



2ème Modification du Plan Local d'Urbanisme

REGLEMENT APRES MODIFICATION DU PLU

MAITRE
D'OUVRAGE :
AGDE

AGDE LE :

SIGNATURE :

Date(s)	Nature des modifications	Dessiné	Vérfié	Ind
Nov. 2022	CREATION	CB	AF/JA	a

3



BZ-09238

GAXIEU

1 Bis Place des Alliés
CS 50676
34537 BEZIERS CEDEX
T. 04 67 09 26 10 F. 04 67 09 26 19
E. bet.34@gaxieu.fr



ASSISTANCE A MAITRISE D'OUVRAGE -

Département de l'Hérault - Commune d'Agde

2^{ème} Modification du PLU

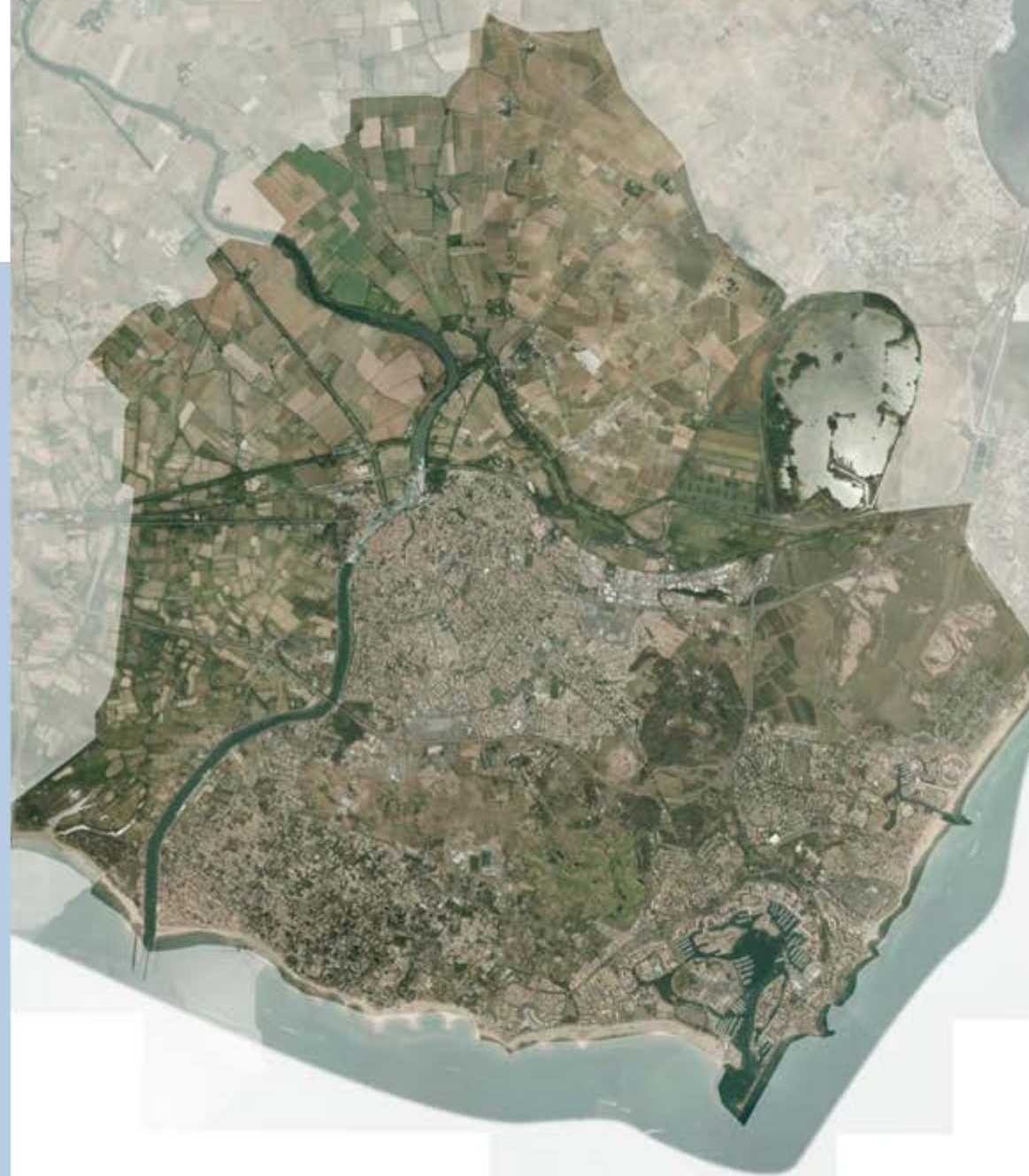
Règlement écrit

Version	Date	Objet	Rédaction	Validation
1	Septembre 2021	Création	JA	AFT
	Novembre 2022	Rédaction	YB	



P IECES REGLEMENTAIRES

4.1 Règlement écrit



PLU approuvé en CM du 16 février 2016

Modification simplifiée n°1 approuvée en CM du 08 février 2018

Modification n°1 approuvée en CM du 16 juillet 2019

Modification n°2 approuvée en CM du XXXXX

Sommaire

TITRE I - Dispositions générales.....3

- Chapitre I. Champ d'application territoriale du plan..... 3
- Chapitre II. Portée respective du règlement à l'égard des autres législations relatives à l'occupation du sol 4

TITRE II - Dispositions applicables aux zones urbaines5

- Chapitre I. Dispositions applicables à la zone UA..... 6
- Chapitre II. Dispositions applicables à la zone UB 13
- Chapitre III. Dispositions applicables à la zone UC 28
- Chapitre IV. Dispositions applicables à la zone UD..... 43
- Chapitre V. Dispositions applicables à la zone UE 64
- Chapitre VI. Dispositions applicables à la zone UP 73

TITRE III - Dispositions applicables aux zones à urbaniser 78

- Chapitre I. Dispositions applicables à la zone AUh..... 79
- Chapitre II. Dispositions applicables à la zone AUt 90
- Chapitre III. Dispositions applicables à la zone AUEh 96
- Chapitre IV. Dispositions applicables à la zone AUEp 102
- Chapitre V. Dispositions applicables à la zone AUL 108
- Chapitre VI. Dispositions applicables à la zone AUP..... 114
- Chapitre VII. Dispositions applicables à la zone AU0..... 119

TITRE IV - Dispositions applicables aux zones agricoles..... 121

- Chapitre I. Dispositions applicables à la zone A 122
- Chapitre II. Dispositions applicables à la zone Aer 128
- Chapitre III. Dispositions applicables à la zone As..... 134
- Chapitre IV. Dispositions applicables à la zone Av 139

TITRE V - Dispositions applicables aux zones naturelles et forestières 143

- Chapitre I. Dispositions applicables à la zone N 144
- Chapitre II. Dispositions applicables à la zone Ner..... 150
- Chapitre III. Dispositions applicables à la zone NL 156
- Chapitre IV. Dispositions applicables à la zone Nt..... 161

TITRE I - DISPOSITIONS GENERALES

Chapitre I. Champ d'application territorial du plan

Le présent règlement du Plan Local d'Urbanisme s'applique à la totalité du territoire de la Commune d'Agde.

Chapitre II. Portée respective du règlement à l'égard des autres législations relatives à l'occupation du sol

Nonobstant les dispositions de ce Plan Local d'Urbanisme, demeurent applicables les articles du code de l'Urbanisme ou les autres législations concernant notamment :

1.1 LES DISPOSITIONS IMPERATIVES

Les règles de ce Plan Local d'Urbanisme se substituent aux articles R.111-2 à R.111-30 du code de l'Urbanisme à l'exception des articles :

- R.111-2 – salubrité et sécurité publique,
- R.111-4 – conservation et mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques,
- R.111-26 – respect des préoccupations d'environnement,
- R.111-21 à R.111-27 – respect du patrimoine urbain, naturel et historique, dans les zones non couvertes par le site patrimonial remarquable (SPR) (ancienne AVAP).

1.2 LES ARTICLES D'ORDRE PUBLIC DES REGLES GENERALES D'URBANISME ISSUES DU CODE DE L'URBANISME

Les dispositions des articles législatifs relatives :

- aux entrées de Ville.
- à l'interdiction d'accès à certaines voies.
- à la construction des bâtiments détruits après sinistre et à la restauration de bâtiments présentant un intérêt architectural ou patrimonial.
- aux terrains compris dans une opération ayant fait l'objet d'une déclaration d'utilité publique.

1.3 LES ARTICLES DU CODE DE L'URBANISME OU AUTRES LEGISLATIONS CONCERNANT

- le Droit de Prémption Urbain (DPU).
- les Zones d'Aménagement Différé (ZAD).
- les périmètres de restauration immobilière (PRI).
- les périmètres de résorption de l'habitat insalubre (PRHI).
- les Programmes d'Aménagement d'Ensemble (PAE).
- le Plan de Prévention des Risques naturels prévisibles (PPR).
- les périmètres à l'intérieur desquels l'autorité compétente peut surseoir à statuer sur les demandes d'autorisation.
- les secteurs affectés par le bruit des infrastructures de transport terrestre.
- les dispositions applicables aux lotissements.

**TITRE II -
DISPOSITIONS
APPLICABLES
AUX ZONES
URBAINES**

Chapitre I. Dispositions applicables à la zone UA

CARACTERE DE LA ZONE :

Extrait du rapport de présentation :

« *Caractère de la zone :*

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

La zone est entièrement concernée par le site patrimonial remarquable (SPR) (ancienne AVAP).

Ces zones sont en partie concernées par le risque d'inondation et donc réglementées par le Plan de Prévention des Risques naturels d'Inondation (PPRI). Les secteurs concernés sont indiqués par une trame spécifique sur les documents graphiques. Dans ces secteurs, les occupations du sol admises sont soumises à conditions particulières mentionnées dans le PPRI en annexe du PLU.

En tant que commune littorale, la commune d'Agde est soumise aux dispositions de la loi Littoral (article L.121-1 et suivants et R.121-1 et suivants du code de l'Urbanisme).

SECTION I. NATURE DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UA1 – OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les constructions ayant la destination suivante :

- Industrie
- Exploitation agricole ou forestière
- Fonction d'entrepôt

Sont également interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Le camping
- Le stationnement de caravanes
- Les aires réservées aux gens du voyage
- Les installations légères de loisirs ou d'habitat (type mobil homes, HLL, ...)
- Le stockage et le traitement des déchets
- Les carrières

Sont également interdites toutes les constructions, extensions, occupations et utilisations du sol, citées et ne respectant pas les conditions mentionnées à l'article UA2.

ARTICLE UA2 – OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont admises les constructions ayant la destination suivante :

- Artisanat, à condition :
 - qu'elles ne soient pas de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de leur situation, de leurs caractéristiques, de leur importance ou de leur implantation à proximité d'autres installations,

- qu'elles n'entraînent pas pour leur voisinage des nuisances inacceptables, soit que l'établissement soit en lui-même peu nuisant, soit que les mesures nécessaires à l'élimination des nuisances soient prises.
- Habitat, sous condition que dans les secteurs délimités dans les documents graphiques au titre de l'article L.151-15, les nouvelles opérations destinées à l'habitat de 8 logements et plus comportent au minimum 30% de logements sociaux (arrondi au chiffre entier le plus proche ; e.g. 2 logements sociaux pour une opération de 8 logements).
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sous réserves que les établissements sensibles (crèches, établissements scolaires, hôpitaux, ...) ne soient pas situés à proximité d'ouvrages THT, HT, lignes aériennes, câbles souterrains et postes de transformation ou jeux de barres dans une zone exposée à un champ magnétique de plus de 1µT.

Sont admises les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les installations classées pour la protection de l'environnement à condition :
 - qu'elles ne soient pas de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de leur situation, de leurs caractéristiques, de leur importance ou de leur implantation à proximité d'autres installations,
 - qu'elles n'entraînent pas pour leur voisinage des nuisances inacceptables, soit que l'établissement soit en lui-même peu nuisant, soit que les mesures nécessaires à l'élimination des nuisances soient prises.
- Les antennes relais de téléphonie mobile peuvent être autorisées à condition qu'elles soient situées en dehors d'un rayon de 100m autour des établissements recevant des personnes sensibles (crèches, établissements d'enseignement, lieux d'accueil parents-enfants, centres permanents de rééducation et de santé, hôpitaux et cliniques, équipements pour personnes âgées).

SECTION II. CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UA3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Les prescriptions du SDIS 34 annexées au PLU doivent être respectées.

I – Accès

Tout terrain enclavé ne bénéficiant pas d'une servitude de passage suffisante demeure inconstructible.

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

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

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne pour la circulation publique. La construction de bâtiments peut être interdite si leur accès présente des risques pour la sécurité des usagers de la voie.

Les accès doivent respecter les écoulements des eaux des voies publiques et des voies privées existantes.

Les accès d'un établissement, d'une installation ou d'une construction à partir des voies ouvertes à la circulation publique doivent être aménagés de telle sorte que les véhicules puissent entrer ou sortir sans avoir à effectuer de manœuvres dangereuses sur la voie.

Accès en bordure des voies bordées d'arbres et/ou de mobilier urbain :

- Les opérations groupées en individuel ou collectif, doivent être conçues de manière à éviter les accès particuliers sur les voies bordées d'arbres et/ou de mobilier urbain.

- Si aucune autre solution n'est possible, la voirie intérieure d'une opération peut être raccordée à une voie bordée d'arbres et/ou de mobilier urbain par un carrefour unique, exceptionnellement par deux carrefours pour les opérations importantes.
- Ces carrefours doivent être placés de manière à éviter l'abattage d'arbres et/ou la suppression de mobilier urbain.
- La construction de bâtiments isolés peut être interdite si leur accès nécessite l'abattage d'un ou plusieurs arbres et/ou la suppression de mobilier urbain.

Toute création d'accès ou modification d'un accès existant lié à une route départementale doit faire l'objet d'une consultation préalable de l'autorité gestionnaire de la voie et doit recevoir l'accord du Département.

II – Voirie

Les voiries et passages publics et privés doivent avoir des caractéristiques adaptées:

- A l'approche des matériels de lutte contre l'incendie, de protection civile, de brancardage, d'enlèvement des ordures ménagères, etc...
- Aux opérations à desservir conformément à la réglementation en vigueur.

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des emprises des voies privées doivent être adaptées :

- aux usages qu'elles supportent
- aux opérations qu'elles doivent desservir
- au contexte urbain dans lequel elles se trouvent

Pour les voies privées, il est demandé :

- une chaussée d'une largeur minimale de 3,00 mètres (avec une aire de manœuvre de 4.00 mètres de large au minimum au débouché de la voie) pour la desserte d'un seul logement

- une chaussée d'une largeur minimale de 4.00 mètres pour la desserte de deux logements
- une chaussée d'une largeur minimale de 5.50 mètres, au-delà de deux logements, et pour les autres voies privées

Pour les voies privées supportant une circulation à sens unique, il est demandé une chaussée d'une largeur minimale de 4,00 mètres.

Ces dimensions ne préjugent pas de l'emprise totale des voies qui peut varier en fonction de leur situation dans le contexte urbain et des besoins en matière de trottoirs, piste cyclables, etc...

Cas des dessertes particulières de voies privées :

Dans les zones présentant des caractéristiques « historiques », et au sein desquelles le recalibrage des dessertes existantes est impossible, la constructibilité des terrains peut être autorisée même si le gabarit de la voie est inférieur à la norme fixée dans le présent article.

ARTICLE UA4 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX

Les dispositions des schémas directeurs d'alimentation en eau potable, d'assainissement et des eaux pluviales devront être respectées.

I – Eau

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

En cas de raccordement à un réseau d'eau brute privé, une déconnection entre le réseau d'eau brute privé et le réseau communal devra être assurée.

II – Assainissement

2.1 Eaux usées

Il doit être tenu compte du règlement d'assainissement de la commune.

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

Les rejets d'eaux usées ou d'effluents dans les fossés, cours d'eau, égouts pluviaux, ou autre ouvrage d'assainissement pluvial sont interdits.

2.2 Eaux pluviales

Il doit être tenu compte du règlement d'assainissement des eaux pluviales de la commune.

Lorsque le réseau public recueillant les eaux pluviales existe en capacité suffisante, les aménagements réalisés doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans ce réseau.

Les débits rejetés sur un réseau public par l'ensemble des terrains constituant l'entité foncière juridique existante ou projetée sont limités à la valeur correspondant à la capacité de ce réseau.

Des dispositifs de rétention seront conçus et réalisés en conséquence sur la parcelle.

En l'absence d'un réseau d'eaux pluviales ou lorsque celui-ci est de capacité insuffisante, 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 ruissellement conformément aux dispositions du code Civil.

Les rejets d'eaux pluviales dans les réseaux publics ou privés d'assainissement d'eaux usées sont interdits.

Dans le cas où une évacuation des eaux pluviales nécessiterait un rejet vers les fossés départementaux, cet aménagement devra faire l'objet d'une demande

d'autorisation auprès de l'administration départementale.

III – Electricité, téléphone, télédistribution

Les branchements électriques, téléphoniques et de télédistribution doivent être établis en souterrain. Si l'établissement en souterrain est techniquement ou économiquement impossible, l'installation doit être la plus discrète possible.

Les réseaux établis dans le périmètre des opérations groupées doivent être réalisés en souterrain.

ARTICLE UA5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non réglementé.

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

Les constructions doivent respecter les prescriptions du règlement du SPR (ancienne AVAP) de la ville de Agde, en annexe du PLU.

La surélévation d'une construction existante implantée différemment est possible.

Des implantations différentes pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif pourront être autorisées.

ARTICLE UA7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Sur une profondeur maximale de 15 m à partir de l'alignement de la voie :

Règle générale : implantation en ordre continu

Les constructions doivent être édifiées en ordre continu d'une limite latérale à l'autre.

Exceptions :

Toutefois, la surélévation d'une construction existante implantée différemment est possible.

Des implantations différentes pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif pourront être autorisées.

Au-delà de la bande de 15 m de profondeur :Règle générale : recul

Les constructions doivent être édifiées de telle façon que la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapprochée soit au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

Les saillies non fermées (balcons, escaliers extérieurs, débords de toiture,...) sont autorisées dans la limite de 1 m de débord maximum.

Exceptions :

Toutefois, les constructions peuvent être édifiées en limites séparatives :

- quand le projet de construction jouxte une construction édifiée sur fond voisin de gabarit sensiblement identique ;
- quand la hauteur de la construction à réaliser dans la marge de reculement est inférieure ou égale à 3 m au sommet du bâtiment.

Cas particuliers :

L'implantation des constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, n'est pas règlementé par rapport aux limites séparatives.

ARTICLE UA8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non règlementé.

ARTICLE UA9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non règlementé.

ARTICLE UA10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**Définition du mode de calcul de la hauteur :**

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel jusqu'au sommet du bâtiment, à l'exclusion des ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures.

Le terrain naturel est celui qui existe avant la réalisation des travaux.

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

Le sommet du bâtiment est le point le plus haut du bâtiment à l'exclusion des ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures.

Des hauteurs différentes pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif pourront être autorisées.

Hauteur maximale :

Les constructions doivent respecter les prescriptions du règlement du SPR (ancienne AVAP) de la ville de Agde, en annexe du PLU.

Le long des fronts bâtis sur l'espace public, les constructions nouvelles ne doivent pas présenter des différences de hauteur (à l'égout) supérieures à un mètre avec les constructions existantes mitoyennes.

Cette règle peut être adaptée dans le cas de constructions existantes anormalement basses ou anormalement hautes au regard de l'épannelage général de l'ilot.

La hauteur des constructions ne doit pas excéder 15 mètres mesurés à partir du terrain naturel jusqu'au sommet du bâtiment.

ARTICLE UA11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les constructions et aménagements de leurs abords doivent respecter les prescriptions du règlement du SPR (ancienne AVAP) de la ville de Agde, en annexe du PLU.

Les ouvrages techniques (systèmes de refroidissement, rejets des bouches de chaudières, cages d'escalier, machinerie d'ascenseur, dispositifs de climatisation, chauffe-eau solaires, éléments de compteurs...) doivent faire l'objet d'une intégration architecturale au volume des toitures et des bâtiments.

L'architecture et la volumétrie des bâtiments devront respecter les conditions d'environnement, de climat et d'exposition aux vents dominants.

