiques définies par le S.D.A.G.E. et le SAGE à l'exutoire des collecteurs pluviaux.

Les nouveaux ouvrages de compensation à l'imperméabilisation des sols recevant des eaux de voiries devront disposer d'un volume mort de 10 m³ sur une hauteur de quelques dizaines de centimètres favorisant le traitement qualitatif des eaux lors de petites pluies.

Electricité – téléphone – télédistribution

Les branchements électriques, téléphoniques et de télédistribution doivent être établis en souterrain. Sinon l'installation doit être la plus discrète possible.

Sécurité 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 préconisations techniques du service départemental d'incendie et de secours:

- Densité d'implantation des hydrants: 200 mètres de distance au maximum par les voies carrossables.
- Densité minimum de chaque hydrant: 1000l/mm sous une pression dynamique de 1 bar pendant 2 heures (NF S 61 213 – NF S 62 200).
- Distance maximale entre un hydrant et la cage d'escalier la plus éloignée du bâtiment le plus défavorisé 150 mètres par les voies carrossables.

ARTICLE UE 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Article abrogé.

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

Sauf indications contraires mentionnées sur les documents graphiques du règlement (plan de zonage), les constructions doivent être implantées à une distance minimale de :

- 15 mètres de l'emprise de la RD 600,
- 10 mètres de l'emprise du barreau RD 2 / RD 600,
- 8 mètres de l'emprise de la RD 2 (futur boulevard urbain),
- 4 mètres de l'emprise des autres voies publiques.

Ces règles d'implantation ne s'appliquent pas aux transformateurs, mobiliers enterrés et semi-enterrés de collecte des déchets ménagers et autres installations techniques nécessaires aux réseaux.

Les équipements d'infrastructure peuvent être implantés différemment suivant leur nature.

ARTICLE UE 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions peuvent être implantées en limite séparative ou en retrait.

En cas d'implantation en retrait, les constructions doivent s'implanter à 5 mètres minimum de la limite séparative.

Ces règles d'implantation ne s'appliquent pas aux transformateurs, mobiliers enterrés et semi-enterrés de collecte des déchets ménagers et autres installations techniques nécessaires aux réseaux.

Les équipements techniques d'infrastructure peuvent être implantés différemment suivant leur caractère.

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

Les constructions non contiguës doivent être distantes les unes par rapport aux autres d'au moins 5 mètres.

ARTICLE UE 9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non règlementé.

ARTICLE UE 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des constructions est fixée à 10 mètres.

Le dépassement de ces hauteurs maximales est admis pour les annexes fonctionnelles telles que machineries d'ascenseurs, cheminées, antennes...

La hauteur de la construction est comptée au regard du niveau du sol naturel avant travaux.

ARTICLE UE 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

Par leur aspect extérieur, leur volumétrie, les constructions et autres modes d'occupation du sol ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, au site et au paysage urbain.

ARTICLE UE 12 – STATIONNEMENT DES VEHICULES

Stationnement des véhicules motorisés :

Le stationnement et la manœuvre des véhicules, y compris les “deux roues”, correspondant aux besoins des constructions et installations projetées doivent être assurés en dehors des voies publiques ou privées sur des emplacements prévus à cet effet selon les règles fixées pour chaque catégorie de construction. Toute installation ayant pour résultat d’obliger à effectuer des opérations de chargement et de déchargement sur la voie publique est interdite.

Les zones de manœuvre des aires de stationnement doivent être indépendantes des voies publiques; les garages et aires de stationnement avec accès directs multiples sur la voie publique sont interdits.

La superficie à prendre en compte pour le stationnement est de 25m² par véhicule, y compris les accès et aires de manœuvre.

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

Il est exigé :

- Pour le fonctionnement de l'établissement, il doit être aménagé les surfaces nécessaires pour le stationnement des véhicules de livraison, de transport et de service, pour celui des visiteurs, et les surfaces nécessaires pour permettre à la fois le stationnement et les manœuvres de chargement et de déchargement des véhicules.

Stationnement des vélos :

Dans le cas d’une nouvelle construction comportant au moins 3 bureaux, il doit être réalisé un local dédié au stationnement des vélos à raison d’1m² par bureau. Ce local doit être clos et couvert. Cette règle ne concerne pas la réhabilitation des constructions existantes.

ARTICLE UE 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

La surface devant être laissée en pleine terre et / ou plantée doit représenter au moins 10% de la surface du terrain d’assiette.

Les plantations existantes doivent être maintenues. Les arbres abattus doivent être remplacés par des plantations au moins équivalentes.

Les aires de stationnement de plus de 500 m² doivent être plantés à raison d’un arbre de haute tige au moins par 50 m² de terrain, à l’exception des aires de stationnement comportant des systèmes d’ombrières photovoltaïques.

Les éléments de paysage (haies, alignements d’arbres et arbres isolés) repérés sur le document graphique du règlement (plan de zonage) sont à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d’ordre paysager. Les travaux d’entretien courant sont autorisés.

ARTICLE UE 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Article abrogé.

ARTICLE UE 15 – PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Énergies renouvelables :

L'utilisation des énergies renouvelables est 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 convient 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 solaires et photovoltaïques intégrés en toiture,...

ARTICLE UE 16 – INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Les nouvelles constructions seront équipées d'une connexion possible aux réseaux de télécommunications électroniques et numériques existant ou à créer.

TITRE II. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES À URBANISER

ZONE 1AUE

CARACTERE DE LA ZONE

La zone 1AUE est destinée à accueillir l'extension prévue de l'espace commercial de Balaruc.

Cette opération fait l'objet d'un projet d'aménagement d'ensemble (ZAC) porté par Thau Agglo. L'extension prévue est située en partie sur les communes de Balaruc-le-Vieux et Balaruc-les-Bains. La zone 1AUE couvre une partie (l'espace situé sur la commune de Balaruc-le-Vieux) de ce projet global d'extension.

La zone 1AUE est concernée par des Orientations d'Aménagement et de Programmation à respecter (cf. pièce n°3 du P.L.U.). Ces Orientations d'Aménagement et de Programmation sont la traduction du projet global d'aménagement défini pour l'ensemble de l'extension de l'espace commercial de Balaruc.