La volumétrie des bâtiments collectifs sera traitée de manière à favoriser :

- la double orientation des logements pour assurer une ventilation naturelle efficace ;
- les transparences visuelles qui permettent des vues traversantes, interrompant le linéaire des fronts bâtis ;

Les matériaux bruts destinés à être recouverts (tels que carreaux de plâtre, agglomérés, briques creuses, parpaings, ...) doivent être enduits, dans des teintes compatibles avec celles de la construction. Les imitations de matériaux sont interdites.

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

Clôture : Les clôtures, par leur aspect, leur proportion et le choix des matériaux participent à l'ordonnancement du front bâti en s'harmonisant avec la construction principale et les clôtures avoisinantes. Les clôtures à l'alignement et sur les limites séparatives doivent répondre aux conditions suivantes :

- la hauteur maximale ne devra pas excéder 2 mètres ;
- l'usage de moyens de fortune (planches, tôles...) est interdit pour la réalisation des clôtures ;
- la hauteur et la nature des clôtures de parcelles situées près des carrefours ou dans la partie intérieure des virages peuvent faire l'objet de prescriptions particulières en vue d'assurer la visibilité et la sécurité de la circulation des véhicules et des piétons.

Toutefois, ces prescriptions pourront être exceptionnellement modulées en fonction de la situation des clôtures à réaliser dans le contexte urbain.

ARTICLE UA12 – STATIONNEMENT

Dans le cas de restructuration d'îlot, le stationnement des véhicules correspond aux besoins des constructions, sauf en cas d'impossibilités techniques dues à la configuration des lieux.

En cas de modification des constructions à vocation d'habitation ayant un stationnement couvert (garage, box...), les stationnements couverts existants doivent être maintenus ou remplacés par un nombre de stationnement à minima identique.

ARTICLE UA13 – ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET PLANTATIONS

Chaque fois que cela sera possible, les plantations existantes seront conservées. L'ensemble de la zone est soumis aux obligations légales de débroussaillage, précisées dans l'arrêté préfectoral du 11 mars 2013 annexé au PLU.

SECTION III. POSSIBILITE D'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE UA14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Non réglementé.

SECTION IV. PERFORMANCES ENERGETIQUES ET RESEAUX DE COMMUNICATION

ARTICLE UA15 – LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Dans les secteurs concernés par le site patrimonial remarquable (SPR) (ancienne AVAP) : les constructions doivent respecter les prescriptions du règlement du SPR (ancienne AVAP) de la ville de Agde, en annexe du PLU.

ARTICLE UA16 – LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Non réglementé.

Chapitre II. Dispositions applicables à la zone UB

CARACTERE DE LA ZONE :

Extrait du rapport de présentation :

« Caractère de la zone :

Il s'agit d'une zone urbaine de centralité secondaire sur Agde ville et principale sur le Cap d'Agde et le Grau d'Agde. »

Elle comprend les zones :

- **UB1 : Faubourgs d'Agde Ville**
- **UB2 : Centre du Cap d'Agde** : il s'agit d'une zone à caractère central d'habitats collectifs et individuels groupés, de services et d'activités située au Cap d'Agde.
 - Comprenant notamment les sous-secteurs UB2 1 à 24 correspondants au secteur central du Cap d'Agde.
 - Comprenant notamment les sous-secteurs UB2 25 à 39 correspondants au secteur Richelieu Rochelongue.
- **UB3 : Autres centralités du Cap d'Agde**
- **UB4 : Front de mer Grau d'Agde**
- **UB5 : Abords de l'Hérault – Grau d'Agde.**

La zone UB2 4c est régie par une orientation d'aménagement et de programmation.

Ces zones sont en partie concernées par le risque d'inondation et donc réglementées par le PPRI. Les secteurs concernés sont indiqués par une trame spécifique sur les documents graphiques. Dans ces secteurs, les occupations du sol admises sont soumises à conditions particulières mentionnées dans le PPRI en annexe du PLU.

La zone est en partie concernée par le site patrimonial remarquable (SPR – ancienne AVAP).

SECTION I. NATURE DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UB1 – OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

En toutes zones

Sont interdites les constructions ayant la destination suivante :

- Industrie
- Exploitation agricole ou forestière
- Fonction d'entrepôt

Sont également interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Le camping
- Le stationnement de caravanes
- Les aires réservées aux gens du voyage
- Les installations légères de loisirs ou d'habitat (type mobil homes, HLL, ...)
- Le stockage et traitement des déchets
- Les carrières

Sont également interdites toutes les constructions, extensions, occupations et utilisations du sol, citées et ne respectant pas les conditions mentionnées à l'article UB2.

ARTICLE UB2 – OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

En toutes zones

Sont autorisées les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sous réserves que les établissements sensibles (crèches,

établissements scolaires, hôpitaux, ...) ne soient pas situés à proximité d'ouvrages THT, HT, lignes aériennes, câbles souterrains et postes de transformation ou jeux de barres dans une zone exposée à un champ magnétique de plus de 1µT.

Les antennes relais de téléphonie mobile peuvent être autorisées à condition qu'elles soient situées en dehors d'un rayon de 100m autour des établissements recevant des personnes sensibles (crèches, établissements d'enseignement, lieux d'accueil parents-enfants, centres permanents de rééducation et de santé, hôpitaux et cliniques, équipements pour personnes âgées).

En zones UB1, UB4 et UB5 :

- Sont admises les constructions ayant la destination suivante :
 - Artisanat, à condition :
 - qu'elles ne soient pas de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de leur situation, de leurs caractéristiques, de leur importance ou de leur implantation à proximité d'autres installations,
 - qu'elles n'entraînent pas pour leur voisinage des nuisances inacceptables, soit que l'établissement soit en lui-même peu nuisant, soit que les mesures nécessaires à l'élimination des nuisances soient prises.
 - Habitat, sous condition que dans les secteurs délimités dans les documents graphiques au titre de l'article L.151-15, les nouvelles opérations destinées à l'habitat de 8 logements et plus comportent au minimum 30% de logements sociaux (arrondi au chiffre entier le plus proche ; e.g. 2 logements sociaux pour une opération de 8 logements).
- Sont admises les constructions ayant la destination suivante :
 - Les installations classées pour la protection de l'environnement à condition :

- qu'elles ne soient pas de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de leur situation, de leurs caractéristiques, de leur importance ou de leur implantation à proximité d'autres installations,
- qu'elles n'entraînent pas pour leur voisinage des nuisances inacceptables, soit que l'établissement soit en lui-même peu nuisant, soit que les mesures nécessaires à l'élimination des nuisances soient prises.

En zone UB2,

- Sont admises les occupations et utilisations du sol ci-après, sous condition de ne pas déséquilibrer l'architecture et la composition urbaine du Cap d'Agde et/ou de justifier d'une bonne intégration architecturale dans le tissu urbain existant, compatible avec la conception urbaine originelle de la station :
 - En sous-secteur UB2 1 à 24 : Les constructions à usage d'habitat, de commerce, de bureaux et d'artisanat non soumises à la législation pour la protection de l'environnement, ainsi que les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
 - En sous-secteur UB2 25 à 35 : Les constructions à usage d'habitat, de commerce, de bureaux et d'artisanat non soumises à la législation pour la protection de l'environnement, ainsi que les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
 - En sous-secteur UB2 36 à 39 : Les constructions à usage d'habitat, ainsi que les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- Sont également admises, sous conditions, les occupations ou utilisation du sol ci-après :
 - Les installations classées pour la protection de l'environnement sous conditions :

- 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, soit que l'établissement soit en lui-même peu nuisant, soit que les mesures nécessaires à l'élimination des nuisances soient prises,
- Que leur volume ou leur aspect extérieur soient compatibles avec le milieu environnant.
- Les affouillements et exhaussements des sols, nécessaires à la réalisation d'un projet admis dans cette zone
- Les aires de stationnement ouvertes au public

En sous-secteur UB2 4c, les constructions, occupations et utilisations du sol doivent être compatibles avec l'orientation d'aménagement et de programmation définie sur le secteur.

En zone UB3,

- Sont admises les occupations ou utilisations du sol ci-après :
 - Les installations et constructions liées à la réalisation des équipements d'infrastructures ;
 - Les constructions à usage d'habitation, de commerces, de services, de bureaux et d'activités non soumises à la législation pour la protection de l'environnement ;
 - Les lotissements ;
 - Les constructions et équipements publics ;
- Sont également admises, sous conditions, les occupations ou utilisation du sol ci-après :
 - Les installations classées pour la protection de l'environnement sous conditions :
 - 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, soit que l'établissement soit en lui-même peu nuisant, soit que les mesures nécessaires à l'élimination des nuisances soient prises,
- Que leur volume ou leur aspect extérieur soient compatibles avec le milieu environnant.
- Les affouillements et exhaussements des sols, nécessaires à la réalisation d'un projet admis dans cette zone
- Les aires de stationnement ouvertes au public

SECTION II. CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UB3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Les prescriptions du SDIS 34 annexées au PLU doivent être respectées.

I – Accès

Tout terrain enclavé ne bénéficiant pas d'une servitude de passage suffisante demeure inconstructible.

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

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

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne pour la circulation publique. La construction de bâtiments peut être interdite si leur accès présente des risques pour la sécurité des usagers de la voie.

Les accès doivent respecter les écoulements des eaux des voies publiques et des voies privées existantes.

Les accès d'un établissement, d'une installation ou d'une construction à partir des voies ouvertes à la circulation publique doivent être aménagés de telle sorte que les véhicules puissent entrer ou sortir sans avoir à effectuer de manœuvres dangereuses sur la voie.

Accès en bordure des voies bordées d'arbres et/ou de mobilier urbain :

- Les opérations groupées en individuel ou collectif, doivent être conçues de manière à éviter les accès particuliers sur les voies bordées d'arbres et/ou de mobilier urbain.
- Si aucune autre solution n'est possible, la voirie intérieure d'une opération peut être raccordée à une voie bordée d'arbres et/ou de mobilier urbain par un carrefour unique, exceptionnellement par deux carrefours pour les opérations importantes.
- Ces carrefours doivent être placés de manière à éviter l'abattage d'arbres et/ou la suppression de mobilier urbain.
- La construction de bâtiments isolés peut être interdite si leur accès nécessite l'abattage d'un ou plusieurs arbres et/ou la suppression de mobilier urbain.

Toute création d'accès ou modification d'un accès existant lié à une route départementale doit faire l'objet d'une consultation préalable de l'autorité gestionnaire de la voie et doit recevoir l'accord du Département.

II – Voirie

Les voiries et passages publics et privés doivent avoir des caractéristiques adaptées:

- A l'approche des matériels de lutte contre l'incendie, de protection civile, de brancardage, d'enlèvement des ordures ménagères, etc...
- Aux opérations à desservir conformément à la réglementation en vigueur.

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des emprises des voies privées doivent être adaptées :

- aux usages qu'elles supportent,
- aux opérations qu'elles doivent desservir,
- au contexte urbain dans lequel elles se trouvent.

Pour les voies privées, il est demandé :

- une chaussée d'une largeur minimale de 3,00 mètres (avec une aire de manœuvre de 4.00 mètres de large au minimum au débouché de la voie) pour la desserte d'un seul logement ;
- une chaussée d'une largeur minimale de 4.00 mètres pour la desserte de deux logements ;
- une chaussée d'une largeur minimale de 5.50 mètres, au-delà de deux logements, et pour les autres voies privées.

Pour les voies privées supportant une circulation à sens unique, il est demandé une chaussée d'une largeur minimale de 4,00 mètres.

Ces dimensions ne préjugent pas de l'emprise totale des voies qui peut varier en fonction de leur situation dans le contexte urbain et des besoins en matière de trottoirs, piste cyclables, etc...

Cas des dessertes particulières de voies privées :

Dans les zones UB1, UB4 et UB5 présentant des caractéristiques « historiques », et au sein desquelles le recalibrage des dessertes existantes est impossible, la constructibilité des terrains peut être autorisée même si le gabarit de la voie est inférieur à la norme fixée dans le présent article.

En est exclu l'ensemble des zones et secteurs du Cap d'Agde, à savoir les zones U du PLU situées au Sud de la route départementale 612 et à l'Est de la route de Rochelongue.

Les voies en impasse ne sont pas autorisées, sauf si elles sont prévues pour se raccorder à une voirie future prévue en emplacement réservé ou dont le tracé de principe figure en orientation d'aménagement et de programmation.

Dans les opérations d'ensemble de plus de 5 logements, les voies en impasse sont interdites sauf si elles sont prévues pour se raccorder à une voirie future prévue en emplacement réservé ou dont le tracé de principe figure en orientation d'aménagement et de programmation.

Exceptionnellement, en cas d'impossibilité technique, des voies nouvelles en impasse pourront être admises à condition qu'elles soient aménagées dans leur partie terminale en une placette de retournement terminale afin de permettre aux véhicules privés et ceux des services publics de faire demi-tour aisément. Elles peuvent voir leur longueur limitée à 100 mètres pour des raisons de sécurité.

Dans les opérations d'ensemble de plus de 5 logements situées à moins de 50 mètres, d'un cheminement doux, un raccordement aux liaisons piétonnes et cyclables doit être prévu.

ARTICLE UB4 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX

Les dispositions des schémas directeurs d'alimentation en eau potable, d'assainissement et des eaux pluviales devront être respectées.

I – Eau

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

En cas de raccordement à un réseau d'eau brute privé, une déconnection entre le réseau d'eau brute privé et le réseau communal devra être assurée.

II – Assainissement

2.1 Eaux usées

Il doit être tenu compte du règlement d'assainissement de la commune.

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

Les rejets d'eaux usées ou d'effluents dans les fossés, cours d'eau, égouts pluviaux, ou autre ouvrage d'assainissement pluvial sont interdits.

2.2 Eaux pluviales

Il doit être tenu compte du règlement d'assainissement des eaux pluviales de la commune.

Lorsque le réseau public recueillant les eaux pluviales existe en capacité suffisante, les aménagements réalisés doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans ce réseau.

Les débits rejetés sur un réseau public par l'ensemble des terrains constituant l'entité foncière juridique existante ou projetée sont limités à la valeur correspondant à la capacité de ce réseau.

Des dispositifs de rétention seront conçus et réalisés en conséquence sur la parcelle.

En l'absence d'un réseau d'eaux pluviales ou lorsque celui-ci est de capacité insuffisante, 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 ruissellement conformément aux dispositions du Code Civil.

Les rejets d'eaux pluviales dans les réseaux publics ou privés d'assainissement d'eaux usées sont interdits.

Dans le cas où une évacuation des eaux pluviales nécessiterait un rejet vers les fossés départementaux, cet aménagement devra faire l'objet d'une demande d'autorisation auprès de l'administration départementale.

III – Electricité, téléphone, télédistribution

Les branchements électriques, téléphoniques et de télédistribution doivent être établis en souterrain. Si l'établissement en souterrain est techniquement ou économiquement impossible, l'installation doit être la plus discrète possible.

Les réseaux établis dans le périmètre des opérations groupées doivent être réalisés en souterrain.

ARTICLE UB5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non règlementé.

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

L'implantation des locaux à ordures ménagères et des ouvrages publics de faible importance (transformateurs électriques) est autorisée dans les marges de recul par rapport à l'alignement.

Des implantations différentes pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif pourront être autorisées.

En zone UB1 :

Les constructions doivent respecter les prescriptions du règlement du SPR (ancienne AVAP) de la ville de Agde, en annexe du PLU.

La surélévation d'une construction existante implantée différemment est possible

Les piscines, non couvertes et non surélevées à plus de 0,60 cm du terrain naturel, pourront être implantées à 1,00 mètre minimum de l'alignement.

En zone UB2 :

- **Pour les sous-secteurs UB2 1 à UB2 24 :**

Les constructions doivent être implantées soit à l'alignement, soit en retrait.

- **Pour les sous-secteurs UB2 25 à UB2 31 :**

Les constructions doivent être implantées soit à l'alignement, soit en retrait.

Les saillies au-dessus du Domaine Public peuvent être autorisées (balcons) à une hauteur supérieure à 4,30 mètres, la largeur ne devant pas dépasser 0,80 mètres.

- **Pour les sous-secteurs UB2 32 à UB2 34 :**

Les constructions doivent être implantées soit à l'alignement, soit en retrait.

Les saillies au-dessus du Domaine Public peuvent être autorisées (balcons) à une hauteur supérieure à 4,30 mètres, la largeur ne devant pas dépasser 0,80 mètres.

Les constructions devront suivre l'alignement imposé le long du Mail autour de la place en tête du Mail, en limite entre le secteur UB2 34 et le parking public, et le long de la rue commerçante perpendiculaire à l'Est du Mail ; alignement représenté par un trait d'implantation obligatoire.

- **Pour le sous-secteur UB2 35 :**

Les constructions doivent être implantées soit à l'alignement, soit en retrait.

Les saillies au-dessus du Domaine Public peuvent être autorisées (balcons) à une hauteur supérieure à 4,30 mètres, la largeur ne devant pas dépasser 0,80 mètres.

- **Pour les sous-secteurs UB2 36 à UB2 39 :**

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

En zone UB3 :

Les constructions doivent être implantées soit à l'alignement, soit en retrait.

Les saillies au-dessus du domaine public, d'une largeur maximale de 0,80 mètres peuvent être autorisées à une hauteur supérieure à 4,30 mètres.

En zone UB4 :

Les constructions doivent respecter les prescriptions du règlement du SPR (ancienne AVAP) de la ville de Agde, en annexe du PLU.

Sur le Front de Mer, les constructions devront respecter un attique au dernier niveau en retrait de la façade.

Les piscines, non couvertes et non surélevées à plus de 0,60 cm, pourront être implantées à 1,00 mètre minimum de l'alignement.

En zone UB5 :

Les constructions doivent respecter les prescriptions du règlement du SPR (ancienne AVAP) de la ville de Agde, en annexe du PLU.

Les piscines, non couvertes et non surélevées à plus de 0,60 m du terrain naturel, pourront être implantées à 1,00 mètre minimum de l'alignement.

ARTICLE UB7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Des implantations différentes pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif pourront être autorisées.

En zones UB1, UB4 et UB5 :

La construction d'une piscine et de ses locaux techniques doit respecter une marge de recul de 1 mètre par rapport aux limites séparatives ;

- **Sur une profondeur maximale de 15 m à partir de l'alignement de la voie ou de l'emprise publique :**

Règle générale : implantation en ordre continu

Les constructions peuvent être édifiées soit à partir d'une limite séparative, soit de telle façon que la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapprochée soit au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

Exceptions :

Toutefois, la surélévation d'une construction existante implantée différemment est possible.

- **Au-delà de la bande de 15 m de profondeur :**

Règle générale : implantation en ordre continu

Les constructions doivent être édifiées de telle façon que la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapprochée soit au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

Les saillies non fermées (balcons, escaliers extérieurs, débords de toiture,...) sont autorisées dans la limite de 1 m de débord maximum.

Exceptions :

Toutefois, les constructions peuvent être édifiées en limites séparatives :

- quand le projet de construction jouxte une construction édifiée sur fond voisin de gabarit sensiblement identique ;
- quand la hauteur de la construction à réaliser dans la marge de reculement est inférieure ou égale à 4 m au sommet du bâtiment.

Cas particuliers :

L'implantation des constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, n'est pas réglementé par rapport aux limites séparatives.

En zone UB2 :

- **Pour les sous-secteurs UB2 1 à UB2 31 :**

Les constructions peuvent être édifiées soit à partir d'une limite séparative, soit à une distance d'une ou des limites séparatives au moins égale à 1,90 mètres.

- **Pour les sous-secteurs UB2 32 à UB2 34 :**

Les constructions peuvent être édifiées soit à partir d'une limite séparative, soit à une distance d'une ou des limites séparatives au moins égale à 1,90 mètres.

Les bâtiments réalisés le long de l'implantation obligatoire en limite d'alignement seront obligatoirement construits entre limites séparatives, perpendiculaires au trait d'implantation.

- **Pour les sous-secteurs UB2 35 :**

Les constructions peuvent être édifiées soit à partir d'une limite séparative, soit de telle façon que la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapprochée soit au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres. Dans la marge de reculement ainsi déterminée, les saillies non fermées : balcons, escaliers extérieurs sont autorisés dans la limite maximale d'un mètre.

Toutefois, dans le cadre d'un plan de masse justifiant de l'intérêt de s'implanter de façon différente, les constructions pourront ne pas respecter les prescriptions ci-dessus, sauf en limite d'assiette de l'opération.