REGLES RELATIVES A L'USAGE DES SOLS ET A LA DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

ARTICLE 1AUE 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites :

- Les constructions destinées à l'habitation, y compris les logements de fonction et de gardiennage,
- Les installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE) ne respectant pas les conditions définies à l'article 1AUE 2,
- Les constructions destinées à l'exploitation agricole ou forestière,
- Les campings,
- Les terrains de stationnement des caravanes,
- Les parcs résidentiels de loisirs,
- Les carrières ainsi que les affouillements ou exhaussements des sols qui ne sont pas nécessités par la construction d'un bâtiment ou la réalisation d'un aménagement autorisé dans la zone.

ARTICLE 1AUE 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS

Sont admises sous conditions les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE) sont admises à condition que leur implantation ne présente pas de risque pour la sécurité des voisins (incendie, explosion), qu'elles n'entraînent pas pour le voisinage des nuisances inacceptables et que leur volume ou leur aspect extérieur soient compatibles avec le milieu environnant.
- Les exhaussements et affouillements des sols sont admis à condition qu'ils soient nécessaires à la réalisation d'un projet admis dans cette zone.
- Les affouillements et exhaussements de sol, les équipements d'infrastructure routière, les ouvrages et installations nécessaires à la réalisation de la mise à 2x2 voies de la RD600 entre l'A9 et Frontignan la Peyrade.

Par ailleurs, les prescriptions acoustiques visant à limiter les nuisances sonores définies dans le cadre du dossier « Loi Barnier » et rappelées dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) sont obligatoirement à respecter.

REGLES EN MATIERE D'EQUIPEMENT DE LA ZONE

ARTICLE 1AUE 3 – CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES VOIES

ACCES

Les accès et les voies doivent avoir des caractéristiques correspondant à la destination des constructions projetées et répondre aux exigences de la sécurité publique, de la défense contre l'incendie, de la protection civile et de ramassages des ordures ménagères.

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

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès s'effectue sur la voie de moindre importance ou sur celle qui présente une moindre gêne ou un moindre risque pour la circulation.

La disposition des accès doit assurer la sécurité des usagers et leurs abords doivent être dégagés de façon à assurer la visibilité sur une distance d'au moins 80 mètres de part et d'autre de l'axe de l'accès à partir du point de cet axe situé à 3 mètres en retrait de la limite d'emprise de la voie. Les accès doivent être situés en des points les plus éloignés des carrefours existants, des virages et autres endroits où la visibilité est mauvaise.

VOIRIE

1. Voiries existantes :

Les constructions nouvelles doivent être desservies par une voie existante de dimensions, tracés, profils et caractéristiques adaptés aux besoins des opérations qu'elles desservent et permettant le passage ou la manœuvre des véhicules des services publics d'incendie et de secours.

2. Voiries nouvelles :

Les voies à créer, tant publiques que privées, doivent par leur structure, leur largeur et leur tracé, répondre à toutes les conditions exigées par le trafic poids lourds.

Les voies en impasse doivent se terminer par un dispositif permettant aux véhicules de fort tonnage de faire demi-tour sans manœuvre.

ARTICLE 1AUE 4 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX

Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle 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 législation en vigueur.

Eaux usées - Assainissement

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

Eaux pluviales

Il conviendra obligatoirement de respecter les dispositions du "zonage réglementaire du schéma directeur de gestion des eaux pluviales" joint en annexe du PLU (pièce n°6.6).

Lorsque le réseau public recueillant les eaux pluviales existe, les aménagements réalisés doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans ce réseau (sous réserve du respect des dispositions du PPRI et notamment de la mise en œuvre des mesures compensatoires liées à l'imperméabilisation à concurrence de 120 litres de rétention par m² imperméabilisé, conformément au règlement du PPRI joint en annexe du PLU).

En l'absence d'un réseau d'eaux pluviales, le constructeur doit réaliser sur son terrain et à sa charge, des dispositifs appropriés et proportionnés permettant l'évacuation directe et sans stagnation des eaux pluviales vers un déversoir désigné à cet effet. Ces aménagements ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux de ruissellements conformément aux dispositions du Code Civil.

- **Quantitativement :**

Afin de limiter les apports et le débit de fuite vers le réseau public des eaux pluviales provenant des surfaces imperméabilisées, des techniques alternatives au rejet au réseau doivent être privilégiées (noues, fossés drainant, puits d'infiltration,...) afin de favoriser le ralentissement et l'étalement des eaux de ruissellement des surfaces imperméabilisées ou couvertes.

Le volume de rétention envisagé est de 120 l/m² imperméabilisé (doctrine MISE34).

Le débit de fuite au réseau d'assainissement pluvial sera déterminé lors des études de conception. Il sera égal au débit biennal à quinquennal avant aménagement (doctrine MISE34), et au maximum à 60 l/s/ha projet, avec un diamètre d'orifice 50 mm minimum.

Les aménagements réalisés doivent permettre de limiter le débit de fuite par des dispositifs adaptés à la construction, à la topographie du terrain et à la nature du sous-sol.

Les bassins comprendront une surverse de sécurité dimensionnée pour assurer une protection centennale.

Les dispositifs de rétention seront placés et conçus de manière à pouvoir recevoir l'ensemble des eaux de ruissellement du projet, même en cas de saturation du réseau pluvial amont.

- **Qualitativement :**

Les eaux dirigées vers le réseau pluvial communal doivent présenter une qualité conforme aux caractéristiques physico-chimiques définies par le S.D.A.G.E. et le SAGE à l'exutoire des collecteurs pluviaux.

Les nouveaux ouvrages de compensation à l'imperméabilisation des sols recevant des eaux de voiries devront disposer d'un volume mort de 10 m³ sur une hauteur de quelques dizaines de centimètres favorisant le traitement qualitatif des eaux lors de petites pluies.

Electricité – téléphone – télédistribution

Les branchements électriques, téléphoniques et de télédistribution doivent être établis en souterrain. Sinon l'installation doit être la plus discrète possible.