- **Pour les sous-secteurs UB2 36 à UB2 39 :**

Les constructions peuvent être édifiées soit à partir d'une limite séparative, soit à une distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment au point le plus proche des limites séparatives de la parcelle qui doit être au moins égale à 3 mètres et jamais inférieure à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points ($L=H/2 > 3$ mètres).

En zone UB3 :

Les constructions peuvent être édifiées soit à partir d'une limite séparative, soit de telle façon que la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapprochée soit au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

Dans la marge ainsi créée, les saillis non fermées : balcons, escaliers extérieurs, sont autorisés dans la limite d'un mètre au plus.

La construction d'une piscine et de ses locaux techniques doit respecter une marge de recul de 3 mètres par rapport aux limites séparatives.

ARTICLE UB8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

En toutes zones :

Des implantations différentes pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif pourront être autorisées.

En zones UB1, UB4 et UB5 :

Non règlementé.

En zones UB2 et UB3 :

Les bâtiments à usage d'habitation doivent être implantés de telle manière que les façades principales de chacun d'eux soient séparées du bâtiment voisin par une distance au moins égale au tiers de la somme de leurs hauteurs totales respectives $L=(H1+H2)/3$.

La distance entre deux bâtiments situés sur un même fonds ne peut être inférieure à 4 mètres. Toutefois, des dispositions particulières peuvent être prises lorsqu'il s'agit de murs aveugles ou de percées donnants sur des circulations d'immeubles.

ARTICLE UB9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Des règles différentes pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif pourront être autorisées.

En zones UB1, UB2, UB3 et UB4 :

Non règlementé.

En zone UB5 :

Pour les parcelles jouxtant les quais Théophile Cornu et Commandant Méric ainsi que pour la place de la République, l'emprise au sol n'est pas règlementée.

Pour les autres parcelles, l'emprise au sol des bâtiments est limitée à 70% de l'ensemble de l'unité foncière.

Si depuis la date d'approbation du PLU, une partie a été détachée d'un terrain dont les droits à construire résultant de l'application du coefficient d'emprise au sol ont été utilisés partiellement ou en totalité, il ne peut plus être construit que dans la limite des droits qui n'ont pas déjà été utilisés.

ARTICLE UB10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS***Définition du mode de calcul de la hauteur :***

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel jusqu'au sommet du bâtiment.

Le terrain naturel est celui qui existe avant la réalisation des travaux.

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

Le sommet du bâtiment est le point le plus haut du bâtiment à l'exclusion des ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures.

Des hauteurs différentes pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif pourront être autorisées.

En zones UB1, UB4 et UB5 :

Les constructions doivent respecter les prescriptions du règlement de l'AVAP du SPR (ancienne AVAP) de la ville de Agde, en annexe du PLU.

En zone UB2 :

Toutes les constructions doivent satisfaire aux règles suivantes :

- *L'une fixe la hauteur relative des constructions en fonction de la largeur de la rue,*
- *L'autre fixe la hauteur maximale autorisée.*

Hauteur relative

La hauteur de toute construction doit être telle que la différence d'altitude entre tout point du bâtiment et tout point de l'alignement opposé n'excède pas la distance comptée horizontalement entre ces deux points, majorée de 50%.

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

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

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

Hauteur maximale :

- **Pour les sous-secteurs UB2 1 à UB2 24 :**

La hauteur maximale des constructions ne doit pas excéder les valeurs portées en plafond NGF suivantes :

10,50 m NGF	en sous-secteur UB2 1
12,00 m NGF	en sous-secteur UB2 2

13,00 m NGF	en sous-secteur UB2 3
14,00 m NGF	en sous-secteur UB2 4, excepté pour le secteur UB2 4c régi par une orientation d'aménagement et de programmation où la hauteur maximale autorisée est de 30 m.
15,00 m NGF	en sous-secteur UB2 5 sauf UB2 5d où la hauteur maximale sera
18,00 m NGF	
16,00 m NGF	en sous-secteur UB2 6
16,50 m NGF	en sous-secteur UB2 7
17,00 m NGF	en sous-secteur UB2 8
18,00 m NGF	en sous-secteur UB2 9
18,50 m NGF	en sous-secteur UB2 10
19,00 m NGF	en sous-secteur UB2 11
20,00 m NGF	en sous-secteur UB2 12
21,00 m NGF	en sous-secteur UB2 13
22,00 m NGF	en sous-secteur UB2 14
23,00 m NGF	en sous-secteur UB2 15
24,00 m NGF	en sous-secteur UB2 16
25,00 m NGF	en sous-secteur UB2 17
26,00 m NGF	en sous-secteur UB2 18
27,00 m NGF	en sous-secteur UB2 19
28,00 m NGF	en sous-secteur UB2 20
30,00 m NGF	en sous-secteur UB2 21
31,00 m NGF	en sous-secteur UB2 22
33,00 m NGF	en sous-secteur UB2 23
34,00 m NGF	en sous-secteur UB2 24

Une tolérance de 1 mètre peut être autorisée pour les éléments de superstructure, les cages d'escalier, cheminées, ascenseurs, ventilation, à l'exclusion de tout autre élément architectural.

Une tolérance de 0,50 mètres peut être autorisée pour terminer un étage droit par un prolongement de toiture.

- **Pour les sous-secteurs UB2 25 à UB2 39 :**

La hauteur maximale des constructions ne doit pas excéder les valeurs portées en plafond NGF suivantes :

11,50 NGF	en sous-secteur UB2 25
12,50 NGF	en sous-secteur UB2 26
14,00 NGF	en sous-secteur UB2 27
16,50 NGF	en sous-secteur UB2 28
17,50 NGF	en sous-secteur UB2 29
19,00 NGF	en sous-secteur UB2 30
21,50 NGF	en sous-secteur UB2 31
20,00 NGF	en sous-secteur UB2 32
17,00 NGF	en sous-secteur UB2 33
20,00 NGF	en sous-secteur UB2 34
17,00 NGF	en sous-secteur UB2 35
7,50 NGF	en sous-secteur UB2 36
11,00 NGF	en sous-secteur UB2 37
11,50 NGF	en sous-secteur UB2 38
12,00 NGF	en sous-secteur UB2 39

En zone UB3 :

Toutes les constructions doivent satisfaire aux règles suivantes :

- L'une fixe la hauteur relative des constructions en fonction de la largeur de la rue,
- L'autre fixe la hauteur maximale autorisée.

Hauteur relative :

La hauteur de toute construction doit être telle que la différence d'altitude entre tout point du bâtiment et tout point de l'alignement opposé n'excède pas la distance comptée horizontalement entre ces deux points, majorée de 50%.

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

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

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

Hauteur maximale :

La hauteur maximale des constructions ne doit pas excéder les valeurs portées en plafond NGF suivantes :

18,00 mètres NGF	en sous-secteur UB3 1
22,00 mètres NGF	en sous-secteur UB3
2 28,00 mètres NGF	en sous-secteur UB3 3

ARTICLE UB11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

En toutes zones

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

L'aspect extérieur fera l'objet d'une attention toute particulière, et portera essentiellement sur l'intégration dans la silhouette d'ensemble, les proportions, l'utilisation rationnelle des matériaux, ainsi que la qualité dans l'aménagement des abords du projet.

Les locaux collecteurs d'ordures ménagères sont obligatoires (hormis pour les constructions individuelles) et ne doivent pas être directement accessibles depuis la voie publique.

Les matériaux bruts destinés à être recouverts (tels que carreaux de plâtre, agglomérés, briques creuses, parpaings, ...) doivent être enduits, dans des teintes compatibles avec celles de la construction. Les imitations de matériaux sont interdites.

Dans les secteurs concernés par le site patrimonial remarquable (SPR) (ancienne AVAP) : Les constructions doivent respecter les prescriptions du règlement du SPR (ancienne AVAP) de la ville de Agde, en annexe du PLU.

Clôture : Les clôtures, par leur aspect, leur proportion et le choix des matériaux participent à l'ordonnement du front bâti en s'harmonisant avec la construction principale et les clôtures avoisinantes. Les clôtures à l'alignement et sur les limites séparatives doivent répondre aux conditions suivantes :

- la hauteur maximale ne devra pas excéder 2 mètres ;
- à l'alignement, la clôture pourra être constituée :
 - o soit d'un mur plein de 1m20 maximum, éventuellement surmonté d'un dispositif transparent ou végétalisé d'une hauteur maximale de 2m ;
 - o soit d'un mur plein d'une hauteur maximale de 2 m, dans le cas où ce mur est réalisé avec un retrait de 1m depuis l'alignement, et que le parterre ainsi créé dans la zone de recul soit planté d'une haie et entretenu aux frais du pétitionnaire,
 - o sur les quartiers du Cap d'Agde, les clôtures doivent être constituées de haies vives ou de murs de pierres sèches, soit entièrement en basalte, soit avec parement basalte.
- l'usage de moyens de fortune (planches, tôles...) est interdit pour la réalisation des clôtures ;
- la hauteur et la nature des clôtures de parcelles situées près des carrefours ou dans la partie intérieure des virages peuvent faire l'objet de prescriptions particulières en vue d'assurer la visibilité et la sécurité de la circulation des véhicules et des piétons.

Toutefois, ces prescriptions pourront être exceptionnellement modulées en fonction de la situation des clôtures à réaliser dans le contexte urbain.

En zones UB1, UB4 et UB5

Mur et parement : L'utilisation en maçonnerie apparente, de la pierre basaltique est recommandée. La pierre doit être employée à partir du sol en quantité suffisante soit en dallage, en mur de clôture, en soubassement ou en élévation. Type d'appareillage en pierre sèches.

Peintures et enduits extérieurs : Les tonalités seront employées de sorte à souligner la diversité des volumes.

Couvertures : Les couvertures seront obligatoirement :

- soit en terrasses plantées ou carrelées en matériaux de terre cuite ; exceptionnellement certaines terrasses non accessibles et non visibles du sol peuvent être revêtues de gravillons pour les locaux utilitaires, tels que : chaufferies, transformateurs, etc...
- soit par un toit en tuiles canal couvert et courant de couleur claire, d'une pente de 25%.

Toutefois, cette règle ne concerne pas les constructions dont la nature justifie un autre type de couverture : bâtiments publics, installations de plage, club, restaurant, camping etc...

Volumes : Les constructions devront respecter une modulation en plan et en élévation. Les constructions annexes (garages, débarras, réserves, etc...) devront être incorporées aux constructions. En UB4, et uniquement sur le boulevard du Front de mer, les constructions devront respecter un attique en retrait de la façade au dernier niveau.

La fermeture par des baies des espaces non clos encastrés dans le volume du gros œuvre (non en saillis) est autorisée, sous réserve d'intégration architecturale fidèle à l'architecture originelle du bâtiment.

Les ouvrages techniques (systèmes de refroidissement, rejets des bouches de chaudières, cages d'escalier, machinerie d'ascenseur, dispositifs de climatisation, chauffe-eau solaires, éléments de compteurs...) doivent faire l'objet d'une intégration architecturale au volume des toitures et des bâtiments.

L'architecture et la volumétrie des bâtiments devront respecter les conditions d'environnement, de climat et d'exposition aux vents dominants.

La volumétrie des bâtiments collectifs sera traitée de manière à favoriser :

- la double orientation des logements pour assurer une ventilation naturelle efficace ;
- les transparences visuelles qui permettent des vues traversantes, interrompant le linéaire des fronts bâtis ;

En zone UB2 :

- **Pour les sous-secteurs UB2 1 à UB2 24 :**

Couvertures : Les couvertures seront obligatoirement :

- soit en terrasses plantées ou carrelées en matériaux de terre cuite ; exceptionnellement certaines terrasses non accessibles et non visibles du sol peuvent être revêtues de gravillons pour les locaux utilitaires, tels que : chaufferies, transformateurs, etc...
- soit par un toit en tuiles canal couvert et courant de couleur claire, d'une pente de 25%.

Toutefois, cette règle ne concerne pas les constructions dont la nature justifie un autre type de couverture : bâtiments publics, installations de plage, club, restaurant, camping etc...

Volumes : Les constructions devront respecter une modulation en plan et en élévation. Les constructions annexes (garages, débarras, réserves, etc...) devront être incorporées aux constructions.

La fermeture par des baies des espaces non clos encastrés dans le volume du gros œuvre (non en saillis) est autorisée, sous réserve d'intégration architecturale fidèle à l'architecture originelle du bâtiment.

Mur et parement : L'utilisation en maçonnerie apparente, de la pierre basaltique est recommandée. La pierre doit être employée à partir du sol en quantité suffisante soit en dallage, en mur de clôture, en soubassement ou en élévation. Type d'appareillage en pierre sèches.

Peintures et enduits extérieurs : la polychromie des façades devra respecter la palette de couleurs déposée en Mairie. Les tonalités seront employées de sorte à souligner la diversité des volumes.

- **Pour les sous- secteurs UB2 25 à UB2 31 :**

Couverture : les couvertures seront obligatoirement :

- soit en terrasses plantées ou carrelées en matériaux de terre cuite ; exceptionnellement certaines terrasses non accessibles et non visibles du sol peuvent être revêtues de gravillons pour les locaux utilitaires, tels que : chaufferies, transformateurs, etc...
- soit par un toit en tuiles canal couvert et courant de couleur claire, d'une pente de 25%. Toutefois, cette règle ne concerne pas les constructions dont la nature justifie un autre type de couverture (bâtiments publics, installations de plage, club, restaurant, camping etc...).

Volumes : Les constructions devront respecter une modulation en plan et en élévation. Les constructions annexes (garages, débarras, réserves...) devront être incorporés aux constructions.

Mur et parement : L'utilisation en maçonnerie apparente, de la pierre basaltique est recommandée. La pierre doit être employée à partir du sol en quantité suffisante soit en dallage, en mur de clôture, en soubassement ou en élévation. Type d'appareillage en pierre sèches.

Peintures et enduits extérieurs : la polychromie des façades devra respecter la palette de couleurs déposée en Mairie.

- **Pour les sous-secteurs UB2 32 à UB2 35 :**

Application du règlement d'architecture de l'ancienne ZAC Richelieu Rochelongue (cf. annexe).

- **Pour les sous-secteurs UB2 36 à UB2 39 :**

Compte tenu de leur situation sensible dans le paysage, seules des constructions en rez-de-chaussée avec toiture-terrasse sont autorisées dans les sous-secteurs UD2 36.

Le basalte sera employé comme indiqué dans l'annexe du règlement d'architecture de l'ancienne ZAC Richelieu Rochelongue (cf. annexe).

En zone UB3

Toiture : Les toitures en pente doivent être en tuiles canal claires avec 25% de pente. Les toitures terrasses carrelées, plantées, ou gravillonnées seront tolérées.

Peinture et enduit extérieur : Les enduits extérieurs devront être composés prioritairement en mortier teinte pierre de pays, des adaptations sont possibles à l'exclusion des teintes vives et du blanc pur.

Mur et parement : 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.

ARTICLE UB12 – STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques. La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule dans le cas de garages collectifs ou aires de stationnement collectives est de 25 m², y compris les accès.

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré hors des voies publiques.

En zone UB1

En cas de construction neuve, pour les opérations 5 logements et plus, au moins 1 place par logement.

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

En zone UB2

- **Pour les sous-secteurs UB2 1 à UB2 24 :**

Il est demandé pour les constructions à usage d'habitation, au moins 1 place par logement.

- **Pour les sous-secteurs UB2 25 à UB2 35 :**

- Pour les constructions à usage d'habitation, une place de stationnement par logement
- Pour les commerces, 1 place de stationnement par 60m² de commerce
- Pour les hôtels, 0,5 place de stationnement pour 30m² de surface de plancher

- **Pour les sous-secteurs UB2 36 à UB2 39 :**

Il est demandé pour les constructions à usage d'habitation, au moins 2 places par logement.

En zone UB3

Il est demandé :

- Pour les constructions à usage d'habitation, une place de stationnement par logement
- Pour les constructions à usage de bureau, y compris les bâtiments publics, une surface affectée au stationnement au moins égale à 60 % de la surface de plancher de l'immeuble
- Pour les commerces courants, une surface affectée au stationnement au moins égale à 60% de la surface de plancher de l'établissement
- Pour les hôtels, une place de stationnement pour 30m² de surface de plancher

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

Lorsque le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable ne peut réaliser les aires de stationnement pour les véhicules motorisés, pour des raisons techniques ou architecturales, sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser soi-même :

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

En zones UB4 et UB5 :

- Pour les constructions à usage d'habitation : au moins 2 places par logement.
- Pour les constructions à usage de bureau de superficie supérieure à 40m² de surface de plancher, une surface affectée au stationnement au moins égale à 60% de la surface de plancher de l'immeuble.
- Pour les commerces de superficie supérieure à 40m² de surface de plancher, une surface affectée au stationnement au moins égale à 60% de la surface de plancher de l'établissement.
- Pour l'hébergement hôtelier, au moins 1 place de stationnement pour 30m² de surface de plancher.

Les bâtiments affectés à un service public ou d'intérêt général ne sont pas assujettis à ces règles.

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

ARTICLE UB13 – ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET PLANTATIONS

Dans les secteurs concernés par le site patrimonial remarquable (SPR) (ancienne AVAP) : les constructions doivent respecter les prescriptions du règlement du SPR (ancienne AVAP) de la ville de Agde, en annexe du PLU.

L'ensemble de la zone est soumis aux obligations légales de débroussaillage, précisées dans l'arrêté préfectoral du 11 mars 2013 annexé au PLU.

En toutes zones :

Les plantations existantes seront conservées ou remplacées.

En zone UB2 :

Les espaces paysagers (parcs et jardins) à usage collectif doivent être maintenus et leur superficie sera conservée en l'état. Les jardins privés ne pourront être réduits que sur une surface maximale de 25%. Les autres espaces libres ne pourront être réduits que sur une surface maximale de 10%.

- **Pour les secteurs UB2 25 à UB2 39 :**

Les essences choisies devront tenir compte de la spécificité du littoral, elles seront de préférence choisies parmi celles plantées en majorité au Cap d'Agde.

Les espaces non bâtis doivent être plantés.

Les aires de stationnement doivent être plantées.

En zone UB3 :

Les espaces paysagers (parcs et jardins) à usage collectif doivent être maintenus et leur superficie sera conservée en l'état. Les jardins privés ne pourront être réduits que sur une surface maximale de 25%. Les autres espaces libres ne pourront être réduits que sur une surface maximale de 10%.

En zone UB5 :

Pour les parcelles jouxtant les quais Théophile Cornu et Commandant Méric ainsi que pour ceux limitrophes de la place de la République, il n'est pas imposé de pourcentage de perméabilité.

Pour les autres terrains, 50% des espaces libres doivent être perméables.

SECTION III. POSSIBILITE D'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE UB14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Non réglementé.

SECTION IV. PERFORMANCES ENERGETIQUES ET RESEAUX DE COMMUNICATION

ARTICLE UB15 – LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Dans les secteurs concernés par le site patrimonial remarquable (SPR) (ancienne AVAP) : les constructions doivent respecter les prescriptions du règlement du SPR (ancienne AVAP) de la ville de Agde, en annexe du PLU.

ARTICLE UB16 – LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Non réglementé.

Chapitre III. Dispositions applicables à la zone UC

CARACTERE DE LA ZONE :

Extrait du rapport de présentation :

« Caractéristiques de la zone :

Il s'agit des secteurs de faubourg en continuité des trois espaces centraux de la ville. »

La zone UC comprend les zones suivantes :

- **UC1 : Couronne urbaine d'approche d'Agde Ville**
- **UC2 : Couronne pavillonnaire du Cap d'Agde**
 - Comprenant notamment les sous-secteurs UC2 1 à 20 correspondant au secteur pavillonnaire du Cap d'Agde.
 - Comprenant notamment les sous-secteurs UC2 21 à 26 correspondant au secteur de l'ancienne ZAC du quartier naturiste.
 - Comprenant notamment les sous-secteurs UC2 27 à 33 correspondant au secteur de l'ancienne ZAC Richelieu Rochelongue.
- **UC3 : Entrée de ville du Cap d'Agde**
- **UC4 : Faubourg du Grau d'Agde**

La zone UC3 est régie par une orientation d'aménagement et de programmation.

Ces zones sont en partie concernées par le risque d'inondation et donc réglementées par le PPRI. Les secteurs concernés sont indiqués par une trame spécifique sur les documents graphiques. Dans ces secteurs, les occupations du sol admises sont soumises à conditions particulières mentionnées dans le PPRI en annexe du PLU.

La zone est en partie concernée par le site patrimonial remarquable (SPR) (ancienne AVAP).

En tant que commune littorale, la commune est soumise aux dispositions de la loi Littoral (article L.121-1 et suivants et R.121-1 et suivants du code de l'Urbanisme).

La zone comporte des éléments de paysage au titre de l'article L.151-23 du code de l'Urbanisme, à protéger et à mettre en valeur, notamment pour assurer le maintien de leurs continuités écologiques. Ces éléments de paysage sont repérés sur le document graphique. Tous types de travaux ou d'aménagements situés au sein de ces secteurs ou qui sont susceptibles de les affecter sont soumis à déclaration préalable.

SECTION I. NATURE DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UC1 – OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

En toutes zones :

- Sont interdites les constructions ayant la destination suivante :
 - Industrie
 - Exploitation agricole ou forestière
 - Fonction d'entrepôt
- Sont également interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :
 - Le camping
 - Le stationnement de caravanes
 - Les aires réservées aux gens du voyage
 - Les installations légères de loisirs ou d'habitat (type mobil homes, HLL, ...)
 - Les carrières

- Sont également interdites toutes les constructions, extensions, occupations et utilisations du sol, citées et ne respectant pas les conditions mentionnées à l'article UC2.

ARTICLE UC2 – OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

- Sont admises les constructions ayant la destination suivante :
 - Artisanat, à condition :
 - qu'elles ne soient pas de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de leur situation, de leurs caractéristiques, de leur importance ou de leur implantation à proximité d'autres installations,
 - qu'elles n'entraînent pas pour leur voisinage des nuisances inacceptables, soit que l'établissement soit en lui-même peu nuisant, soit que les mesures nécessaires à l'élimination des nuisances soient prises.
- Sont autorisées les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sous réserves que les établissements sensibles (crèches, établissements scolaires, hôpitaux, ...) ne soient pas situés à proximité d'ouvrages THT, HT, lignes aériennes, câbles souterrains et postes de transformation ou jeux de barres dans une zone exposée à un champ magnétique de plus de 1µT.
- Sont admises les occupations et utilisations du sol suivantes :
 - Les installations classées pour la protection de l'environnement à condition :
 - qu'elles ne soient pas de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de leur situation, de leurs caractéristiques, de leur importance ou de leur implantation à proximité d'autres installations,
 - qu'elles n'entraînent pas pour leur voisinage des nuisances inacceptables, soit que l'établissement soit en lui-même peu nuisant, soit que les mesures nécessaires à l'élimination des nuisances soient prises.

- Les affouillements et exhaussements des sols, nécessaires à la réalisation d'un projet admis dans cette zone

Les antennes relais de téléphonie mobile peuvent être autorisées à condition qu'elles soient situées en dehors d'un rayon de 100m autour des établissements recevant des personnes sensibles (crèches, établissements d'enseignement, lieux d'accueil parents-enfants, centres permanents de rééducation et de santé, hôpitaux et cliniques, équipements pour personnes âgées).

En zones UC1 et UC4

Sont admises les constructions ayant la destination suivante :

- Habitat sous condition que dans les secteurs délimités dans les documents graphiques au titre de l'article L.151-15, les nouvelles opérations destinées à l'habitat de 8 logements et plus, comportent au minimum 30% de logements sociaux (arrondi au chiffre entier le plus proche ; e.g. 2 logements sociaux pour une opération de 8 logements).

En zone UC2

Sont admises les occupations et utilisations du sol ci-après, sous condition de ne pas déséquilibrer l'architecture et la composition urbaine du Cap d'Agde et/ou de justifier d'une bonne intégration architecturale dans le tissu urbain existant, compatible avec la conception urbaine originelle de la station :

- **Pour le sous-secteur UC2 1 :**
 - Les constructions à usage de commerce.
 - Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif
- **Pour les sous-secteurs UC2 2 à 20 :**
 - Les constructions à usage de commerce, de bureaux, d'hébergement touristique et d'artisanat non soumises à la législation pour la protection de l'environnement.
 - Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Les sous-secteurs UC2 3d et 3c pourront accueillir en outre les établissements de type discothèque.

Le sous-secteur UC2 7c pourra accueillir en outre les attractions de type parc à thème.

- **Pour le sous-secteur UC2 21 :**

Les constructions à usage de commerce, de bureaux et d'artisanat non soumises à la législation pour la protection de l'environnement.

- **Pour les sous-secteurs UC2 22 :**

Les constructions à usage de résidences hôtelières de Tourisme et leurs émergences techniques (ascenseurs...), les commerces, les Equipements publics et services

- **Pour le sous-secteur UC2 25a :**

Les constructions à usage d'hébergement hôtelier.

- **Pour le sous-secteur UC2 23 :**

Les constructions à usage de commerce, d'habitation et de résidence de tourisme.

- **Pour le sous-secteur UC2 24 :**

Les constructions à usage d'habitat.

- **Pour le sous-secteur UC2 26 :**

Les constructions à usage d'artisanat et installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration sont autorisées si elles correspondent à des besoins liés aux équipements et services automobiles (par exemple : station-service, etc...).

- **Pour les sous-secteurs UC2 27 à 32 :**

- Les constructions à usage d'habitation, de commerce, de bureaux et d'artisanat non soumises à la législation pour la protection de l'environnement.
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

- **Pour le sous-secteur UC2 33 :**

- Les constructions à usage d'habitation et d'artisanat non soumises à la législation pour la protection de l'environnement.
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

En zone UC3

- Sont admises les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions à destination d'habitation.
- Les constructions à destination hébergement hôtelier et touristique.
- Les constructions à destination de commerce et activité de service.
- Les constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics.

SECTION II. CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UC3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Les prescriptions du SDIS 34 annexées au PLU doivent être respectées.

I – Accès

Tout terrain enclavé ne bénéficiant pas d'une servitude de passage suffisante demeure inconstructible.

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

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

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne pour la circulation publique. La construction de bâtiments peut être interdite si leur accès présente des risques pour la sécurité des usagers de la voie.

Les accès doivent respecter les écoulements des eaux des voies publiques et des voies privées existantes.

Les accès d'un établissement, d'une installation ou d'une construction à partir des voies ouvertes à la circulation publique doivent être aménagés de telle sorte que les véhicules puissent entrer ou sortir sans avoir à effectuer de manœuvres dangereuses sur la voie.

Toute création d'accès ou modification d'un accès existant lié à une route départementale doit faire l'objet d'une consultation préalable de l'autorité gestionnaire de la voie et doit recevoir l'accord du département de l'Hérault.

Accès en bordure des voies bordées d'arbres et/ou de mobilier urbain :

- Les opérations groupées en individuel ou collectif, doivent être conçues de manière à éviter les accès particuliers sur les voies bordées d'arbres et/ou de mobilier urbain.
- Si aucune autre solution n'est possible, la voirie intérieure d'une opération peut être raccordée à une voie bordée d'arbres et/ou de mobilier urbain par un carrefour unique, exceptionnellement par deux carrefours pour les opérations importantes.
- Ces carrefours doivent être placés de manière à éviter l'abattage d'arbres et/ou la suppression de mobilier urbain.
- La construction de bâtiments isolés peut être interdite si leur accès nécessite l'abattage d'un ou plusieurs arbres et/ou la suppression de mobilier urbain.

II – Voirie

Les voiries et passages publics et privés doivent avoir des caractéristiques adaptées:

- A l'approche des matériels de lutte contre l'incendie, de protection civile, de brancardage, d'enlèvement des ordures ménagères, etc...
- Aux opérations à desservir conformément à la réglementation en vigueur.

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des emprises des voies privées doivent être adaptées :

- aux usages qu'elles supportent
- aux opérations qu'elles doivent desservir
- au contexte urbain dans lequel elles se trouvent

Pour les privées, il est demandé :

- une chaussée d'une largeur minimale de 3,00 mètres (avec une aire de manœuvre de 4.00 mètres de large au minimum au débouché de la voie) pour la desserte d'un seul logement
- une chaussée d'une largeur minimale de 4.00 mètres pour la desserte de deux logements
- une chaussée d'une largeur minimale de 5.50 mètres, au-delà de deux logements, et pour les autres voies privées

Pour les voies privées supportant une circulation à sens unique, il est demandé une chaussée d'une largeur minimale de 4,00 mètres.

Ces dimensions ne préjugent pas de l'emprise totale des voies qui peut varier en fonction de leur situation dans le contexte urbain et des besoins en matière de trottoirs, piste cyclables, etc...

Cas des dessertes particulières de voies privées :

Dans les zones UC1 et UC4 présentant des caractéristiques « historiques », et au sein desquelles le recalibrage des dessertes existantes est impossible, la constructibilité des terrains peut être autorisée même si le gabarit de la voie est inférieur à la norme fixée dans le présent article.

En est exclu l'ensemble des zones et secteurs du Cap d'Agde, à savoir les zones U du PLU situées au Sud de la route départementale 612 et à l'Est de la route de Rochelongue.

Les voies en impasse ne sont pas autorisées, sauf si elles sont prévues pour se raccorder à une voirie future prévue en emplacement réservé ou dont le tracé de principe figure en orientation d'aménagement et de programmation.

Dans les opérations d'ensemble de plus de 5 logements, les voies en impasse sont interdites sauf si elles sont prévues pour se raccorder à une voirie future prévue en emplacement réservé ou dont le tracé de principe figure en orientation d'aménagement et de programmation.

Exceptionnellement, en cas d'impossibilité technique, des voies nouvelles en impasse pourront être admises à condition qu'elles soient aménagées dans leur partie terminale en une placette de retournement, afin de permettre aux véhicules privés et ceux des services publics de faire demi-tour aisément. Elles peuvent voir leur longueur limitée à 100 mètres pour des raisons de sécurité.

Dans les opérations d'ensemble de plus de 5 logements situées à moins de 50 mètres, d'un cheminement doux, un raccordement aux liaisons piétonnes et cyclables doit être prévu.

ARTICLE UC4 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX

Les dispositions des schémas directeurs d'alimentation en eau potable, d'assainissement et des eaux pluviales devront être respectées.

I – Eau

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

En cas de raccordement à un réseau d'eau brute privé, une déconnection entre le réseau d'eau brute privé et le réseau communal devra être assurée.

II – Assainissement

2.1 Eaux usées

Il doit être tenu compte du règlement d'assainissement de la commune.

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

Les rejets d'eaux usées ou d'effluents dans les fossés, cours d'eau, égouts pluviaux, ou autre ouvrage d'assainissement pluvial sont interdits.

2.2 Eaux pluviales

Il doit être tenu compte du règlement d'assainissement des eaux pluviales de la commune.

Lorsque le réseau public recueillant les eaux pluviales existe en capacité suffisante, les aménagements réalisés doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans ce réseau.

Les débits rejetés sur un réseau public par l'ensemble des terrains constituant l'entité foncière juridique existante ou projetée sont limités à la valeur correspondant à la capacité de ce réseau.

Des dispositifs de rétention seront conçus et réalisés en conséquence sur la parcelle.

En l'absence d'un réseau d'eaux pluviales ou lorsque celui-ci est de capacité insuffisante, 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 ruissellement conformément aux dispositions du Code Civil.

Les rejets d'eaux pluviales dans les réseaux publics ou privés d'assainissement d'eaux usées sont interdits.

Dans le cas où une évacuation des eaux pluviales nécessiterait un rejet vers les fossés départementaux, cet aménagement devra faire l'objet d'une demande d'autorisation auprès de l'administration départementale.

III – Electricité, téléphone, télédistribution

Les branchements électriques, téléphoniques et de télédistribution doivent être établis en souterrain. Si l'établissement en souterrain est techniquement ou économiquement impossible, l'installation doit être la plus discrète possible.

Les réseaux établis dans le périmètre des opérations groupées doivent être réalisés en souterrain.

ARTICLE UC5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non réglementé.

ARTICLE UC6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

L'implantation des locaux à ordures ménagères et des ouvrages publics de faible importance (transformateurs électriques) est autorisée dans les marges de recul par rapport à l'alignement.

Des implantations différentes pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif pourront être autorisées.

Dans les secteurs concernés par le site patrimonial remarquable (SPR) (ancienne AVAP) : Les constructions doivent respecter les prescriptions du règlement du SPR (ancienne AVAP) de la ville de Agde, en annexe du PLU.

En zone UC1 :

Les constructions doivent être édifiées soit à l'alignement des voies et emprises publiques existantes, modifiées ou à créer, soit à une distance minimale de 5 mètres par rapport à celles-ci à l'exception des installations et ouvrages publics, notamment techniques, nécessaires au fonctionnement des services publics.

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, des implantations autres que celles prévues ci-dessus peuvent être admises, lorsque le retrait permet d'aligner la nouvelle construction avec une construction existante voisine, pour former une unité architecturale.

Les saillies au-dessus du domaine public, d'une largeur maximale de 0,80 mètres peuvent être autorisées à une hauteur supérieure à 4,30 mètres.

En zone UC2 :

- **Pour les sous-secteurs UC2 1 à 22 et UC2 24 à 25 :**

Voies automobiles : Le recul minimal est de 5 mètres par rapport à l'alignement des voies automobiles, sauf dans le cadre d'un plan masse justifiant une autre implantation.

Pour des raisons de visibilité et de sécurité des usagers des voies, à l'intersection de deux ou plusieurs voies, une zone non constructible sera délimitée par un plan

coupé constitué par la base du triangle isocèle dont les deux côtés égaux auront au moins cinq mètres sur les limites.

Chemins piétonniers et pistes cyclables : En bordure de chemins piétonniers et des pistes cyclables, les constructions peuvent être implantées à l'alignement.

- **Pour le sous-secteur UC2 23 :**

Les constructions doivent être édifiées soit à l'alignement des voies et emprises publiques existantes, modifiées ou à créer, soit à une distance minimale de 5 mètres par rapport à celles-ci à l'exception des installations et ouvrages publics, notamment techniques, nécessaires au fonctionnement des services publics.

- **Pour le sous-secteur UC2 26 :**

Les constructions seront implantées en retrait par rapport à l'alignement, recul de 10 mètres. Ces prescriptions ne s'appliquent pas aux surfaces non closes.

- **Pour les sous-secteurs UC2 27 à 33 :**

Voies automobiles : En bordure de toutes les voies ouvertes à la circulation publique les bâtiments doivent être édifiés soit en bordure soit en retrait.

- **Pour le sous-secteur UC2 32 :**

Les constructions seront implantées à une distance de l'alignement au moins égale à 5 mètres sauf en bordure des voies nouvelles prévues dans le cadre d'un plan de masse justifiant de l'intérêt d'une autre implantation.

Chemins piétonniers et pistes cyclables : En bordure de chemins piétonniers et des pistes cyclables, les constructions peuvent être implantées à l'alignement.

En zone UC3 :

Les règles d'implantation sont régies par l'orientation d'aménagement et de programmation.

En zone UC4 :

Les constructions doivent être édifiées à une distance minimale de 5 mètres par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques existantes, modifiées ou à créer.

Toutefois, des implantations autres que celles prévues ci-dessus peuvent être admises, lorsque le retrait permet d'aligner l'extension ou la surélévation avec une construction existante voisine, pour former une unité architecturale.

La construction d'une piscine et de ses locaux techniques est autorisée dans la marge de recul, à condition qu'elle respecte une distance minimale de 1 mètre par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques existantes, modifiées ou à créer.

ARTICLE UC7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Dans les secteurs concernés par le site patrimonial remarquable (SPR) (ancienne AVAP) : Les constructions doivent respecter les prescriptions du règlement du SPR (ancienne AVAP) de la ville de Agde, en annexe du PLU.

Des implantations différentes pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif pourront être autorisées.

En zone UC1 :

Les constructions doivent être édifiées soit en limite séparative, soit de telle façon que la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapprochée soit au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

La construction d'une piscine et de ses locaux techniques doit respecter une marge de recul de 1 mètre par rapport aux limites séparatives.

En zone UC2 :

- **Pour les secteurs UC2 1 à 20 :**

Les constructions doivent être édifiées de telle façon que la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché soit au moins égale à la moitié de la différence

d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieur à 3 mètres, sauf dans le cadre d'un plan masse justifiant l'implantation des bâtiments en continu.

La construction d'une piscine et de ses locaux techniques doit respecter une marge de recul de 3 mètres par rapport aux limites séparatives.

- **Pour les secteurs UC2 21 à 26 :**

Les constructions peuvent être édifiées à l'alignement des limites de zone.

- **Pour les secteurs UC2 27 à 33 :**

Les constructions peuvent être édifiées jusqu'aux limites séparatives où à une distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment au point le plus proche des limites de la parcelle qui doit être au moins égale à 3 mètres et jamais inférieure à la différence d'altitude entre ces deux points ($L=H/2 > \text{ou} = \text{à } 3 \text{ mètres}$).

En zone UC3 :

Les règles d'implantation sont régies par l'orientation d'aménagement et de programmation.

En zone UC4 :

Les constructions doivent être édifiées de telle façon que la distance comptée horizontalement de tout point de la construction de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché soit au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieur à 3 mètres, sauf dans le cadre d'un plan de masse d'une opération d'ensemble justifiant l'implantation des bâtiments en continu.

Toutefois les constructions peuvent être édifiées en limites séparatives dans les cas suivants :

- dans les lotissements, groupes d'habitations, les constructions réalisées peuvent être édifiées en limite séparative, à l'exception des limites du terrain d'assiette de l'opération, où s'appliquent les règles du cas général ci-dessous.

- lorsque la construction à réaliser dans la marge de reculement ne dépasse pas 4 mètres maximum de hauteur et 10 mètres cumulés avec un linéaire déjà bâti, mesurés le long des limites séparatives.
- lorsque le bâtiment peut être adossé à un bâtiment de gabarit sensiblement identique,
- lorsque les propriétaires voisins s'entendent pour réaliser simultanément un projet d'ensemble présentant une unité architecturale.

La construction d'une piscine et de ses locaux techniques doit respecter une marge de recul de 1 mètre par rapport aux limites séparatives.

ARTICLE UC8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

En toutes zones :

Des implantations différentes pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif pourront être autorisées.

En zones UC1, UC3 et UC4 :

Non règlementé.

En zone UC2 :

- **Pour les sous-secteurs UC2 1 à 20 :**

A moins d'être contigus, les bâtiments à usage d'habitation doivent être implantés de telle manière que les façades de chacun d'eux soient séparées du bâtiment voisin par une distance au moins égale au tiers de la somme de leurs hauteurs totales respectives $L=(H1+H2)/3$.

La distance entre deux bâtiments non contigus situés sur un même fonds ne peut être inférieure à 4 mètres. Toutefois, des dispositions particulières peuvent être prises lorsqu'il s'agit de murs aveugles ou de percées donnants sur des circulations d'immeubles.

- **En zones UC2 21 à 25 :**

Non règlementé

- **Pour le sous-secteur UC2 26 :**

Les constructions pourraient être édifiées à l'alignement des limites de l'ancienne ZAC.

- **Pour les sous-secteurs UC2 27 à 33 :**

A moins d'être contigus, les bâtiments à usage d'habitation doivent être implantés de telle manière que les façades principales de chacun d'eux soient séparées du bâtiment voisin par une distance au moins égale au tiers de la somme de leurs hauteurs totales respectives : $L=(H1+H2)/3$.

La distance entre deux bâtiments non contigus situés sur un même fonds ne peut être inférieure à 4 mètres. Toutefois, des dispositions particulières peuvent être prises lorsqu'il s'agit de bâtiments bordant des passages piétons ou reliés par des escaliers extérieurs, des murs aveugles ou des coursives.

ARTICLE UC9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Si depuis la date d'approbation du PLU, une partie a été détachée d'un terrain dont les droits à construire résultant de l'application du coefficient d'emprise au sol ont été utilisés partiellement ou en totalité, il ne peut plus être construit que dans la limite des droits qui n'ont pas déjà été utilisés.

Dans les secteurs concernés par le site patrimonial remarquable (SPR) (ancienne AVAP) : les constructions doivent respecter les prescriptions du règlement du SPR (ancienne AVAP) de la ville de Agde, en annexe du PLU.

Des règles différentes pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif pourront être autorisées.

En zone UC1 :

Dans l'ensemble des secteurs, les dispositions suivantes s'appliquent :

Le Coefficient d'Emprise au Sol est fixé à 0,7

En zone UC2 :

Non réglementé.

En zone UC3 :

Les règles d'emprise au sol des constructions sont régies par l'orientation d'aménagement et de programmation.