Sécurité 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 préconisations techniques du service départemental d'incendie et de secours:

- Densité d'implantation des hydrants: 200 mètres de distance au maximum par les voies carrossables.
- Densité minimum de chaque hydrant: 1000l/mm sous une pression dynamique de 1 bar pendant 2 heures (NF S 61 213 – NF S 62 200).
- Distance maximale entre un hydrant et la cage d'escalier la plus éloignée du bâtiment le plus défavorisé 150 mètres par les voies carrossables.

ARTICLE 1AUE 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Article abrogé.

ARTICLE 1AUE 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Sauf indications contraires mentionnées sur les documents graphiques du règlement (plan de zonage), les constructions doivent être implantées à une distance minimales de :

- 10 mètres de l'emprise de la RD 600,
- 10 mètres de l'emprise du barreau RD 2 / RD 600,
- 8 mètres de l'emprise de la RD 2 (futur boulevard urbain),
- 4 mètres de l'emprise des autres voies publiques.

Ces règles d'implantation ne s'appliquent pas aux transformateurs, mobiliers enterrés et semi-enterrés de collecte des déchets ménagers et autres installations techniques nécessaires aux réseaux.

Les équipements d'infrastructure peuvent être implantés différemment suivant leur nature.

ARTICLE 1AUE 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions peuvent être implantées en limite séparative ou en retrait.

En cas d'implantation en retrait, les constructions doivent s'implanter à 5 mètres minimum de la limite séparative.

Ces règles d'implantation ne s'appliquent pas aux transformateurs, mobiliers enterrés et semi-enterrés de collecte des déchets ménagers et autres installations techniques nécessaires aux réseaux.

Les équipements techniques d'infrastructure peuvent être implantés différemment suivant leur caractère.

ARTICLE 1AUE 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Les constructions non contiguës doivent être distantes les unes par rapport aux autres d'au moins 8 mètres afin de conserver des percées visuelles.

ARTICLE 1AUE 9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non règlementé.

ARTICLE 1AUE 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des constructions est fixée à 15 mètres par rapport au niveau du terrain naturel résultant des travaux d'aménagement de la zone.

Le dépassement de ces hauteurs maximales est admis pour les annexes fonctionnelles telles que machineries d'ascenseurs, cheminées, antennes...

ARTICLE 1AUE 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

Par leur aspect extérieur, leur volumétrie, les constructions et autres modes d'occupation du sol ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, au site et au paysage urbain.

Rappel : L'aspect extérieur des constructions (traitement et organisation des façades, traitement des enseignes, etc...) devra respecter les dispositions de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (pièce n°3 du dossier de PLU), sous réserve de la réglementation en vigueur.

ARTICLE 1AUE 12 – STATIONNEMENT DES VEHICULES

Stationnement des véhicules motorisés :

Le stationnement et la manœuvre des véhicules, y compris les "deux roues", correspondant aux besoins des constructions et installations projetées doivent être assurés en dehors des voies publiques ou privées sur des emplacements prévus à cet effet selon les règles fixées pour chaque catégorie de construction. Toute installation ayant pour résultat d'obliger à effectuer des opérations de chargement et de déchargement sur la voie publique est interdite.

Les zones de manœuvre des aires de stationnement doivent être indépendantes des voies publiques; les garages et aires de stationnement avec accès directs multiples sur la voie publique sont interdits.

La superficie à prendre en compte pour le stationnement est de 25 m² par véhicule, y compris les accès et aires de manœuvre.

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

Stationnement des vélos :

Dans le cas d'une nouvelle construction comportant au moins 3 bureaux, il doit être réalisé un local dédié au stationnement des vélos à raison d'1m² par bureau. Ce local doit être clos et couvert. Cette règle ne concerne pas la réhabilitation des constructions existantes.

ARTICLE 1AUE 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

La surface devant être laissée en pleine terre et / ou plantée doit représenter au moins 10% de la surface du terrain d'assiette.

Les plantations existantes doivent être maintenues. Les arbres abattus doivent être remplacés par des plantations au moins équivalentes.

Les aires de stationnement de plus de 500 m² doivent être plantés à raison d'un arbre de haute tige au moins par 50 m² de terrain, à l'exception des aires de stationnement comportant des systèmes d'ombrières photovoltaïques.

ARTICLE 1AUE 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Article abrogé.

ARTICLE 1AUE 15 – PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Énergies renouvelables :

L'utilisation des énergies renouvelables est 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 convient 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 solaires et photovoltaïques intégrés en toiture ou sous forme d'ombrières sur parking.

ARTICLE 1AUE 16 – INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Les nouvelles constructions seront équipées d'une connexion possible aux réseaux de télécommunications électroniques et numériques existant ou à créer.

TITRE III. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

ZONE A

CARACTERE DE LA ZONE

La zone A est une zone dont il apparaît nécessaire de maintenir la vocation agricole. Elle comprend deux secteurs :

- **Le secteur Abe**, situé en dehors des espaces proches du rivage et correspondant aux zones agricoles pouvant accueillir des constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole sous conditions. Ce secteur présente par ailleurs un intérêt écologique.
- **Les secteurs Ap**, correspondant aux zones agricoles où les nouvelles constructions (y compris nécessaires à l'activité agricole) sont interdites.

La zone A est en partie concernée par les dispositions issues de la « loi littoral » et en particulier par une « coupure d'urbanisation » définie entre Balaruc-le-Vieux et Poussan / Bouzigues, repérée par une trame spécifique sur les documents graphiques du règlement (plans de zonage).

La zone A est en partie concernée par le risque inondation repéré sur les documents graphiques (plans de zonage). A ce titre, elle fait l'objet de règles spécifiques édictées dans le Plan de Prévention des Risques d'Inondation (PPRI) de la commune de Balaruc-le-Vieux annexé au PLU.

La zone A comprend également des éléments de paysage repérés sur le document graphique du règlement (plan de zonage) au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme qui sont à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier.

REGLES RELATIVES A L'USAGE DES SOLS ET A LA DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

ARTICLE A 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

- Toutes les nouvelles constructions, à l'exception de celles listées à l'article A2 ;
- Les campings ;
- Les terrains de stationnement des caravanes ;
- Les parcs résidentiels de loisirs ;
- Les carrières ;
- Les affouillements ou exhaussements des sols qui ne sont pas nécessités par la construction d'un bâtiment ou la réalisation d'un aménagement autorisé dans la zone ;
- Les terrains aménagés pour la pratique des sports motorisés ou loisirs motorisés ;
- Les dépôts de véhicules et garages collectifs de caravanes ou de résidence mobile de loisir.

Dans les secteurs concernés par la « coupure d'urbanisation » repérée sur les documents graphiques du règlement (plans de zonage) : toute urbanisation nouvelle ou extension de l'urbanisation est interdite, à l'exception des conditions fixées par l'article A 2.

Dans les secteurs concernés par la zone inondable du PPRI repérée sur les documents graphiques du règlement (plans de zonage) du PLU : toute occupation et utilisation du sol ne respectant pas les dispositions du règlement du PPRI de la commune de Balaruc-le-Vieux joint en annexe du PLU est strictement interdite.

ARTICLE A 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS

Dans l'ensemble de la zone A (secteur Abe et secteur Ap), sous réserve des dispositions du PPRI, certaines occupations et utilisations du sol sont soumises à des conditions particulières, à savoir :

- L'extension mesurée des constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées, est autorisée sous réserve que :
 - Le projet soit nécessaire au maintien ou au développement de l'activité agricole,
 - L'extension soit limitée à 20% de leur surface de plancher existante à la date d'approbation du PLU sous réserve que l'extension soit de 50 m² maximum de surface de plancher supplémentaire. Cette extension doit jouxter la construction existante et doit être réalisée en une seule fois.
- Les travaux de mises aux normes des exploitations agricoles sont autorisés, à condition que les effluents d'origine animale ne soient pas accrus,
- La réfection des constructions existantes à la date d'approbation du PLU est autorisée,
- Les affouillements et exhaussements du sol indispensables aux constructions et installations autorisées dans la zone ainsi que leur desserte sont autorisés,
- Les équipements et ouvrages nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif compatibles avec le caractère de la zone et notamment les ouvrages nécessaires à la gestion des eaux pluviales (tels que bassins de rétention, etc...) sont autorisés.
- Les affouillements et exhaussements de sol, les équipements d'infrastructure routière, les ouvrages et installations nécessaires à la réalisation de la mise à 2x2 voies de la RD600 entre l'A9 et Frontignan la Peyrade.

Dans le secteur Abe, sont par ailleurs autorisés :

- Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées incompatibles avec le voisinage existant, peuvent être implantées de manière isolée, de manière exceptionnelle, sous réserve :
 - D'être implantées en dehors des espaces proches du rivage,
 - De ne pas porter atteinte à l'environnement ou aux paysages,
 - De l'accord de l'autorité administrative compétente de l'Etat après avis de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites.

Dans les secteurs concernés par la « coupure d'urbanisation » repérée sur les documents graphiques du règlement (plans de zonage), sont autorisés :

- les aménagements légers, lorsqu'ils sont nécessaires à la gestion, à la mise en valeur notamment économique ou, le cas échéant, à l'ouverture au public de ces espaces (vocation récréative et écologique).

Peuvent être implantés dans la « coupure d'urbanisation », les aménagements légers suivants, à condition que leur localisation et leur aspect ne dénaturent pas le caractère des sites, ne compromettent pas leur qualité architecturale et paysagère et ne portent pas atteinte à la préservation des milieux :

1° Lorsqu'ils sont nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public de ces espaces ou milieux, les cheminements piétonniers et cyclables et les sentes équestres ni cimentés, ni bitumés, 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 ;

2° Les aires de stationnement indispensables à la maîtrise de la fréquentation automobile et à la prévention de la dégradation de ces espaces par la résorption du stationnement irrégulier, sans qu'il en résulte un accroissement des capacités effectives de stationnement, à condition que ces aires ne soient ni cimentées ni bitumées et qu'aucune autre implantation ne soit possible ;

3° A l'exclusion de toute forme d'hébergement et à condition qu'ils soient en harmonie avec le site et les constructions existantes : les aménagements légers nécessaires à l'exercice des activités agricoles, pastorales et forestières dont à la fois la surface de plancher et l'emprise au sol n'excèdent pas 50 m².

Les aménagements mentionnés aux 1°, 2° et 3° du présent article doivent être conçus de manière à permettre un retour du site à l'état naturel.

- La réfection des constructions existantes à la date d'approbation du PLU.

Dans les secteurs concernés par la zone inondable du PPRI repérée sur les documents graphiques du règlement (plans de zonage) du PLU : les conditions particulières édictées par le règlement du PPRI de la commune de Balaruc-le-Vieux joint en annexe du PLU sont obligatoirement à respecter.

ARTICLE A 3 – CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES VOIES

ACCES

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée : soit directement, soit par l'intermédiaire d'un droit de passage acquis sur fonds voisin.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. La disposition des accès doit assurer la sécurité des usagers et leurs abords doivent être dégagés de façon à assurer une bonne visibilité.

Aucune opération nouvelle ne peut prendre accès : sur les déviations d'agglomérations, routes express et itinéraires importants ni emprunter les pistes cyclables, les sentiers piétons, chemins de halage et de marche pied....

Le long des autres voies publiques, pour des raisons de fluidité et de sécurité du trafic, les débouchés directs doivent être limités à un seul par propriété au plus.

La création de nouveaux accès directs sur la RD 600 est interdite.

Lorsque le terrain, sur lequel l'opération est envisagée, 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.

VOIRIES

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.

Les voies doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

Est interdite l'ouverture de toute voie privée non directement liée et nécessaire aux occupations ou utilisations du sol autorisées dans la zone.

ARTICLE A 4 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX

Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle 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 législation en vigueur.