En zone UC4 :

Dans l'ensemble des secteurs, les dispositions suivantes s'appliquent :

Le Coefficient d'Emprise au Sol est fixé à 0,4.

ARTICLE UC10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**Définition du mode de calcul de la hauteur :**

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel jusqu'au sommet du bâtiment.

Le terrain naturel est celui qui existe avant la réalisation des travaux.

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

Le sommet du bâtiment est le point le plus haut du bâtiment à l'exclusion des ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures.

Dans les secteurs concernés par le site patrimonial remarquable (SPR) (ancienne AVAP) : Les constructions doivent respecter les prescriptions du règlement du SPR (ancienne AVAP) de la ville de Agde, en annexe du PLU.

Des hauteurs différentes pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif pourront être autorisées.

En zone UC1 :

La hauteur des constructions ne doit pas excéder 9 mètres mesurés à partir du terrain naturel jusqu'au sommet du bâtiment.

En zone UC2 :

Les constructions devront respecter une modulation en plan et en élévation.

Lorsque le bâtiment est édifié en bordure de voie publique ou privée, la distance comptée horizontalement de tout point de l'immeuble au point le plus proche de l'alignement opposé, ou du recul s'y substituant, doit être au moins égal à la différence d'altitude entre ces deux points.

- **Pour les sous-secteurs UC2 1 à UC2 17 :**

La hauteur des constructions ne doit pas excéder les côtes NGF suivantes :

- 7,00 mètres NGF en sous-secteur UC2 1 et un seul niveau sauf pour les postes de vigie publics.
- 8,00 mètres NGF en sous-secteur UC2 2 avec possibilité de monter jusqu'à 13,00 mètres NGF sur 12,50 m² d'emprise au sol.
- 8,00 mètres NGF en sous-secteur UC2 3
- 8,50 mètres NGF en sous-secteur UC2 4
- 11,00 mètres NGF en sous-secteur UC2 5
- 12,00 mètres NGF en sous-secteur UC2 6
- 13,00 mètres NGF en sous-secteur UC2 7
- 13,50 mètres NGF en sous-secteur UC2 8
- 14,00 mètres NGF en sous-secteur UC2 9
- 14,50 mètres NGF en sous-secteur UC2 10
- 15,00 mètres NGF en sous-secteur UC2 11
- 16,00 mètres NGF en sous-secteur UC2 12
- 17,00 mètres NGF en sous-secteur UC2 13
- 17,50 mètres NGF en sous-secteur UC2 14
- 18,00 mètres NGF en sous-secteur UC2 15
- 18,50 mètres NGF en sous-secteur UC2 16
- 20,50 mètres NGF en sous-secteur UC2 17

- **Pour les sous-secteurs UC2 18 à UC2 20 :**

La hauteur maximale hors tout à compter du terrain naturel ne peut excéder :

- 9,00 mètres en sous-secteur UC2 18
- 11,00 mètres en sous-secteur UC2 19
- 7,00 mètres en sous-secteur UC2 20

- **Pour les sous-secteurs UC2 21 à UC2 22 :**

La hauteur des constructions ne doit pas excéder les côtes suivantes :

- 11,00 mètres TN en sous-secteur UC2 21
- 25,00 mètres NGF en sous-secteur UC2 22

- **Pour les sous-secteurs UC2 23 à UC2 25 :**

La hauteur maximale hors tout à compter du terrain naturel ne peut excéder :

- 12,00 mètres en sous-secteur UC2 23
- 7,50 mètres en sous-secteur UC2 24
- 9,00 mètres en sous-secteur UC2 25a
- 13,00 mètres en sous-secteur UC2 25b

- **Pour les sous-secteurs UC2 26 à 33 :**

La hauteur des constructions ne doit pas excéder les côtes NGF suivantes :

- 10,00 mètres NGF en sous-secteur UC2 26
- 15,00 mètres NGF en sous-secteur UC2 27
- 16,00 mètres NGF en sous-secteur UC2 28
- 17,00 mètres NGF en sous-secteur UC2 29
- 17,50 mètres NGF en sous-secteur UC2 30
- 19,00 mètres NGF en sous-secteur UC2 31
- 12,00 mètres NGF en sous-secteur UC2 32
- 12,00 mètres NGF en sous-secteur UC2 33

En zone UC3 :

Les règles de hauteur maximale des constructions sont régies par l'orientation d'aménagement et de programmation.

En zone UC4 :

Dans les secteurs concernés par le site patrimonial remarquable (SPR) (ancienne AVAP) : les constructions doivent respecter les prescriptions du règlement du SPR (ancienne AVAP) de la ville de Agde, en annexe du PLU.

Par ailleurs, les dispositions suivantes s'appliquent :

La hauteur des constructions ne doit pas excéder 9 mètres mesurés à partir du terrain naturel jusqu'au sommet du bâtiment.

ARTICLE UC11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

En toutes zones :

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

L'aspect extérieur fera l'objet d'une attention toute particulière, et portera essentiellement sur l'intégration dans la silhouette d'ensemble, les proportions, l'utilisation rationnelle des matériaux, ainsi que la qualité dans l'aménagement des abords du projet.

Les matériaux bruts destinés à être recouverts (tels que carreaux de plâtre, agglomérés, briques creuses, parpaings, ...) doivent être enduits, dans des teintes compatibles avec celles de la construction. Les imitations de matériaux sont interdites.

Dans les secteurs concernés par le site patrimonial remarquable (SPR) (ancienne AVAP) : Les constructions doivent respecter les prescriptions du règlement du SPR (ancienne AVAP) de la ville de Agde, en annexe du PLU.

Clôtures : Les clôtures, par leur aspect, leur proportion et le choix des matériaux participent à l'ordonnement du front bâti en s'harmonisant avec la construction principale et les clôtures avoisinantes. Les clôtures à l'alignement et sur les limites séparatives doivent répondre aux conditions suivantes :

- la hauteur maximale ne devra pas excéder 2 mètres ;
- à l'alignement, la clôture pourra être constituée :
 - o soit d'un mur plein de 1m20 maximum, éventuellement surmonté d'un dispositif transparent ou végétalisé d'une hauteur maximale de 2m ;
 - o soit d'un mur plein d'une hauteur maximale de 2 m, dans le cas où ce mur est réalisé avec un retrait de 1m depuis l'alignement, et que le parterre ainsi créé dans la zone de recul soit planté d'une haie et entretenu aux frais du pétitionnaire,
 - o Sur les quartiers du Cap d'Agde, les clôtures doivent être constituées de haies vives ou de murs de pierres sèches, soit entièrement en basalte, soit avec parement basalte.
- l'usage de moyens de fortunes (planches, tôles...) est interdit pour la réalisation des clôtures ;
- la hauteur et la nature des clôtures de parcelles situées près des carrefours ou dans la partie intérieure des virages peuvent faire l'objet de prescriptions particulières en vue d'assurer la visibilité et la sécurité de la circulation des véhicules et des piétons.

Toutefois, ces prescriptions pourront être exceptionnellement modulées en fonction de la situation des clôtures à réaliser dans le contexte urbain.

En zones UC1 et UC4 :

Façades : L'utilisation en maçonnerie apparente, de la pierre basaltique est recommandée. La pierre doit être employée à partir du sol en quantité suffisante soit en dallage, en mur de clôture, en soubassement ou en élévation. Type d'appareillage en pierre sèches.

Peintures et enduits extérieurs : Les tonalités seront employées de sorte à souligner la diversité des volumes.

Couvertures : Les couvertures seront obligatoirement :

- soit en terrasses plantées ou carrelées en matériaux de terre cuite ; exceptionnellement certaines terrasses non accessibles et non visibles du sol peuvent être revêtues de gravillons pour les locaux utilitaires, tels que : chaufferies, transformateurs, etc...
- soit par un toit en tuiles canal couvert et courant de couleur claire, d'une pente de 25%.

Toutefois, cette règle ne concerne pas les constructions dont la nature justifie un autre type de couverture (bâtiments publics, installations de plage, club, restaurant, camping etc...) et elle pourra être adaptée pour les réalisations accessoires ou ponctuelles (vérandas, balcons, terrasses couvertes...).

Volumes : Les constructions devront respecter une modulation en plan et en élévation. Les constructions annexes (garages, débarras, réserves, etc...) devront être incorporées aux constructions.

La fermeture par des baies des espaces non clos encastrés dans le volume du gros œuvre (non en saillis) est autorisée, sous réserve d'intégration architecturale fidèle à l'architecture originelle du bâtiment.

Les ouvrages techniques (systèmes de refroidissement, rejets des bouches de chaudières, cages d'escalier, machinerie d'ascenseur, dispositifs de climatisation, chauffe-eau solaires, éléments de compteurs...) doivent faire l'objet d'une intégration architecturale au volume des toitures et des bâtiments.

L'architecture et la volumétrie des bâtiments devront respecter les conditions d'environnement, de climat et d'exposition aux vents dominants.

La volumétrie des bâtiments collectifs sera traitée de manière à favoriser :

- la double orientation des logements pour assurer une ventilation naturelle efficace ;
- les transparences visuelles qui permettent des vues traversantes, interrompant le linéaire des fronts bâtis.

Les locaux collecteurs d'ordures ménagères sont obligatoires (hormis pour les constructions individuelles) et ne doivent pas être directement accessibles depuis la voie publique.

En zones UC2 :

- **En tous sous-secteurs hors UC2 21 à 26 et UC2 32 :**

Couvertures : Les couvertures seront obligatoirement :

- soit en terrasses plantées ou carrelées en matériaux de terre cuite ; exceptionnellement certaines terrasses non accessibles et non visibles du sol peuvent être revêtues de gravillons pour les locaux utilitaires, tels que : chaufferies, transformateurs, etc...
- soit par un toit en tuiles canal couvert et courant de couleur claire, d'une pente de 25%.

Toutefois, cette règle ne concerne pas les constructions dont la nature justifie un autre type de couverture (bâtiments publics, installations de plage, club, restaurant, camping etc...) et elle pourra être adaptée pour les réalisations accessoires ou ponctuelles (vérandas, balcons, terrasses couvertes...).

Façade : L'utilisation en maçonnerie apparente, de la pierre basaltique est recommandée. La pierre doit être employée à partir du sol en quantité suffisante soit en dallage, en mur de clôture, en soubassement ou en élévation. Type d'appareillage en pierre sèches.

Volumes : Les locaux collecteurs d'ordures ménagères sont obligatoires (hormis pour les constructions individuelles) et doivent être directement accessibles depuis la voie publique.

Peintures et enduits extérieurs : la polychromie des façades devra respecter la palette de couleurs déposée en Mairie. Les tonalités seront employées de sorte à souligner la diversité des volumes.

- **Pour les secteurs UC2 21 à 25 :**

Couverture : Elles seront :

- Soit en terrasse pente 0%, étanchéité asphalte ;
- Soit en pente adéquate à la pose des couvertures spécifiques textile, acier laqué, acier inoxydable, zinc, tuiles.

Sur le sous-secteur UC2 22, les couvertures seront :

- Soit en terrasse ;
- Soit en pente.

Dans les **sous-secteurs UC2 22 et UC2 25b**, les terrasses devront être équipées, autant que le permet l'intégration architecturale du bâtiment, d'éléments visant à réduire les impacts visuels et phoniques. De plus, les terrasses en toiture accessibles au public devront être situées à 3 mètres minimum sous la hauteur maximale autorisée des constructions afin d'éviter l'aggravation des nuisances.

Volumes : les constructions devront respecter une modulation en plan et en élévation, sauf en **sous-secteur UC2 22** suite à sa vocation de « porte d'entrée » avec un « bâtiment signal ».

Façade : L'utilisation partielle en maçonnerie apparente de la pierre basaltique est recommandée en appareillage pierres sèches.

Peintures et enduits extérieurs : la polychromie des façades devra respecter l'harmonie actuelle de la station, les tonalités seront employées de sorte à souligner la diversité des volumes. Au sein du **sous-secteur UC2 22**, les façades pourront également comporter des matériaux de type « verre ».

L'utilisation de la courbe en plan ou en volume est recommandée. Le "vocabulaire" existant sur le site montre que la courbe tendue est largement utilisée. Sauf à en faire une utilisation permanente, elle doit conduire à une expression bâtie plus paysagée à l'entrée du Quartier Naturiste.

- **Pour le sous-secteur UC2 26 :**

Volume simple, couverture terrasse pente 0% ou pente adéquate à la pose de couvertures spécifiques de type : textile, bac acier laqué, inox ou zinc. Le stockage des vides devra être assuré dans un local spécifique.

- **Pour le sous -secteur UC2 32 :**

Application du règlement d'architecture en annexe de l'ancienne ZAC Richelieu-Rochelongue (cf. annexe).

ARTICLE UC12 – STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques. La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule dans le cas de garages collectifs ou aires de stationnement collectives est de 25 m², y compris les accès. Il est exigé :

En zone UC1 :

Pour les constructions à usage d'habitation : au moins 2 places par logement.

En zone UC2 :

- Pour les constructions à usage d'habitation, une place de stationnement par logement
- Pour les constructions à usage de bureau, y compris les bâtiments publics, une surface affectée au stationnement au moins égale à 60% de la surface de plancher de l'immeuble
- Pour les commerces, une surface affectée au stationnement au moins égale à 60% de la surface de plancher de l'établissement, à l'exception des sous-secteurs : UC2 3b, UC2 3d, UC2 3c et UC2 7c
- Pour les hôtels, une place de stationnement pour 30m² de surface de plancher

Lorsque le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable ne peut réaliser les aires de stationnement pour les véhicules motorisés, pour des raisons techniques ou architecturales, sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser soi-même :

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

Pour les sous-secteurs UC2 21 :

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations est assuré par les parkings de la zone UP2.

Pour les sous-secteurs UC2 22 :

Pour les constructions à usage de résidences de tourisme, une place par logement.

Pour les sous-secteurs UC2 23, 25a et 25b :

Les projets devront prévoir un maximum d'aires de stationnement.

Pour les sous-secteurs UC2 24 :

Pour les constructions à usage d'habitation, une place de stationnement par logement

Pour le sous-secteur UC2 26 :

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques.

Outre les aires de service et de manœuvre, un parking minimum de 10 places sera prévu sur ce secteur.

Pour les sous-secteurs UC2 27 à 33 :

- Pour les constructions à usage d'habitation, une place de stationnement par logement.
- Pour l'hébergement hôtelier, au moins 0,5 place de stationnement pour 30m² de surface de plancher.

En zone UC3 :

- Pour les constructions à usage d'habitation, une place de stationnement par logement,
- Pour les autres types d'hébergement, au moins 1 place de stationnement pour 30m² de surface de plancher à vocation d'hébergement.

Lorsque le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable ne peut réaliser les aires de stationnement pour les véhicules motorisés, pour des raisons techniques ou architecturales, sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser soi-même :

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

En zone UC4 :

- Pour les constructions à usage d'habitation : au moins 2 places par logement.
- Pour les commerces et bureaux de superficie supérieure à 40m² de surface de plancher, une surface affectée au stationnement au moins égale à 60% de la surface de plancher de l'établissement.
- Pour l'hébergement hôtelier, au moins 1 place de stationnement pour 30m² de surface de plancher.

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

Les bâtiments affectés à un service public ou d'intérêt général ne sont pas assujettis à ces règles.

ARTICLE UC13 – ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET PLANTATIONS**En toutes zones :**

Les plantations existantes seront conservées ou remplacées.

L'ensemble de la zone est soumis aux obligations légales de débroussaillage, précisées dans l'arrêté préfectoral du 11 mars 2013 annexé au PLU.

En zone UC1 :

25% des espaces libres doivent demeurer en terre pleine végétalisée.

En zones UC2, en dehors des sous-secteurs 3b, 3c et 3d et 7c :

Les espaces paysagers (parcs et jardins) à usage collectif doivent être maintenus et leur superficie sera conservée en l'état. Les jardins privés ne pourront être réduits que sur une surface maximale de 25%. Les autres espaces libres ne pourront être réduits que sur une surface maximale de 10%.

En dehors des **sous-secteurs UC2 1 à 20** : Les plantations sont obligatoires. Les essences choisies devront tenir compte de la spécificité du littoral, elles seront de préférence choisies parmi celles plantées en majorité au Cap d'Agde. Les espaces non bâtis doivent être plantés. Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre au moins pour 100m² de terrain.

En zone UC4 :

Dans les secteurs concernés par le site patrimonial remarquable (SPR) (ancienne AVAP) : les constructions doivent respecter les prescriptions du règlement du SPR (ancienne AVAP) de la ville de Agde, en annexe du PLU.

50% des espaces libres ou le quart de la parcelle doivent demeurer en terre pleine végétalisée.

SECTION III. POSSIBILITE D'OCCUPATION DES SOLS**ARTICLE UC14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS**

Non réglementé.

SECTION IV. PERFORMANCES ENERGETIQUES ET RESEAUX DE COMMUNICATION**ARTICLE UC15 – LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Dans les secteurs concernés par le site patrimonial remarquable (SPR) (ancienne AVAP) : Les constructions doivent respecter les prescriptions du règlement du SPR (ancienne AVAP) de la ville de Agde, en annexe du PLU.

ARTICLE UC16 – LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Non réglementé.

Chapitre IV. Dispositions applicables à la zone UD

CARACTERE DE LA ZONE :

Extrait du rapport de présentation :

« Il s'agit des secteurs d'extensions contemporaines. »

Elle comprend les zones suivantes :

- **UD1 : Secteur pavillonnaire contemporaine d'Agde ville**
 - Comprenant notamment le sous-secteur UD1 a correspondant à la majorité des quartiers pavillonnaires d'Agde ville.
 - Comprenant notamment les sous-secteurs UD1 b1 et b2 correspondant au secteur des Cayrets.
 - Comprenant notamment les sous-secteurs UD1 c1, c2 et c3 correspondant au secteur du Capiscol, anciennement, la ZAC du Capiscol.
- **UD2 : Secteur contemporain - hauteurs majorées – Agde ville**
- **UD3 : Artères urbaines – Agde ville**
 - Comprenant notamment le sous-secteur UD3 a : articulation avec les faubourgs historiques.
 - Comprenant notamment le sous-secteur UD3 b : avenue de caractère urbain.
 - Comprenant notamment le sous-secteur UD3 c : avenue de liaison.

Les voies identifiées comme artères urbaines sont :

- L'avenue Général de Gaulle,
- L'avenue du 11 novembre 1918,
- l'avenue de Sète,
- Le Boulevard du Soleil,
- le Boulevard du Monaco,
- Le Boulevard Georges Pompidou,
- La route de Rochelongue,
- Le boulevard Maurice Pacul,
- Le boulevard Jean Monet

Dans la zone UD3, sauf indication contraire dans le présent règlement, l'ensemble des préconisations est rédigé en orientant les unités foncières par rapport aux artères urbaines, « l'avant » étant l'alignement sur l'artère urbaine et « l'arrière » ou « le fond » étant la limite opposée à celui-ci.

- **UD4 : Secteur pavillonnaire contemporain du Grau d'Agde**
- **UD5 : Secteur pavillonnaire contemporain au Sud-Est du Cap d'Agde**
 - Comprenant notamment le sous-secteur UD5 a correspondant à un secteur pavillonnaire au-devant du littoral, site paysager à préserver.
 - Comprenant notamment le sous-secteur UD5 b, correspondant à aux secteurs en retrait du littoral, site paysager à préserver.
- **UD6 : Secteur pavillonnaire contemporain du Cap d'Agde**
 - Comprenant notamment le sous-secteur UD6 a correspondant aux secteurs nord du Cap d'Agde.
 - Comprenant notamment le sous-secteur UD6 b correspondant au château de Maraval et à ses dépendances.

Ces zones sont en partie concernées par le risque d'inondation et donc réglementées par le PPRI. Les secteurs concernés sont indiqués par une trame spécifique sur les documents graphiques. Dans ces secteurs, les occupations du sol admises sont soumises à conditions particulières mentionnées dans le PPRI en annexe du PLU.

En tant que commune littorale, la commune est soumise aux dispositions de la loi Littoral (article L.121-1 et suivants et R.121-1 et suivants du code de l'Urbanisme).

La zone comporte des éléments de paysage au titre de l'article L.151-23 du code de l'Urbanisme, à protéger et à mettre en valeur, notamment pour assurer le maintien de leurs continuités écologiques. Ces éléments de paysage sont repérés sur le document graphique. Tous types de travaux ou d'aménagements situés au sein de ces secteurs ou qui sont susceptibles de les affecter sont soumis à déclaration préalable.