En l'absence d'une distribution publique d'eau potable, l'alimentation personnelle d'une famille à partir d'un captage ou forage particulier pourra être exceptionnellement autorisée conformément à la réglementation en vigueur. Dans ce cas, il convient de conditionner la constructibilité des terrains concernés à la possibilité de protéger le captage conformément aux articles R111-10 et R111-11 du code de l'urbanisme, afin de respecter notamment les principes suivants :

- Un seul point d'eau situé sur l'assiette foncière du projet,
- Une grande superficie des parcelles 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 personnel d'une famille, une autorisation préfectorale pour l'utilisation d'eau destinée à la consommation humaine devra être préalablement obtenue.

Eaux usées - Assainissement

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

En l'absence de réseau public d'assainissement : un dispositif d'assainissement non collectif pourra être autorisé, conformément aux dispositions légales en vigueur. En outre, la superficie du terrain doit être suffisante pour permettre l'implantation d'un assainissement non collectif, conformément à la réglementation en vigueur.

Eaux pluviales

Il conviendra obligatoirement de respecter les dispositions du "zonage réglementaire du schéma directeur de gestion des eaux pluviales" joint en annexe du PLU (pièce n°6.6).

Lorsque le réseau public recueillant les eaux pluviales existe, les aménagements réalisés doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans ce réseau (sous réserve du respect des dispositions du PPRI et notamment de la mise en œuvre des mesures compensatoires liées à l'imperméabilisation à concurrence de 120 litres de rétention par m² imperméabilisé, conformément au règlement du PPRI joint en annexe du PLU).

En l'absence d'un réseau d'eaux pluviales, le constructeur doit réaliser sur son terrain et à sa charge, des dispositifs appropriés et proportionnés permettant l'évacuation directe et sans stagnation des eaux pluviales vers un déversoir désigné à cet effet. Ces aménagements ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux de ruissellements conformément aux dispositions du Code Civil.

Electricité – téléphone – télédistribution – gaz

Les branchements électriques, téléphoniques et de télédistribution doivent être établis en souterrain. En cas d'impossibilité technique de passage en souterrain, l'installation devra s'intégrer au bâti existant par une installation la plus discrète possible.

Sécurité 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 préconisations techniques du service départemental d'incendie et de secours:

- Densité d'implantation des hydrants: 200 mètres de distance au maximum par les voies carrossables.
- Densité minimum de chaque hydrant: 1000l/mm sous une pression dynamique de 1 bar pendant 2 heures (NF S 61 213 – NF S 62 200).
- Distance maximale entre un hydrant et la cage d'escalier la plus éloignée du bâtiment le plus défavorisé 150 mètres par les voies carrossables.

ARTICLE A 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Article abrogé.

ARTICLE A 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Sauf indications contraires mentionnées sur les documents graphiques du règlement (plan de zonage), les constructions doivent être implantées à une distance minimale de :

- 75 mètres de l'axe de la RD600.
Pour rappel, dans la marge de recul de 75 mètres à partir de l'axe de la RD600, les constructions et installations suivantes sont admises :
 - constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières ;
 - services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières ;
 - réseaux d'intérêt public.
- 15 mètres de l'emprise des routes départementales.
- 5 mètres de l'emprise des autres voies publiques.

Ces règles d'implantation ne s'appliquent pas aux transformateurs, mobiliers enterrés et semi-enterrés de collecte des déchets ménagers et autres installations techniques nécessaires aux réseaux.

ARTICLE A 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions doivent s'implanter en respectant un retrait minimal de 5 mètres par rapport aux limites séparatives.

Ces règles d'implantation ne s'appliquent pas aux transformateurs, mobiliers enterrés et semi-enterrés de collecte des déchets ménagers et autres installations techniques nécessaires aux réseaux publics.

ARTICLE A 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non règlementé.

ARTICLE A 9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol maximale des constructions est fixée à 5% de la surface du terrain d'assiette.

ARTICLE A 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des constructions est fixée à 8 mètres au faitage des toitures

La hauteur de la construction est comptée en tous points niveau du sol naturel avant travaux.

ARTICLE A 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

Volumétries et aspects extérieurs généraux :

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 aux paysages.

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 agricole 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 des teintes claires et du blanc est interdit.

Clôtures :

Les clôtures devront être constituées soit :

- D'un mur bahut d'une hauteur maximale de 0,6 mètre, surmonté d'un grillage simple ou torsadé,
- D'un grillage simple ou torsadé.

Les clôtures ne doivent pas dépasser 2 mètres de hauteur et doivent obligatoirement être enduites sur leurs deux faces en cas de clôtures maçonnées.

Les murs de pierres sèches existants devront être maintenus.

ARTICLE A 12 – STATIONNEMENT DES VEHICULES

Le stationnement et la manœuvre des véhicules, y compris les « deux roues », correspondant aux besoins des constructions et installations projetées doivent être assurés en dehors des voies publiques ou privées sur des emplacements prévus à cet effet selon les règles fixées pour chaque catégorie de construction.

Les zones de manœuvre des aires de stationnement doivent être indépendantes des voies publiques ; les garages et aires de stationnement avec accès directs multiples sur la voie publiques sont interdits.

ARTICLE A 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations aux moins équivalentes.

Tous travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer l'un de ces éléments doivent faire l'objet d'une déclaration préalable. Toutefois, des coupes ou abattages pourront être réalisés dans la mesure où les végétaux seront remplacés par des essences équivalentes.

Les éléments de paysage (haies, alignements d'arbres et arbres isolés) repérés sur le document graphique du règlement (plan de zonage) sont à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre paysager. Les travaux d'entretien courant sont autorisés.

ARTICLE A 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Article abrogé.

ARTICLE A 15 – PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non règlementé.

ARTICLE A 16 – INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Non règlementé.

TITRE IV. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

ZONE N

CARACTERE DE LA ZONE

La zone N correspond aux parties naturelles de la commune et à certains secteurs artificialisés ne pouvant pas être le support de nouvelles extensions de l'urbanisation.

Elle est composée de plusieurs secteurs :

- **Les secteurs Ner**, correspondant aux « espaces remarquables » définis au titre de la loi littoral : dans le massif de la Gardiole au Nord (Site Classé et espace remarquable terrestre) et au niveau de la Crique de l'Angle (espace remarquable lagunaire) à l'Ouest,
- **Les secteurs Nh**, correspondant aux quartiers des Rouquayrols et des Garrigues, qui accueillent des habitations existantes, mais qui sont situés en discontinuité avec l'agglomération,
- **Le secteur Np**, correspondant aux équipements publics existants dans le quartier des Garrigues (terrains de sport, ateliers municipaux,...) mais qui sont situés en discontinuité avec l'agglomération,
- **Le secteur Nv**, correspondant aux espaces de fonctionnalité du cours d'eau de la Vène ainsi qu'aux espaces lagunaires en bordure de la Crique de l'Angle (étang de Thau).

La zone N est en partie concernée par les dispositions issues de la « loi littoral » et en particulier par

- la « bande des 100 mètres inconstructibles » repérée par une trame spécifique sur les documents graphiques du règlement (plan de zonage),
- une « coupure d'urbanisation » définie entre Balauc-le-Vieux et Poussan / Bouzigues, repérée par une trame spécifique sur les documents graphiques du règlement (plans de zonage).

La zone N est en partie concernée par le risque inondation repéré sur les documents graphiques (plans de zonage). A ce titre, elle fait l'objet de règles spécifiques édictées dans le Plan de Prévention des Risques d'Inondation (PPRI) de la commune de Balaruc-le-Vieux annexé au PLU.

La zone N est en partie concernée par un secteur à protéger pour des motifs d'ordre écologique (préservation, maintien ou remise en état des continuités écologique le long de la Vène) repérée par une trame spécifique sur les documents graphiques du règlement (plans de zonage).

REGLES RELATIVES A L'USAGE DES SOLS ET A LA DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

ARTICLE N1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

- Toutes les nouvelles constructions, à l'exception de celles listées à l'article N 2 ;
- Les campings ;
- Les terrains de stationnement des caravanes ;
- Les parcs résidentiels de loisirs ;
- Les carrières ;
- Les affouillements ou exhaussements des sols qui ne sont pas nécessités par la construction d'un bâtiment ou la réalisation d'un aménagement autorisé dans la zone ;

- Les terrains aménagés pour la pratique des sports motorisés ou loisirs motorisés ;
- Les dépôts de véhicules et garages collectifs de caravanes ou de résidence mobile de loisir.

Dans les secteurs concernés par la « coupure d'urbanisation » repérée sur les documents graphiques du règlement (plans de zonage) : toute urbanisation nouvelle ou extension de l'urbanisation est interdite, à l'exception des conditions fixées par l'article N 2.

Dans la « bande des 100 mètres inconstructibles » repérée par une trame spécifique sur les documents graphiques du règlement (plans de zonage) : les constructions ou installations nouvelles sont interdites, à l'exception des conditions fixées par l'article N 2.

Dans les secteurs concernés par la zone inondable du PPRI repérée sur les documents graphiques du règlement (plans de zonage) du PLU : toute occupation et utilisation du sol ne respectant pas les dispositions du règlement du PPRI de la commune de Balaruc-le-Vieux joint en annexe du PLU est strictement interdite.

ARTICLE N 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS

Dans l'ensemble des secteurs composant la zone N, sous réserve des dispositions du PPRI, certaines occupations et utilisations du sol sont soumises à des conditions particulières, à savoir :

- Les aménagements d'intérêt général sont autorisés sous réserve d'être nécessaires à la protection et à la mise en valeur biologique du Bassin de Thau.
- Les aménagements légers sont autorisés lorsqu'ils sont nécessaires à la gestion de ces espaces, leur mise en valeur ou, le cas échéant, à leur ouverture au public, notamment dans le cadre de Plans de Gestion et de Documents d'Objectifs,
- Les travaux ayant pour objet la conservation ou la protection de ces espaces et milieux sont autorisés notamment dans le cadre de Plans de Gestion et de Documents d'Objectifs,
- Les canalisations du réseau public de transport ou de distribution d'électricité visant à promouvoir l'utilisation des énergies renouvelables sont admises.
- Les exhaussements et affouillements sont admis à condition qu'ils soient nécessaires à la réalisation d'un projet admis dans cette zone et qu'ils ne portent pas atteinte au respect du caractère architectural ou archéologique du secteur.
- La réfection des constructions existantes à la date d'approbation du PLU est autorisée.
- Les affouillements et exhaussements de sol, les équipements d'infrastructure routière, les ouvrages et installations nécessaires à la réalisation de la mise à 2x2 voies de la RD600 entre l'A9 et Frontignan la Peyrade.

Dans les secteurs Ner, Nv ainsi que dans les secteurs concernés par la « coupure d'urbanisation » repérée sur les documents graphiques du règlement (plans de zonage), sont en outre admis :

- les aménagements légers, lorsqu'ils sont nécessaires à la gestion, à la mise en valeur notamment économique ou, le cas échéant, à l'ouverture au public de ces espaces (vocation récréative et écologique).

Peuvent être implantés dans la « coupure d'urbanisation », les aménagements légers suivants, à condition que leur localisation et leur aspect ne dénaturent pas le caractère des sites, ne compromettent pas leur qualité architecturale et paysagère et ne portent pas atteinte à la préservation des milieux :

1° Lorsqu'ils sont nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public de ces espaces ou milieux, les cheminements piétonniers et cyclables et les sentes équestres ni cimentés, ni bitumés, 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 ;

2° Les aires de stationnement indispensables à la maîtrise de la fréquentation automobile et à la prévention de la dégradation de ces espaces par la résorption du stationnement irrégulier, sans qu'il en résulte un accroissement des capacités effectives de stationnement, à condition que ces aires ne soient ni cimentées ni bitumées et qu'aucune autre implantation ne soit possible ;

3° A l'exclusion de toute forme d'hébergement et à condition qu'ils soient en harmonie avec le site et les constructions existantes : les aménagements légers nécessaires à l'exercice des activités agricoles, pastorales et forestières dont à la fois la surface de plancher et l'emprise au sol n'excèdent pas 50 m².

Les aménagements mentionnés aux 1°, 2° et 3° du présent article doivent être conçus de manière à permettre un retour du site à l'état naturel.