La zone est en partie concernée par le site patrimonial remarquable (SPR) (ancienne AVAP).

SECTION I. NATURE DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UD1 – OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

En zone UD1 :

Sont interdites les constructions ayant la destination suivante :

- Commerce, sauf dans les sous-secteurs UD1 c où elle est admise ;
- Industrie ;
- Exploitation agricole ou forestière ;
- Fonction d'entrepôt ;

Sont également interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Le camping
- Le stationnement de caravanes
- Les aires réservées aux gens du voyage
- Les installations légères de loisirs ou d'habitat (type mobil homes, HLL, ...)
- Les carrières

Sont également interdites toutes les constructions, extensions, occupations et utilisations du sol, citées et ne respectant pas les conditions mentionnées à l'article UD2.

En zone UD2 :

Sont interdites les constructions ayant la destination suivante :

- Industrie
- Exploitation agricole ou forestière
- Fonction d'entrepôt

Sont également interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Le camping
- Le stationnement de caravanes
- Les aires réservées aux gens du voyage
- Les installations légères de loisirs ou d'habitat (type mobil homes, HLL, ...)
- Les carrières

Sont également interdites toutes les constructions, extensions, occupations et utilisations du sol, citées et ne respectant pas les conditions mentionnées à l'article UD2.

En zone UD3 :

Sont interdites les constructions ayant la destination suivante :

- Commerce, situé le long des linéaires repérés en tant que tel sur le règlement graphique ;
- Industrie ;
- Exploitation agricole ou forestière ;
- Fonction d'entrepôt ;

Sont également interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Le camping
- Le stationnement de caravanes
- Les aires réservées aux gens du voyage
- Les installations légères de loisirs ou d'habitat (type mobil homes, HLL, ...)
- Les carrières

Sont également interdites toutes les constructions, extensions, occupations et utilisations du sol, citées et ne respectant pas les conditions mentionnées à l'article UD2.

En zone UD4 et en sous-secteur UD6 a :

Sont interdites les constructions ayant la destination suivante :

- Commerce, hormis celui autorisé à l'article UD2 ;
- Artisanat, hormis celui autorisé à l'article UD2 ;
- Industrie ;
- Exploitation agricole ou forestière ;
- Fonction d'entrepôt ;

Sont également interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Le camping
- Le stationnement de caravanes
- Les aires réservées aux gens du voyage
- Les installations légères de loisirs ou d'habitat (type mobil homes, HLL, ...)
- Les carrières

Sont également interdites toutes les constructions, extensions, occupations et utilisations du sol, citées et ne respectant pas les conditions mentionnées à l'article UD2.

En sous-secteur UD6 b :

Sont interdites les constructions ayant la destination suivante :

- Artisanat, hormis celui autorisé à l'article UD2 ;
- Industrie ;
- Exploitation agricole ou forestière ;
- Fonction d'entrepôt ;

Sont également interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Le camping
- Le stationnement de caravanes
- Les aires réservées aux gens du voyage
- Les installations légères de loisirs ou d'habitat (type mobil homes, HLL, ...)
- Les carrières

En zone UD5 :

Les occupations et installations non mentionnées à l'article UD2 ci-dessous sont interdites et notamment :

- Le camping
- Le stationnement de caravanes
- Les aires réservées aux gens du voyage
- Les installations légères de loisirs ou d'habitat (type mobil homes, HLL, ...)
- Les carrières

Sont également interdites toutes les constructions, extensions, occupations et utilisations du sol, citées et ne respectant pas les conditions mentionnées à l'article UD2.

ARTICLE UD2 – OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**En toutes zones :**

Sont autorisées les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sous réserves que les établissements sensibles (crèches, établissements scolaires, hôpitaux, ...) ne soient pas situés à proximité d'ouvrages THT, HT, lignes aériennes, câbles souterrains et postes de transformation ou jeux de barres dans une zone exposée à un champ magnétique de plus de 1µT.

Les antennes relais de téléphonie mobile peuvent autorisées à condition qu'elles soient situées en dehors d'un rayon de 100m autour des établissements recevant des personnes sensibles (crèches, établissements d'enseignement, lieux d'accueil parents-enfants, centres permanents de rééducation et de santé, hôpitaux et cliniques, équipements pour personnes âgées).

En zones UD1, UD2, UD3 et UD4 et en sous-secteur UD6 a :

Sont admises les constructions ayant la destination suivante :

- Constructions et installations de toute nature, sous réserve qu'elles relèvent d'impératifs techniques de l'installation ferroviaire.
- Artisanat, à condition :
 - qu'elles ne soient pas de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de leur situation, de leurs caractéristiques, de leur importance ou de leur implantation à proximité d'autres installations,
 - qu'elles n'entraînent pas pour leur voisinage des nuisances inacceptables, soit que l'établissement soit en lui-même peu nuisant, soit que les mesures nécessaires à l'élimination des nuisances soient prises.
- **En zone UD4 et en sous-secteur UD6 a :** commerce et artisanat seulement sur les axes structurants route de Guiraudette, avenue de Saint Vincent et chemin de Notre Dame à Saint Martin ;
- **En zone UD2 :** commerce, dans la limite de 400m² de surface de plancher par commerce.
- **En zone UD3 :** commerce et activités tertiaires (bureaux, ...) en rez-de-chaussée sur au moins la moitié du linéaire de façade le long des voies pour lesquelles le règlement graphique impose ces destinations et ceci pour les opérations de 5 logements et plus.
- Habitat, sous condition que dans les secteurs délimités dans les documents graphiques au titre de l'article L.151-15, les nouvelles opérations destinées à l'habitat de 8 logements et plus comportent au minimum 30% de logements sociaux (arrondi au chiffre entier le plus proche ; e.g. 2 logements sociaux pour une opération de 8 logements).

Sont admises les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les installations classées pour la protection de l'environnement à condition:
 - qu'elles ne soient pas de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de leur situation, de leurs caractéristiques, de leur importance ou de leur implantation à proximité d'autres installations

- qu'elles n'entraînent pas pour leur voisinage des nuisances inacceptables, soit que l'établissement soit en lui-même peu nuisant, soit que les mesures nécessaires à l'élimination des nuisances soient prises

- Les affouillements et exhaussements des sols, nécessaires à la réalisation d'un projet admis dans cette zone

En sous-secteur UD1 b1, les constructions, occupations et utilisations du sol doivent être conformes à l'orientation d'aménagement et de programmation définie sur le secteur Les Cayrets.

En zone UD5 :

Sont admises les occupations ou utilisations du sol ci-après :

- Les constructions à usage d'habitation, hébergement hôtelier, de commerce, de bureaux et d'artisanat non soumises à la législation pour la protection de l'environnement ;
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ;

Sont admises sous conditions les occupations ou utilisations du sol ci-après :

- Les installations classées pour la protection de l'environnement 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, soit que l'établissement soit en lui-même peu nuisant, soit que les mesures nécessaires à l'élimination des nuisances soient prises,
 - Que leur volume ou leur aspect extérieur soient compatibles avec le milieu environnant
- Les affouillements et exhaussements des sols, nécessaires à la réalisation d'un projet admis dans cette zone

En zone UD6 b :

Sont admises les occupations ou utilisations du sol ci-après :

- Les constructions à usage d'habitat touristique,

Sont admises sous conditions les occupations ou utilisations du sol ci-après :

- Les commerces à condition qu'ils n'entraînent pas pour le voisinage des nuisances inacceptables, soit que l'établissement soit en lui-même peu nuisant, soit que les mesures nécessaires à l'élimination des nuisances soient prises

SECTION II. CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UD3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Les prescriptions du SDIS 34 annexées au PLU doivent être respectées.

Les prescriptions du présent article ne s'appliquent pas aux constructions et installations relevant d'impératifs techniques de l'exploitation ferroviaire.

I – Accès

Tout terrain enclavé ne bénéficiant pas d'une servitude de passage suffisante demeure inconstructible.

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

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

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne pour la circulation publique. La construction de bâtiments peut être interdite si leur accès présente des risques pour la sécurité des usagers de la voie.

Les accès doivent respecter les écoulements des eaux des voies publiques et des voies privées existantes.

Les accès d'un établissement, d'une installation ou d'une construction à partir des

voies ouvertes à la circulation publique doivent être aménagés de telle sorte que les véhicules puissent entrer ou sortir sans avoir à effectuer de manœuvres dangereuses sur la voie.

Toute création d'accès ou modification d'un accès existant lié à une route départementale doit faire l'objet d'une consultation préalable de l'autorité gestionnaire de la voie et doit recevoir l'accord du département de l'Hérault.

Accès en bordure des voies bordées d'arbres et/ou de mobilier urbain :

- Les opérations groupées en individuel ou collectif, doivent être conçues de manière à éviter les accès particuliers sur les voies bordées d'arbres et/ou de mobilier urbain.
- Si aucune autre solution n'est possible, la voirie intérieure d'une opération peut être raccordée à une voie bordée d'arbres et/ou de mobilier urbain par un carrefour unique, exceptionnellement par deux carrefours pour les opérations importantes.
- Ces carrefours doivent être placés de manière à éviter l'abattage d'arbres et/ou la suppression de mobilier urbain.
- La construction de bâtiments peut être interdite si leur accès nécessite l'abattage d'un ou plusieurs arbres et/ou la suppression de mobilier urbain.

En zone UD3 :

Les constructions nouvelles riveraines des artères urbaines, doivent présenter leur(s) accès piéton principal (principaux) sur ces voies.

I – Voirie

Les voiries et passages publics et privés doivent avoir des caractéristiques adaptées :

- A l'approche des matériels de lutte contre l'incendie, de protection civile, de brancardage, d'enlèvement des ordures ménagères, etc...
- Aux opérations à desservir conformément à la réglementation en vigueur

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des emprises des voies privées doivent être adaptées

- aux usages qu'elles supportent
- aux opérations qu'elles doivent desservir
- au contexte urbain dans lequel elles se trouvent

Pour les voies privées, il est demandé :

- une chaussée minimale de 4,00 mètres pour les voies privées à sens unique, et les voies privées à double sens desservant au plus deux habitations
- une chaussée de 5,50 mètres de large minimum pour les autres voies privées

Pour les voies privées supportant une circulation à sens unique, il est demandé une chaussée d'une largeur minimale de 4,00 mètres.

Ces dimensions ne préjugent pas de l'emprise totale des voies qui peut varier en fonction de leur situation dans le contexte urbain et des besoins en matière de trottoirs, piste cyclables, etc...

Cas des dessertes particulières de voies privées :

Dans les zones UD1, UD2, UD3 et UD4 présentant des caractéristiques « historiques », et au sein desquelles le recalibrage des dessertes existantes est impossible, la constructibilité des terrains peut être autorisée même si le gabarit de la voie est inférieur à la norme fixée dans le présent article.

En est exclu l'ensemble des zones et secteurs du Cap d'Agde, à savoir l'ensemble des zones et secteurs du Cap d'Agde, à savoir les zones U du PLU situées au Sud de la route départementale 612 et à l'Est de la route de Rochelongue.

Les voies en impasse ne sont pas autorisées, sauf si elles sont prévues pour se raccorder à une voirie future prévue en emplacement réservé ou dont le tracé de principe figure en orientation d'aménagement et de programmation.

Dans les opérations d'ensemble de plus de 5 logements, les voies en impasse sont interdites sauf si elles sont prévues pour se raccorder à une voirie future prévue en emplacement réservé ou dont le tracé de principe figure en orientation d'aménagement et de programmation.

Exceptionnellement, en cas d'impossibilité technique, des voies nouvelles en impasse pourront être admises à condition qu'elles soient aménagées dans leur partie terminale en une placette de retournement afin de permettre aux véhicules privés et ceux des services publics de faire demi-tour aisément. Elles peuvent voir leur longueur limitée à 100 mètres pour des raisons de sécurité.

Dans les opérations d'ensemble de plus de 5 logements situées à moins de 50 mètres, d'un cheminement doux, un raccordement aux liaisons piétonnes et cyclables doit être prévu.

ARTICLE UD4 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX

Les dispositions des schémas directeurs d'alimentation en eau potable, d'assainissement et des eaux pluviales devront être respectées.

I – Eau

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

En cas de raccordement à un réseau d'eau brute privé, une déconnection entre le réseau d'eau brute privé et le réseau communal devra être assurée.

II – Assainissement

2.1 Eaux usées

Il doit être tenu compte du règlement d'assainissement de la commune.

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

En l'absence de réseau public ou lorsque celui-ci est de capacité insuffisante, ou dans l'attente de sa réalisation, les constructions ou installations nouvelles doivent être dotées d'un assainissement autonome (individuel ou regroupé) conforme aux dispositions réglementaires et doivent prévoir les installations nécessaires au raccordement au réseau public d'assainissement programmé, le cas échéant.

Les rejets d'eaux usées ou d'effluents dans les fossés, cours d'eau, égouts pluviaux, ou autre ouvrage d'assainissement pluvial sont interdits.

2.2 Eaux pluviales

Il doit être tenu compte du règlement d'assainissement des eaux pluviales de la commune.

Lorsque le réseau public recueillant les eaux pluviales existe en capacité suffisante, les aménagements réalisés doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans ce réseau.

Les débits rejetés sur un réseau public par l'ensemble des terrains constituant l'entité foncière juridique existante ou projetée sont limités à la valeur correspondant à la capacité de ce réseau.

Des dispositifs de rétention seront conçus et réalisés en conséquence sur la parcelle.

En l'absence d'un réseau d'eaux pluviales ou lorsque celui-ci est de capacité insuffisante, 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 ruissellement conformément aux dispositions du code Civil.

Les rejets d'eaux pluviales dans les réseaux publics ou privés d'assainissement d'eaux usées sont interdits.

Dans le cas où une évacuation des eaux pluviales nécessiterait un rejet vers les fossés départementaux, cet aménagement devra faire l'objet d'une demande d'autorisation auprès de l'administration départementale.

III – Electricité, téléphone, télédistribution

Les branchements électriques, téléphoniques et de télédistribution doivent être établis en souterrain. Si l'établissement en souterrain est techniquement ou économiquement impossible, l'installation doit être la plus discrète possible.

Les réseaux établis dans le périmètre des opérations groupées doivent être réalisés en souterrain.

ARTICLE UD5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Pour les constructions nouvelles ou existantes, les terrains non raccordés au réseau public d'eaux usées doivent présenter des caractéristiques suffisantes pour permettre l'implantation des dispositifs d'assainissement réglementaires.

ARTICLE UD6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

En toutes zones :

Des implantations différentes pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif pourront être autorisées.

L'implantation des locaux à ordures ménagères et des ouvrages publics de faible importance (transformateurs électriques) est autorisée dans les marges de recul par rapport à l'alignement.

Ces prescriptions s'appliquent 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, des implantations autres que celles prévues ci-dessus peuvent être admises, lorsque le retrait permet d'aligner la nouvelle construction avec une construction existante voisine, pour former une unité architecturale, sauf en zone UD3.

En sous-secteur UD1 a :

Les constructions doivent être édifiées à une distance minimale de 5 mètres par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques existantes, modifiées ou à créer.

Les saillies au-dessus du domaine public, d'une largeur maximale de 0,80 mètres peuvent être autorisées à une hauteur supérieure à 4,30 mètres.

La construction d'une piscine et de ses locaux techniques est autorisée dans la marge de recul, à condition qu'elle respecte une distance minimale de 1 mètre par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques existantes, modifiées ou à créer.

Pour les sous-secteurs UD1 b1 et UD1 b2 :

Les implantations de constructions doivent respecter :

- un recul minimal de 35 mètres par rapport à l'axe de la RD612 ;
- un recul minimal de 10 mètres par rapport à l'alignement du Boulevard Maurice Pacull ;
- un recul minimal de 5 mètres par rapport à l'alignement des autres voies publiques. Toutefois, des implantations différentes peuvent être autorisées :
 - lorsque le projet jouxte une construction existante de gabarit sensiblement identique, et sous réserve qu'elle présente une unité architecturale avec celle-ci.
 - lorsqu'il s'agit de lotissements, de groupes d'habitations, afin de permettre notamment la réalisation de constructions groupés.
 - Pour des raisons de visibilité et de sécurité des usagers des voies, à l'intersection de deux ou plusieurs voies, la zone non constructible y compris clôtures est délimitée par un pan coupé constitué par la base du triangle isocèle dont les deux côtés égaux sur les deux limites mesurent 5 mètres.

La construction d'une piscine et de ses locaux techniques est autorisée dans la marge de recul, à condition qu'elle respecte une distance minimale de 1 mètre par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques existantes, modifiées ou à créer.

Pour le sous-secteur UD1 c1 :

Les constructions doivent être édifiées soit à l'alignement des voies et emprises publiques existantes, modifiées ou à créer, soit à une distance minimale de 3 mètres par rapport à celles-ci.

Pour le sous-secteur UD1 c2 :

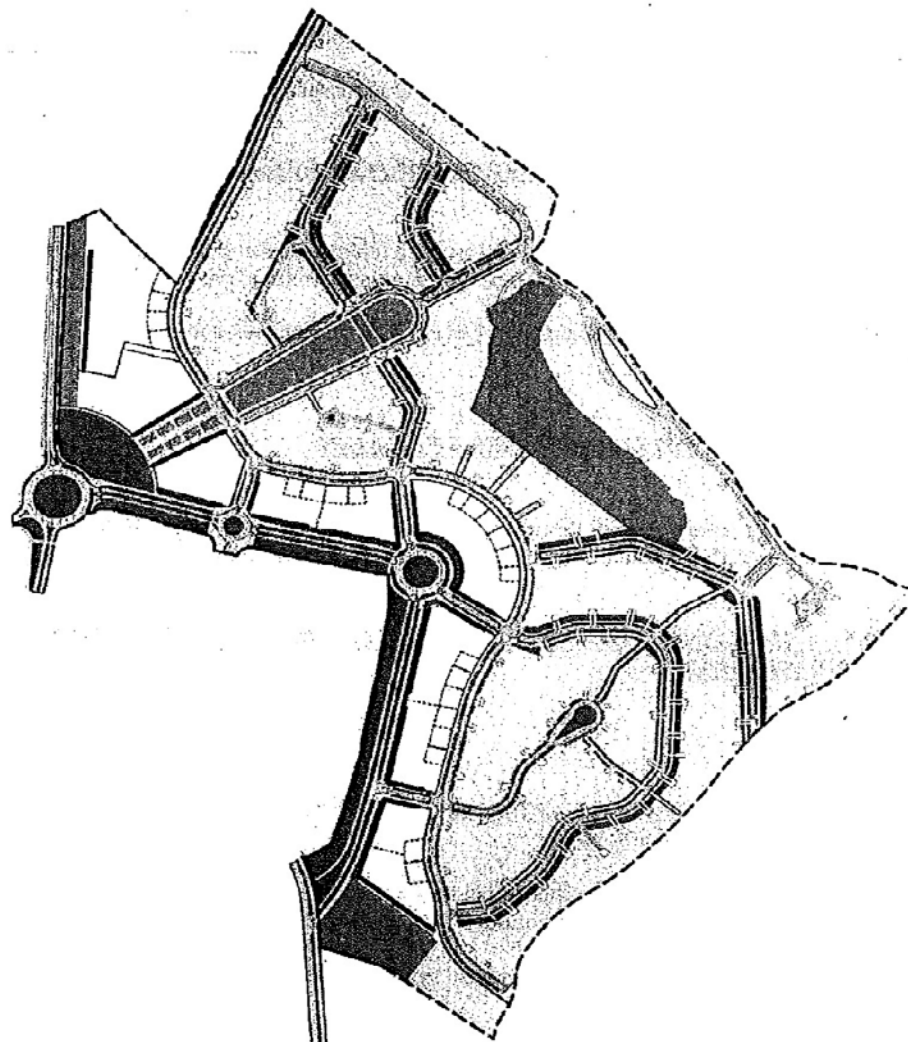
Non réglementé.

Pour le sous-secteur UD1 c3 :

Le long du périmètre des macro-lots et des différents lots sont indiqués, sur le schéma ci-après des « alignements imposés » pour les façades.

Des retraits partiels des différents niveaux par rapport à ces alignements imposés sont possibles suivant les prescriptions de l'article 11 du sous-secteur UD1 c (aspect extérieur des constructions).

Aucune saillie n'est permise par rapport à ces alignements (balcons, terrasses, casquettes, brises-soleil).