Dans les secteurs Nh, sont en outre admis :

- Les extensions limitées des habitations existantes à la date d'approbation 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 du PLU, 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 piscines, en tant qu'annexes aux constructions à usage d'habitation existantes, dans la limite de 50 m² d'emprise au sol maximale (y compris plages et abords) et à condition de s'implanter dans un rayon de 20 mètres maximum autour de l'habitation (cette distance est comptée depuis tout point des façades de l'habitation).

Dans le secteur Np, sont en outre admis :

- Les extensions limitées des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif existantes à la date d'approbation 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 du PLU, sous réserve que l'extension soit de 30 m² maximum de surface de plancher supplémentaire.

Dans la « bande des 100 mètres inconstructibles » repérée par une trame spécifique sur les documents graphiques du règlement (plans de zonage) : sont uniquement autorisées les constructions ou installations nécessaires à des services publics ou à des activités économiques exigeant la proximité immédiate de l'eau.

Dans les secteurs concernés par la zone inondable du PPRI repérée sur les documents graphiques du règlement (plans de zonage) du PLU : les conditions particulières édictées par le règlement du PPRI de la commune de Balaruc-le-Vieux joint en annexe du PLU sont obligatoirement à respecter.

Dans le secteur à protéger pour des motifs d'ordre écologique (préservation, maintien ou remise en état des continuités écologiques le long de la Vène) repérée par une trame spécifique sur les documents graphiques du règlement (plans de zonage), sont autorisés : les aménagements, travaux ou installations à condition qu'ils soient liés à l'amélioration de l'hydromorphologie, tels que les exhaussements et affouillements du sol ainsi que ceux liés à leur valorisation dans le cadre de l'ouverture au public tels que les cheminements piétonniers et cyclables, 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 à condition que leur localisation et leur aspect ne dénaturent pas le caractère des sites, ne compromettent pas leur qualité architecturale et paysagère et ne portent pas atteinte à la préservation des milieux.

ARTICLE N 3 – CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES VOIES

ACCES

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée : soit directement, soit par l'intermédiaire d'un droit de passage acquis sur fonds voisin.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. La disposition des accès doit assurer la sécurité des usagers et leurs abords doivent être dégagés de façon à assurer une bonne visibilité.

Aucune opération nouvelle ne peut prendre accès : sur les déviations d'agglomérations, routes express et itinéraires importants ni emprunter les pistes cyclables, les sentiers piétons, chemins de halage et de marche pied....

Le long des autres voies publiques, pour des raisons de fluidité et de sécurité du trafic, les débouchés directs doivent être limités à un seul par propriété au plus.

La création de nouveaux accès directs sur la RD 600 est interdite.

Lorsque le terrain, sur lequel l'opération est envisagée, 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.

VOIRIES

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.

Les voies doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

Est interdite l'ouverture de toute voie privée non directement liée et nécessaire aux occupations ou utilisations du sol autorisées dans la zone.

ARTICLE N 4 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX

Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle 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 législation en vigueur.

En l'absence d'une distribution publique d'eau potable, l'alimentation personnelle d'une famille à partir d'un captage ou forage particulier pourra être exceptionnellement autorisée conformément à la réglementation en vigueur. Dans ce cas, il convient de conditionner la constructibilité des terrains concernés à la possibilité de protéger le captage conformément aux articles R111-10 et R111-11 du code de l'urbanisme, afin de respecter notamment les principes suivants :

- Un seul point d'eau situé sur l'assiette foncière du projet,
- Une grande superficie des parcelles 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 personnel d'une famille, une autorisation préfectorale pour l'utilisation d'eau destinée à la consommation humaine devra être préalablement obtenue.

Eaux usées - Assainissement

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

En l'absence de réseau public d'assainissement : un dispositif d'assainissement non collectif pourra être autorisé, conformément aux dispositions légales en vigueur. En outre, la superficie du terrain doit être suffisante pour permettre l'implantation d'un assainissement non collectif, conformément à la réglementation en vigueur.

Eaux pluviales

Il conviendra obligatoirement de respecter les dispositions du "zonage réglementaire du schéma directeur de gestion des eaux pluviales" joint en annexe du PLU (cf. pièce n°6.6).

Lorsque le réseau public recueillant les eaux pluviales existe, les aménagements réalisés doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans ce réseau (sous réserve du respect des dispositions du PPRI et notamment de la mise en œuvre des mesures compensatoires liées à l'imperméabilisation à concurrence de 120 litres de rétention par m² imperméabilisé, conformément au règlement du PPRI joint en annexe du PLU).

En l'absence d'un réseau d'eaux pluviales, le constructeur doit réaliser sur son terrain et à sa charge, des dispositifs appropriés et proportionnés permettant l'évacuation directe et sans stagnation des eaux pluviales vers un déversoir désigné à cet effet. Ces aménagements ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux de ruissellements conformément aux dispositions du Code Civil.

Electricité – téléphone – télédistribution – gaz

Les branchements électriques, téléphoniques et de télédistribution doivent être établis en souterrain. En cas d'impossibilité technique de passage en souterrain, l'installation devra s'intégrer au bâti existant par une installation la plus discrète possible.

Sécurité 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 préconisations techniques du service départemental d'incendie et de secours:

- Densité d'implantation des hydrants: 200 mètres de distance au maximum par les voies carrossables.
- Densité minimum de chaque hydrant: 1000l/mm sous une pression dynamique de 1 bar pendant 2 heures (NF S 61 213 – NF S 62 200).
- Distance maximale entre un hydrant et la cage d'escalier la plus éloignée du bâtiment le plus défavorisé 150 mètres par les voies carrossables.

ARTICLE N 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Article abrogé.

ARTICLE N 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Sauf indications contraires mentionnées sur les documents graphiques du règlement (plan de zonage), les constructions doivent être implantées à une distance minimale de :

- 75 mètres de l'axe de la RD600.
Pour rappel, dans la marge de recul de 75 mètres à partir de l'axe de la RD600, les constructions et installations suivantes sont admises :
 - constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières ;
 - services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières ;
 - réseaux d'intérêt public.
- 15 mètres de l'emprise des routes départementales.
- 5 mètres de l'emprise des autres voies publiques.

Ces règles d'implantation ne s'appliquent pas aux transformateurs, mobiliers enterrés et semi-enterrés de collecte des déchets ménagers et autres installations techniques nécessaires aux réseaux.

ARTICLE N 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions doivent s'implanter en respectant un retrait minimal de 5 mètres par rapport aux limites séparatives.

Ces règles d'implantation ne s'appliquent pas aux transformateurs, mobiliers enterrés et semi-enterrés de collecte des déchets ménagers et autres installations techniques nécessaires aux réseaux publics.

ARTICLE N 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé.

ARTICLE N 9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

ARTICLE N 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des constructions est fixée à 8 mètres au faitage des toitures.

La hauteur de la construction est comptée en tous points niveau du sol naturel avant travaux.

ARTICLE N 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

Volumétries et aspects extérieurs généraux :

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 aux paysages.

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

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 des façades principales, avoir un aspect qui s'harmonise avec celui des façades.

La polychromie des constructions devra s'inspirer de la palette des teintes naturelles du site environnant, l'emploi des teintes claires et du blanc est interdit.

Toitures :

Les toits-terrasses sont autorisés, toutefois ils ne peuvent pas être accessibles si ils couvrent une construction implantée en limite séparative.

Clôtures :

Les clôtures devront être constituées soit :

- D'un mur bahut d'une hauteur maximale de 0,6 mètre, surmonté d'un grillage simple ou torsadé,
- D'un grillage simple ou torsadé.

Les clôtures ne doivent pas dépasser 2 mètres de hauteur et doivent obligatoirement être enduites sur leurs deux faces en cas de clôtures maçonnées.

Les murs de pierres sèches existants devront être maintenus.

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 doivent être complètement intégrés à la toiture.
- Le photovoltaïque au sol est interdit.
- Les éoliennes individuelles sont interdites.

ARTICLE N 12 – STATIONNEMENT DES VEHICULES

Le stationnement et la manœuvre des véhicules, y compris les « deux roues », correspondant aux besoins des constructions et installations projetées doivent être assurés en dehors des voies publiques ou privées sur des emplacements prévus à cet effet selon les règles fixées pour chaque catégorie de construction.

Les zones de manœuvre des aires de stationnement doivent être indépendantes des voies publiques ; les garages et aires de stationnement avec accès directs multiples sur la voie publiques sont interdits.

ARTICLE N 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations aux moins équivalentes.

Tous travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer l'un de ces éléments doivent faire l'objet d'une déclaration préalable. Toutefois, des coupes ou abattages pourront être réalisés dans la mesure où les végétaux seront remplacés par des essences équivalentes.

Dans le secteur à protéger pour des motifs d'ordre écologique (préservation, maintien ou remise en état des continuités écologiques le long de la Vène) repérée par une trame spécifique sur les documents graphiques du règlement (plans de zonage) : les éléments végétaux constitutifs de l'espace de bon fonctionnement (arbres, haies, alignements, buissons, bosquets...) doivent être conservés et protégés. Leur destruction, défrichement, coupe à blanc, abattage ou arrachage est interdit, sauf lorsqu'ils sont nécessaires à l'entretien ou à la revitalisation de ces secteurs. Dans ce cas, ces travaux devront néanmoins veiller à préserver ce corridor écologique.

ARTICLE N 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Article abrogé.

ARTICLE N 15 – PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non règlementé.

ARTICLE N 16 – INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Non règlementé.

ANNEXES AU REGLEMENT ECRIT

ANNEXE 1 : LISTE DES ELEMENTS DE PAYSAGE (HAIES, ALIGNEMENTS D'ARBRES ET ARBRES ISOLES) A PROTEGER, A METTRE EN VALEUR OU A REQUALIFIER

1. ARBRES DE LA PLACE LUCIEN ASSIE	
Descriptif	Photographie
Arbres d'ornement apportant une touche de végétal au sein de l'espace très « minéral » de la circulation. Murier tri-centenaire.	

2. PLATANE DE L'ESPLANADE MARCEL PRADEL	
Descriptif	Photographie
Grand platane isolé sur l'esplanade Marcel Pradel récemment réaménagée (photo avant réaménagement)	

3. ALIGNEMENTS DE PLATANES LE LONG DE LA RD2	
Descriptif	Photographie
Alignements de platanes de part et d'autre de la RD2. Interface visuelle entre le village et la zone commerciale.	

4. ALIGNEMENTS DE PLATANES LE LONG DE LA RD129E1 (AVENUE DE MONTPELLIER)	
Descriptif	Photographie
Alignements de platanes le long de la RD129E2 (avenue de Montpellier). Intérêt paysager en entrée de ville	

5. RIPISYLVE DU CANAL DE L'AGAU	
Descriptif	Photographie
Ripisylve liée au canal de l'ancien moulin de l'Agau en contrebas du village. Interface visuelle entre l'urbanisation et la plaine agricole.	

6. HAIES LE LONG DE LA RD129 (SECTEUR DES PRES)	
Descriptif	Photographie
Haies le long de la RD129 (partie Nord-Ouest de la commune). Intérêt paysager (trames arborées au sein de l'espace ouvert de la plaine, en interface avec l'étang de Thau)	

ANNEXE 2 : LISTE DES SECTEURS A PROTEGER POUR DES MOTIFS D'ORDRE ECOLOGIQUE

RIPISYLVE DE LA VENE	
Descriptif	Photographie
Le cours d'eau de la Vène et ses abords végétalisés (espaces de bon fonctionnement du cours d'eau) forment un corridor écologique important de la trame verte et bleue de la commune en assurant une circulation des espèces entre la lagune de Thau et l'intérieur du territoire (plaine de Poussan / Gigean). Ce secteur est à protéger pour des motifs d'ordre écologique : préservation, maintien ou remise en état des continuités écologiques. Ce corridor est intéressant car il s'appuie sur des berges végétalisées (fourrés, bandes enherbées) et une ripisylve qu'il serait intéressant de maintenir et de renforcer.	