Contraintes d'implantation sur les macro-lots (alignement imposé : _____)

En zone UD2 :

Les constructions doivent être édifiées soit à l'alignement des voies et emprises publiques existantes, modifiées ou à créer, soit à une distance minimale de 5 mètres par rapport à celles-ci.

En sous-secteur UD3 a :

Les façades des bâtiments jusqu'au R+2 doivent être édifiées entre l'alignement des voies publiques existantes et un retrait maximal de 1 mètre de celui-ci.

En sous-secteur UD3 b :**- Le long des artères urbaines**

Les façades des bâtiments jusqu'au R+2 doivent être édifiées entre l'alignement des voies publiques existantes et un retrait maximal de 5 mètres de celui-ci.

Cas particulier des implantations « en peigne » :

Si le projet est constitué de plusieurs corps de bâtiment principalement implantés perpendiculairement à l'axe de l'artère qu'ils bordent, ce sont les pignons de ces corps de bâtiments qui devront respecter ce positionnement par rapport à l'alignement.

Dès lors qu'un 1er rang de façades satisfait aux dispositions ci-dessus, on admettra une implantation libre par rapport aux emprises publiques au-delà de 15m en arrière de l'alignement du domaine public.

- Le long des autres voies

L'implantation est libre.

En sous-secteur UD3 c :

Les façades des bâtiments jusqu'au R+1 doivent être édifiées entre l'alignement des voies publiques existantes et un retrait maximal de 5 mètres de celui-ci. Pour les unités foncières riveraines du bd Maurice Pacull, les façades des constructions doivent être édifiées en recul minimum de 10 mètres et maximum de 13 mètres de l'alignement de la voie publique.

En zones UD4 et UD6 :

Les constructions doivent être édifiées à une distance minimale de 5 mètres par rapport aux voies et emprises publiques existantes.

La construction d'une piscine et de ses locaux techniques est autorisée dans la marge de recul, à condition qu'elle respecte une distance minimale de 1 mètre par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques existantes, modifiées ou à créer.

En zone UD5 :

Le recul minimal est de 5 mètres par rapport à l'alignement.

En cas de lotissement existant ou de reconstruction des bâtiments existants, les nouveaux bâtiments pourront être implantés soit à l'alignement, soit en retrait non déterminé.

ARTICLE UD7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Des implantations différentes pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif pourront être autorisées.

En sous-secteurs UD1 a, UD1 b1 et b2 :

Les constructions doivent être édifiées de telle façon que la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapprochée soit au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

Dans la marge de reculement ainsi déterminée, les saillies non fermées : balcons, escaliers extérieurs sont autorisés dans la limite maximum d'un mètre.

Toutefois les constructions peuvent être édifiées en limites séparatives dans les cas suivants :

- dans les lotissements, groupes d'habitations, les constructions réalisées peuvent être édifiées en limite séparative, à l'exception des limites du terrain d'assiette de l'opération, où s'appliquent les règles du cas général,
- lorsque la construction à réaliser dans la marge de reculement ne dépasse pas 4 mètres maximum de hauteur et 10 mètres cumulés avec un linéaire déjà bâti, mesurés le long des limites séparatives.
- lorsque le bâtiment peut être adossé à un bâtiment de gabarit sensiblement identique
- lorsque les propriétaires voisins s'entendent pour réaliser simultanément un projet d'ensemble présentant une unité architecturale.

La construction d'une piscine et de ses locaux techniques doit respecter une marge de recul de 1 mètre par rapport aux limites séparatives.

En sous-secteur UD1 c1 :

Les constructions doivent être édifiées à 3,00 mètres minimum d'une au moins des deux limites séparatives latérales.

Sur l'autre limite séparative latérale, l'implantation en limite est autorisée dans le cas de constructions jumelées ou pour l'implantation de garages en rez-de-chaussée uniquement ; sinon, un retrait de 3,00 mètres minimum devra être respecté.

Les piscines pourront être implantées en respectant, pour tout élément constitutif (bassin, plages...) un recul minimal de 1,00 mètre par rapport aux limites séparatives, sous réserve d'une hauteur maximale par rapport au sol naturel de 0,60 mètre.

En sous-secteur UD1 c2 :

Les constructions doivent être édifiées sur au moins une des limites séparatives latérales, en cas d'implantation en retrait de la deuxième limite séparative latérale, ce retrait sera au moins égal à 3 mètres compté depuis tout point de la construction à édifier.

En sous-secteur UD1 c3 :

Le long du périmètre des macro-lots et des différents lots indiqués, au schéma ci-avant, des « alignements imposés » pour les façades.

Des retraits partiels des différents niveaux par rapport à ces alignements imposés sont possibles suivant les prescriptions de l'article UD11.

Aucune saillie n'est permise par rapport à ces alignements (balcons, terrasses, casquettes, brises-soleil).

En zones UD2 :

Les constructions doivent être édifiées de telle façon que la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapprochée soit au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

Pour les limites donnant sur l'alignement de la Route de Sète, les constructions pourront être implantées en limite séparative.

La construction d'une piscine et de ses locaux techniques doit respecter une marge de recul de 1 mètre par rapport aux limites séparatives.

En sous-secteur UD3a :

Les constructions doivent être implantées soit en limite séparative soit en retrait de 3 mètres minimum.

En sous-secteurs UD3b et UD3c :

Les constructions peuvent être édifiées en limite séparative.

En cas de retrait, les constructions doivent être édifiées de telle façon que la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapprochée soit au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

En zone UD4 et en sous-secteur UD6 a :

Les constructions doivent être édifiées de telle façon que la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapprochée soit au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

Dans la marge de reculement ainsi déterminée, les saillies non fermées : balcons, escaliers extérieurs sont autorisés dans la limite maximum d'un mètre.

Toutefois les constructions peuvent être édifiées en limites séparatives dans les cas suivants :

- dans les lotissements, groupes d'habitations, les constructions réalisées peuvent être édifiées en limite séparative, à l'exception des limites du terrain d'assiette de l'opération, où s'appliquent les règles du cas général,
- lorsque la construction à réaliser dans la marge de reculement ne dépasse pas 3 mètres maximum de hauteur et 6 mètres cumulés avec un linéaire déjà bâti, mesurés le long des limites séparatives,
- lorsque le bâtiment peut être adossé à un bâtiment de gabarit sensiblement identique,
- lorsque les propriétaires voisins s'entendent pour réaliser simultanément un projet d'ensemble présentant une unité architecturale.

La construction d'une piscine et de ses locaux techniques doit respecter une marge de recul de 1 mètre par rapport aux limites séparatives.

En zone UD5 :

Les constructions peuvent être édifiées de telle façon que la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché soit au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

Dans le cas de lotissements existants, la construction de bâtiment joignant la limite parcellaire est admise en particulier lorsque les propriétaires voisins ont conclu un accord par acte authentique soumis aux formalités de la publicité foncière pour édifier des bâtiments jointifs de dimensions sensiblement équivalentes en hauteur et en épaisseur.

La construction d'une piscine et de ses locaux techniques doit respecter une marge de recul de 3 mètres par rapport aux limites séparatives.

En sous-secteur UD6 b :

Les constructions doivent être réalisées de façon à conserver les reculs existants.

La construction d'une piscine et de ses locaux techniques doit respecter une marge de recul de 1 mètre par rapport aux limites séparatives.

ARTICLE UD8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**En toutes zones :**

Des implantations différentes pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif pourront être autorisées.

En sous-secteurs UD1 c1 et c3 et en zone UD2 :

Les constructions non contiguës doivent être édifiées de telle manière que la distance horizontale de tout point d'un bâtiment au point le plus proche d'un autre bâtiment soit au moins égale à la moitié de la hauteur, à l'égout de toiture, de la construction la plus élevée, avec un minimum de 3 mètres.

Cette distance peut être réduite de moitié pour les parties de construction en vis-à-vis qui ne comportent pas d'ouverture ou une seule ouverture par étage, ou lorsque les bâtiments sont affectés à d'autres usages que l'habitation, cela avec un minimum de 3 mètres.

Les dispositifs ci-dessus ne s'appliquent pas à l'édification en rez-de-chaussée de garages ou d'annexes dans la limite de 4,00 mètres de hauteur totale, ainsi qu'à l'implantation de piscines et de leurs annexes.

En sous-secteur UD1 c2 et en zone UD3 :

Non réglementé.

En zones UD4, UD5 et UD6 :

A moins d'être contigus, les constructions doivent être implantées de telle manière que les façades principales de chacun d'eux soient séparées du bâtiment voisin par une distance au moins égale au tiers de la somme de leurs hauteurs totales respectives. $L = (H1+H2)/3$.

Dans tous les cas, la distance entre bâtiments non contigus ne peut être inférieure à 3 mètres.

Toutefois, des dispositions particulières peuvent être prises lorsqu'il s'agit de murs aveugles ou de percées donnant sur des circulations d'immeubles.

Cas particulier en zone UD5 : les règles ci-dessus ne s'appliquent pas dans le cas d'aménagement et transformation des bâtiments existants à la date du 11 mars 1981 (date de publication du POS d'origine de la station du Cap d'Agde), et ne modifiant pas l'emprise du bâti.

ARTICLE UD9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Si depuis la date d'approbation du PLU, une partie a été détachée d'un terrain dont les droits à construire résultant de l'application du coefficient d'emprise au sol ont été utilisés partiellement ou en totalité, il ne peut plus être construit que dans la limite des droits qui n'ont pas déjà été utilisés.

Des règles différentes pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif pourront être autorisées.

En sous-secteur UD1 a : Le Coefficient d'Emprise au Sol est fixé à 0,6.

En sous-secteur UD1 b : Le Coefficient d'Emprise au Sol est fixé à 0,7.

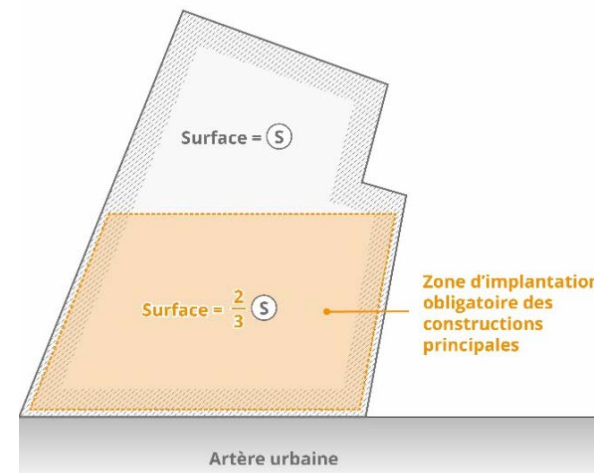
En sous-secteur UD1 c : Non réglementé.

En zone UD2 :

Non réglementé.

En sous-secteur UD3a :

Si l'unité foncière est riveraine de l'avenue G. de Gaulle ou du 11 novembre, les nouvelles constructions principales doivent être édifiées dans la bande de terrain prenant appui sur l'alignement de l'espace public et représentant $\frac{2}{3}$ de la superficie totale de l'unité foncière.

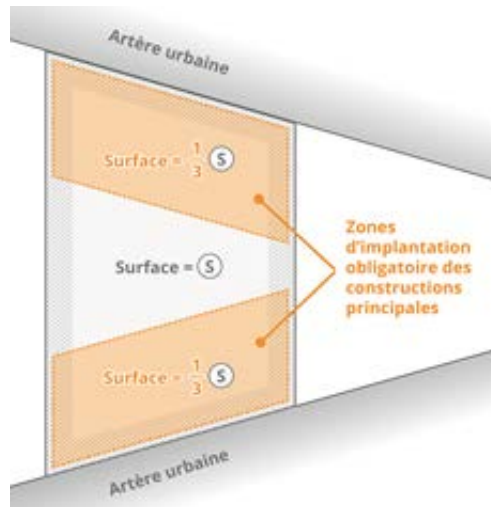


En sous-secteur UD3a :

Si l'unité foncière est riveraine des deux avenues G. de Gaulle et 11 novembre, les nouvelles constructions principales doivent être édifiées dans les deux bandes de terrains prenant appui respectivement sur l'alignement de chacune des avenues et représentant chacune 1/3 de la superficie totale de l'unité foncière.

En dehors des bandes d'implantation définies précédemment, seules des constructions annexes de plain-pied sont autorisées.

Pour la parcelle cadastrée LA-484 située à l'intersection des deux artères urbaines, l'emprise au sol n'est pas réglementée.

**En sous-secteurs UD3b et UD3c :**

Les constructions ne peuvent occuper plus de 2/3 de la surface de l'unité foncière.

En zone UD4 et en sous-secteur UD6 b :

L'emprise au sol maximale des constructions est fixée par rapport à la surface de l'unité foncière du projet comme suit :

- si l'unité foncière a une surface inférieure à 500 m², le Coefficient d'Emprise au Sol est de 0,1 ;
- si l'unité foncière a une surface comprise entre 500 et 1000 m², le Coefficient d'Emprise au Sol est de 0,2 ;
- si l'unité foncière a une surface supérieure à 1000 m², le Coefficient d'Emprise au Sol est de 0,3.

En sous-secteur UD6 a :

L'emprise au sol maximale des constructions est fixée à 1/4 de l'unité foncière, soit un Coefficient d'Emprise au Sol maximal de 0,25.

En zone UD5 :

Non réglementé.

ARTICLE UD10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**Définition du mode de calcul de la hauteur :**

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel jusqu'au sommet du bâtiment. Le terrain naturel est celui qui existe avant la réalisation des travaux.

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

Le sommet du bâtiment est le point le plus haut du bâtiment à l'exclusion des ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures.

Des hauteurs différentes pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif pourront être autorisées.

En sous-secteur UD1 a :

La hauteur des constructions ne doit pas excéder 9,00 mètres mesurés à partir du terrain naturel jusqu'au sommet du bâtiment.

En sous-secteur UD1 b1 :

La hauteur des constructions ne doit pas excéder 7,50 mètres mesurés à partir du terrain naturel jusqu'au sommet du bâtiment, c'est-à-dire R+1.

En sous-secteur UD1 b2 :

La hauteur des constructions ne doit pas excéder 9,00 mètres mesurés à partir du terrain naturel jusqu'au sommet du bâtiment, c'est-à-dire R+2.

En sous-secteur UD1 c1 :

La hauteur des constructions ne doit pas excéder 9,00 mètres mesurés à partir du terrain naturel jusqu'au sommet du bâtiment.

En sous-secteur UD1 c2 :

La hauteur des constructions ne doit pas excéder 7,50 mètres.

En sous-secteur UD1 c3 :

La hauteur des constructions ne doit pas excéder 15,00 mètres mesurés à partir du terrain naturel jusqu'au sommet du bâtiment, c'est-à-dire R+3, avec l'étage R+3 partiel.

En zone UD2 :

La hauteur des constructions ne doit pas excéder 15 mètres mesurés à partir du terrain naturel jusqu'au sommet du bâtiment.

En zone UD3 :

A partir du terrain naturel jusqu'au sommet du bâtiment, la hauteur des constructions ne doit pas excéder :

- **En sous-secteur UD3 a**, 12 mètres c'est-à-dire R+3 si la construction est riveraine de l'avenue G. de Gaulle ou du 11 novembre, 9 mètres c'est-à-dire R+2 dans les autres cas;
- **En sous-secteur UD3 b**, 12 mètres c'est-à-dire R+3, sauf prescriptions particulière de hauteur précisées dans les OAP concernant les artères urbaines;
- **En sous-secteur UD3 c**, 9 mètres c'est-à-dire R+2;

En zone UD4 et en sous-secteur UD6 a :

Toutes les constructions doivent satisfaire à deux règles :

- *l'une fixe la hauteur maximale autorisée,*
- *l'autre fixe la hauteur des constructions en fonction de la largeur de la rue.*

Hauteur maximale :

La hauteur des constructions ne doit pas excéder 7,50 mètres mesurés à partir du terrain naturel jusqu'au sommet du bâtiment.

Hauteur relative :

La hauteur des constructions doit être égale ou inférieure à la largeur de la voie confrontant le terrain, augmentée éventuellement du retrait par rapport à l'alignement.

Si la construction est édifiée à l'angle de 2 voies d'inégales largeurs, la partie du bâtiment bordant la voie la plus étroite peut avoir la même hauteur que celle longeant la voie la plus large sur une longueur n'excédant pas 15 mètres comptée à partir du point d'intersection des alignements ou, le cas échéant, des lignes qui en tiennent lieu.

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

En sous-secteur UD6 b :

La hauteur des constructions ne doit pas excéder 9,00 mètres mesurés à partir du terrain naturel jusqu'au sommet du bâtiment.

En zone UD5 :

Toutes les constructions doivent satisfaire à deux règles :

- *l'une fixe la hauteur maximale autorisée,*
- *l'autre fixe la hauteur des constructions en fonction de la largeur de la rue.*

Hauteur maximale :

En sous-secteur UD5 a, la hauteur des constructions ne doit pas excéder 7,50 mètres mesurés à partir du terrain naturel jusqu'au sommet du bâtiment.

En sous-secteur UD5 b, la hauteur des constructions ne doit pas excéder 9,00 mètres mesurés à partir du terrain naturel jusqu'au sommet du bâtiment.

Hauteur relative :

La hauteur des constructions doit être égale ou inférieure à la largeur de la voie confrontant le terrain, augmentée éventuellement du retrait par rapport à l'alignement.

Si la construction est édifiée à l'angle de 2 voies d'inégales largeurs, la partie du bâtiment bordant la voie la plus étroite peut avoir la même hauteur que celle longeant la voie la plus large sur une longueur n'excédant pas 15 mètres comptée à partir du point d'intersection des alignements ou, le cas échéant, des lignes qui en tiennent lieu.

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

ARTICLE UD11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

En toutes zones :

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

L'aspect extérieur fera l'objet d'une attention toute particulière, et portera essentiellement sur l'intégration dans la silhouette d'ensemble, les proportions, l'utilisation rationnelle des matériaux, ainsi que la qualité dans l'aménagement des abords du projet.

Les matériaux bruts destinés à être recouverts (tels que carreaux de plâtre, agglomérés, briques creuses, parpaings, ...) doivent être enduits, dans des teintes compatibles avec celles de la construction. Les imitations de matériaux sont interdites.

Les locaux collecteurs d'ordures ménagères sont obligatoires (hormis pour les constructions individuelles) et ne doivent pas être directement accessibles depuis la voie publique.

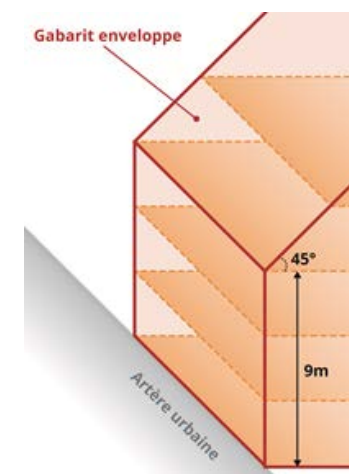
Volumétrie : Les ouvrages techniques (systèmes de refroidissement, rejets des bouches de chaudières, cages d'escalier, machinerie d'ascenseur, dispositifs de climatisation, chauffe-eau solaires, éléments de compteurs...) doivent faire l'objet d'une intégration architecturale au volume des toitures et des bâtiments.

L'architecture et la volumétrie des bâtiments devront respecter les conditions d'environnement, de climat et d'exposition aux vents dominants.

En plus de celles sus-précisées, s'imposent en zone UD3 les prescriptions suivantes :

En sous-secteur UD3a : Les constructions nouvelles riveraines des avenues C. de Gaulle et/ou du 11 novembre doivent :

- Rester en deçà du «gabarit enveloppe» défini par un plan vertical au droit de l'alignement jusqu'à une hauteur de 9m, puis un plan incliné à 45° vers l'intérieur de l'îlot au-delà de 9m de hauteur.
- Présenter un front bâti sur les avenues, d'au moins 9m de hauteur, et sur au moins $\frac{1}{3}$ du linéaire.



En sous-secteur UD3b :

- Sur les unités foncières dont le fond jouxte des parcelles occupées par des constructions à vocation d'habitation, ou dont le fond est riverain d'une voie de circulation de moins de 10m d'emprise dont l'autre rive est occupée par des constructions à vocation d'habitation, les constructions nouvelles doivent rester en deçà du «gabarit enveloppe» défini par un plan vertical au droit du fond de l'unité foncière jusqu'à une hauteur de 4,5m, puis un plan présentant une pente de 1 pour 2 (26,5° par rapport à l'horizontale) vers l'avant de l'unité foncière.



- Les constructions nouvelles doivent présenter un front bâti sur l'espace public d'au moins 9m de hauteur, et sur au moins 2/3 du linéaire (les retraits sont acceptés à partir du 2ème étage).

Dans le cas d'une implantation « en peigne » (constructions constituées de plusieurs corps de bâtiment présentant une série de pignons face à l'espace public), la proportion du linéaire concerné est ramenée à 1/3.

Si l'application de la règle du gabarit enveloppe limite la hauteur du bâtiment en dessous de 9m, alors une hauteur minimale de 6m sera admise.

En sous-secteur UD3c :

- Les constructions nouvelles, doivent présenter un front bâti sur l'espace public, d'au moins 6 mètres de hauteur, et sur au moins la moitié du linéaire.

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

Les décrochés d'alignement avec les constructions mitoyennes feront l'objet d'un traitement architectural pour les intégrer à l'aspect générale de la façade.

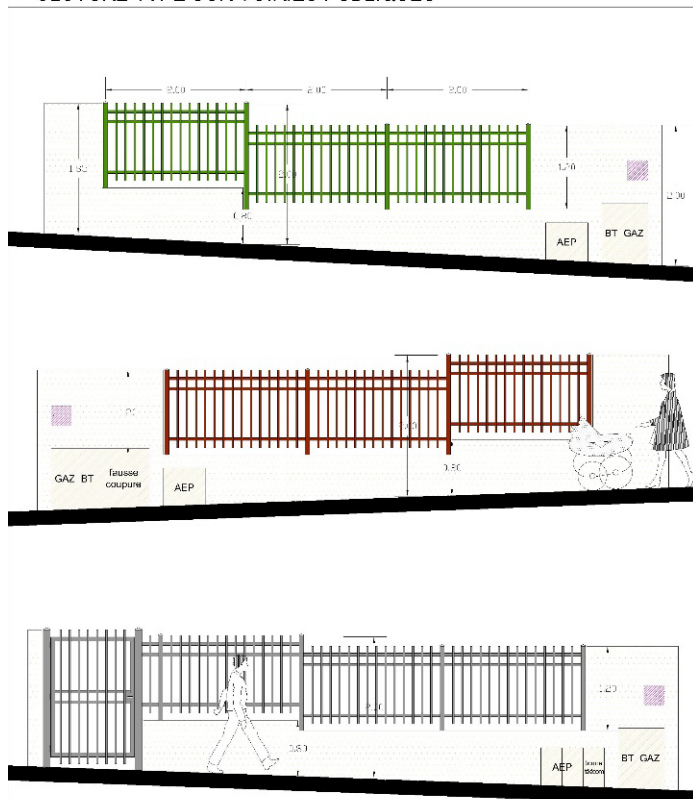
En sous-secteur UD3b :

Dans le cas d'une implantation « en peigne » (constructions constituées de plusieurs corps de bâtiment présentant une série de pignons face à l'espace public), les pignons tournés vers l'espace public devront être architecturalement traités comme des façades principales. Les pignons aveugles ou ne présentant que des ouvertures de faibles dimensions sont proscrits.

Clôture : Les clôtures, par leur aspect, leur proportion et le choix des matériaux participent à l'ordonnement du front bâti en s'harmonisant avec la construction principale et les clôtures avoisinantes. Les clôtures à l'alignement et sur les limites séparatives doivent répondre aux conditions suivantes :

- la hauteur maximale ne devra pas excéder 2 mètres ;
- **hors de la zone UD3**, à l'alignement, la clôture pourra être constituée :
 - o soit d'un mur plein de 1m20 maximum, éventuellement surmonté d'un dispositif transparent ou végétalisé d'une hauteur maximale de 2m ;
 - o soit d'un mur plein d'une hauteur maximale de 2 m, dans le cas où ce mur est réalisé avec un retrait de 1m depuis l'alignement, et que le parterre ainsi créé dans la zone de recul soit planté d'une haie et entretenu aux frais du pétitionnaire,
 - o Sur les quartiers du Cap d'Agde, les clôtures doivent être constituées de haies vives ou de murs de pierres sèches, soit entièrement en basalte, soit avec parement basalte.
 - o Sur les quartiers du Capiscol (zones UD1c1, c2 et c3), les clôtures respecteront les règles sous-visées, spécifiques à chaque zone.
- **En zone UD3**, à l'alignement :
 - o La limite de l'espace public pourra n'être marquée que par un simple muret bas (0,25m maximum) éventuellement doublé d'une haie végétale.
 - o Si elle est prévue, la clôture doit être constituée d'un muret maçonné d'une hauteur de 0,80 m maximum, surmonté éventuellement d'une grille métallique à barreaudage vertical, ou de panneaux de tôle ajourée décoratifs, l'ensemble devant alors être compris entre 1,50 et 2,00 m de hauteur.
 - o Tout grillage, ou panneau à mailles rigides, est proscrit.
 - o L'espace situé entre la limite du domaine public et la façade de la construction doit faire l'objet d'un traitement paysager : revêtement, plantations, intégration architecturale et paysagère des éventuels édifices techniques ou emplacements de poubelles...

CLOTURE TYPE SUR VOIRIES PUBLIQUES



- l'usage de moyens de fortune (planches, tôles...) est interdit pour la réalisation des clôtures ;
- la hauteur et la nature des clôtures de parcelles situées près des carrefours ou dans la partie intérieure des virages peuvent faire l'objet de prescriptions particulières en vue d'assurer la visibilité et la sécurité de la circulation des véhicules et des piétons.

Toutefois, ces prescriptions pourront être exceptionnellement modulées en fonction de la situation des clôtures à réaliser dans le contexte urbain.

Des dispositions différentes pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif pourront être autorisées.

En sous-secteurs UD1 a, UD1 b1 et b2 :

Toitures : Les couvertures seront obligatoirement :

- soit en terrasses plantées ou carrelées en matériaux de terre cuite ; exceptionnellement certaines terrasses non accessibles et non visibles du sol peuvent être revêtues de gravillons pour les locaux utilitaires, tels que : chaufferies, transformateurs, etc...
- soit par un toit en tuiles canal couvert et courant de couleur claire, d'une pente de 25%.

Toutefois, cette règle ne concerne pas les constructions dont la nature justifie un autre type de couverture (bâtiments publics, installations de plage, club, restaurant, camping etc...) et elle pourra être adaptée pour les réalisations accessoires ou ponctuelles (vérandas, balcons, terrasses couvertes...).

En sous-secteur UD1 c1 :

Façades : Sont autorisées :

- les façades maçonnées revêtues d'un enduit fin ;
- les façades en pierre ;
- les bardages bois ou métalliques en métal laqué ou aluminium ;
- les façades vitrées.

Les teintes autorisées figurent sur un nuancier disponible en mairie.

Toutes les façades, y compris les pignons visibles, seront à concevoir avec le même soin et il ne sera pas admis de disparité manifeste entre elles. Les pignons aveugles sont interdits.

Ouvertures : Les ouvertures doivent avoir des formes géométriques simples, non cintrées.

Volets : Sont autorisés :

- les volets roulants dont les coffres sont dissimulés à l'intérieur des bâtiments ;
- les volets coulissants ;
- les volets ouvrants à la française d'un seul battant ;
- les volets cachés derrière un bandeau.

Ils peuvent être réalisés :

- en bois naturel à lattes horizontales jointives, persiennés ou ajourés ;
- en métal laqué ou anodisé.

Garde-corps : les garde-corps peuvent être réalisés :

- en métal ;
- en verre ;
- en maçonnerie, dans la continuité des volumes du bâtiment, pour les loggias ou les terrasses accessibles par exemple.

Le bois est interdit (sauf main-courante éventuellement). Toute imitation ou pastiche d'éléments « classiques » (colonnes, balustres...) est interdite.

Toiture : Toutes les couvertures seront traitées en toitures terrasses. Les toitures en tuiles sont proscrites.

Clôture : En limite du domaine public, le long de la voie de desserte séparant les secteurs a et b et les secteurs a et c (du Mail) les clôtures seront : de type « parc » réalisée en barreaudage de fer, d'une hauteur maximale de 1,50 mètre, sur les autres lots les clôtures seront grillagées, plastifiées, à maille rigides, d'une hauteur maximum de 1,50 mètre.

Entre lots, les clôtures seront grillagées, plastifiées, à maille rigides, d'une hauteur maximum de 1,50 mètre et doublées d'une haie vive.

En sous-secteur UD1 c2 :

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

Sont autorisées :

- les façades maçonnées revêtues d'un enduit fin ;
- les façades en pierre ;
- les bardages bois ou métalliques en métal laqué ou aluminium ;
- les façades vitrées.

Les teintes autorisées figurent sur un nuancier disponible en mairie.

Toutes les façades, y compris les pignons visibles, seront à concevoir avec le même soin et il ne sera pas admis de disparité manifeste entre elles. Les pignons aveugles sont interdits.

Ouvertures : Les ouvertures doivent avoir des formes géométriques simples, non cintrées.

Volets : Sont autorisés :

- les volets roulants dont les coffres sont dissimulés à l'intérieur des bâtiments ;
- les volets coulissants ;
- les volets ouvrants à la française d'un seul battant ;
- les volets cachés derrière un bandeau.

Ils peuvent être réalisés :

- en bois naturel à lattes horizontales jointives, persiennés ou ajourés ;
- en métal laqué ou anodisé.

Garde-corps : les garde-corps peuvent être réalisés :

- en métal ;
- en verre ;
- en maçonnerie, dans la continuité des volumes du bâtiment, pour les loggias ou les terrasses accessibles par exemple.

Le bois est interdit (sauf main-courante éventuellement). Toute imitation ou pastiche d'éléments « classiques » (colonnes, balustres...) est interdite.

Toiture : Toutes les couvertures seront traitées en toitures terrasses. Les toitures en tuiles sont proscrites.

Clôture : En limite du domaine public, la clôture n'est pas obligatoire ; sinon clôture grillagées, plastifiées, à maille rigides, d'une hauteur maximum de 1,50 mètre.

Entre lots, les clôtures seront :

- constituées d'un mur maçonné d'une hauteur maximum de 1,90 mètre ; il recevra une finition identique à la maison et sera traité en tant que partie intégrante de l'architecture et de la volumétrie des maisons.
- Et/ou grillagées, plastifiées, à maille rigides, d'une hauteur maximum de 1,50 mètre et doublées d'une haie vive.
- Et/ou grillagées, plastifiées, à maille rigides, d'une hauteur maximum de 1,50 mètre et doublées d'une haie vive.

En sous-secteur UD1 c3 :

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

Sont autorisées :

- les façades maçonnées revêtues d'un enduit fin ;
- les façades en pierre ;
- les bardages bois ou métalliques en métal laqué ou aluminium ;
- les façades vitrées.

Les teintes autorisées figurent sur un nuancier disponible en mairie.

- Toutes les façades, y compris les pignons visibles, seront à concevoir avec le même soin et il ne sera pas admis de disparité manifeste entre elles. Les pignons aveugles sont interdits.

Ouvertures : Les ouvertures doivent avoir des formes géométriques simples, non cintrées.

Volets : Sont autorisés :

- les volets roulants dont les coffres sont dissimulés à l'intérieur des bâtiments ;
- les volets coulissants ;
- les volets ouvrants à la française d'un seul battant ;
- les volets cachés derrière un bandeau.

Ils peuvent être réalisés :

- en bois naturel à lattes horizontales jointives, persiennes ou ajourés ;
- en métal laqué ou anodisé.

Garde-corps : les garde-corps peuvent être réalisés :

- en métal ;
- en verre ;
- en maçonnerie, dans la continuité des volumes du bâtiment, pour les loggias ou les terrasses accessibles par exemple.

Le bois est interdit (sauf main-courante éventuellement). Toute imitation ou pastiche d'éléments « classiques » (colonnes, balustres...) est interdite.

Toiture : Toutes les couvertures seront traitées en toitures terrasses. Les toitures en tuiles sont proscrites.

Clôture : La seule clôture autorisée est la clôture de type « parc » réalisée en barreaudage de fer, d'une hauteur maximale de 1,50 mètre (~~cf. cahier des charges de la ZAC du Capiscol en annexe~~).

En zone UD4 :

Peintures et enduits extérieurs : la polychromie des façades devra respecter la palette de couleurs annexée au PLU. Les tonalités seront employées de sorte à souligner la diversité des volumes.

Murs et parements : L'utilisation en maçonnerie apparente, de la pierre basaltique est recommandée. La pierre doit être employée à partir du sol en quantité suffisante soit en dallage, en mur de clôture, en soubassement ou en élévation. Type d'appareillage en pierre sèches.

En zones UD5 et UD6 :

Volumes : Les constructions devront respecter une modulation en plan et en élévation. Les constructions annexes (garages, débarras, réserves, etc...) devront être incorporées aux constructions.

Toitures : Les couvertures seront obligatoirement :

- Soit en terrasses plantées ou carrelées en matériaux de terre cuite ; exceptionnellement, certaines terrasses non accessibles et non visibles du sol peuvent être revêtues de gravillons pour les locaux utilitaires, tels que : chaufferie, transformateurs, etc.
- Soit par un toit en tuiles canal couvert et courant de couleur claire d'une pente de 15%.

Toutefois cette règle ne concerne pas les constructions dont la nature justifie un autre type de couverture : bâtiments publics, installations de plage, club, restaurant, camping, etc...

Peintures et enduits extérieurs : la polychromie des façades devra respecter la palette de couleurs déposée en Mairie. Les tonalités seront employées de sorte à souligner la diversité des volumes.

ARTICLE UD12 – STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques. La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule dans le cas de garages collectifs ou aires de stationnement collectives est de 25 m², y compris les accès.

En zones UD1, UD2, UD3, UD4 et UD6 :

Il est exigé au minimum :

- Pour les constructions à usage d'habitation : au moins 2 places par logement.
- Pour les constructions à usage de bureau, une surface affectée au stationnement au moins égale à 60% de la surface de plancher de l'immeuble dont un minimum de 2 places
- Pour les commerces, une surface affectée au stationnement au moins égale à 60% de la surface de plancher de l'établissement.
- Pour l'hébergement hôtelier, au moins 1 place de stationnement pour 30m² de surface de plancher.

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

Pour les bâtiments affectés à un service public ou d'intérêt général, ne pas tenir compte des règles édictées précédemment.

En zone UD3 :

Dans l'espace situé entre l'alignement du domaine public et la façade bâtie, les stationnements ne doivent pas occuper plus de 50% de la surface.

En zone UD5 :

Il est exigé au minimum :

- Pour les constructions à usage d'habitation, il est exigé une place de stationnement par logement.
- Pour les autres constructions et établissements, il doit être aménagé les places de stationnement nécessaires aux besoins de l'immeuble à construire.

Les groupes de garages individuels ou aires de stationnement doivent être disposés dans les parcelles de façon à aménager une aire d'évolution à l'intérieur desdites parcelles et ne présenter qu'un seul accès sur la voie publique.

Lorsque le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable ne peut réaliser les aires de stationnement pour les véhicules motorisés, pour des raisons techniques ou architecturales, sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser soi-même :

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

ARTICLE UD13 – ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET PLANTATIONS

L'ensemble de la zone est soumis aux obligations légales de débroussaillage, précisées dans l'arrêté préfectoral du 11 mars 2013 annexé au PLU.

En zones UD1, UD2, UD3, UD4 et en sous-secteur UD6 b :

50 % des espaces libres doivent demeurer perméables et plantés. Les plantations existantes seront conservées ou remplacées.

En zone UD3 :

Les alignements d'arbres repérés sur le règlement graphique sont à préserver ou à constituer. S'ils sont abattus, les arbres composant ces alignements doivent être remplacés par des sujets dont l'essence et le développement ne déstructure pas l'alignement concerné.

En sous-secteur UD3a :

Si l'espace situé hors des bandes d'implantation obligatoire définie à l'article 9 est occupé à plus de 33% par des constructions de plain-pied, alors ces constructions doivent comporter une toiture terrasse paysagère accessible.

De même si l'espace situé hors des bandes d'implantation obligatoire définie à l'article 9 est occupé à plus de 33% par des stationnements, alors ces stationnements doivent être couverts par une toiture terrasse paysagère accessible.

En zone UD5 et en sous-secteur UD6 a :

Les espaces paysagers (parcs et jardins) à usage collectif doivent être maintenus et leur superficie sera conservée en l'état. Les jardins privés ne pourront être réduits que sur une surface maximale de 25%. Les autres espaces libres ne pourront être réduits que sur une surface maximale de 10%.

20% de la superficie des terrains doivent être plantés.

Dans les lotissements et les groupes d'habitation réalisés sur un terrain d'une superficie supérieure à 1Ha, 10% du terrain doivent être traités en espaces communs à tous les lots et plantés.

Les espaces aménagés et/ou plantés devront s'inscrire dans le cadre d'une étude paysagère faisant notamment ressortir l'intérêt de leur positionnement dans la composition d'ensemble, et de leur morphologie (réalisation en regroupement de surface ou en traitement ponctuel).

Les aires de stationnement doivent être plantées.

SECTION III. POSSIBILITE D'OCCUPATION DES SOLS**ARTICLE UD14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS**

Les possibilités maximales de construction de surface de plancher sont fixées pour les sous-secteurs UD1 c1, c2 et c3 comme suit :

- Sous-secteur UD1 c1 : 35 000 m²
- Sous-secteur UD1 c2 : 10 000 m²
- Sous-secteur UD1 c3 : 40 000 m²

SECTION IV. PERFORMANCES ENERGETIQUES ET RESEAUX DE COMMUNICATION**ARTICLE UD15 – LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Non réglementé.

ARTICLE UD16 – LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Non réglementé.

Chapitre V. Dispositions applicables à la zone UE

CARACTERE DE LA ZONE :

Extrait du rapport de présentation :

« Il s'agit des secteurs urbanisés à vocation économique. »

Elle comprend les zones suivantes :

- **UEa : Zones d'activités à dominante artisanale et industrielle**
- **UEc : Zone d'activités à dominante commerciale**
- **UEp : Zones d'activités portuaires**, qui comprend les sous-secteurs suivants :
 - UEp0 : bassins portuaires du Cap d'Agde ;
 - UEp1 : quai à vocation d'activités portuaires sur le Cap d'Agde ;
 - UEp2 : quai à vocation d'activités portuaires sur le Cap d'Agde ;
 - UEp3 : secteur de la criée du Grau d'Agde et du port fluvial le long du canal du Midi.
- **UEt : Zone d'activités du quartier de la Méditerranéenne**

La zone UEt est régie par une orientation d'aménagement et de programmation.

Ces zones sont en partie concernées par le risque d'inondation et donc réglementées par le PPRI. Les secteurs concernés sont indiqués par une trame spécifique sur les documents graphiques. Dans ces secteurs, les occupations du sol admises sont soumises à conditions particulières mentionnées dans le PPRI en annexe du PLU.

La zone est en partie concernée par le site patrimonial remarquable (SPR) (ancienne AVAP).

En tant que commune littorale, la commune est soumise aux dispositions de la loi Littoral (article L.121-1 et suivants et R.121-1 et suivants du code de l'Urbanisme).

SECTION I. NATURE DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UE1 – OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites toutes occupations et utilisations du sol non citées à l'article UE2.

ARTICLE UE2 – OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

En toutes zones :

- Sont autorisées les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics sous réserves que les établissements sensibles (crèches, établissements scolaires, hôpitaux, ...) ne soient pas situés à proximité d'ouvrages THT, HT, lignes aériennes, câbles souterrains et postes de transformation ou jeux de barres dans une zone exposée à un champ magnétique de plus de 1µT.
- Sont également autorisées les constructions et installations de toute nature, sous réserve qu'elles relèvent d'impératifs techniques de l'installation ferroviaire.
- Sont admises les occupations et utilisations du sol suivantes :
 - Les installations classées pour la protection de l'environnement à condition :
 - qu'elles ne soient pas de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de leur situation, de leurs caractéristiques, de leur importance ou de leur implantation à proximité d'autres installations,

- qu'elles n'entraînent pas pour leur voisinage des nuisances inacceptables, soit que l'établissement soit en lui-même peu nuisant, soit que les mesures nécessaires à l'élimination des nuisances soient prises.
- Les affouillements et exhaussements des sols, nécessaires à la réalisation d'un projet admis dans cette zone.
- Les antennes relais de téléphonie mobile peuvent être autorisées à condition qu'elles soient situées en dehors d'un rayon de 100m autour des établissements recevant des personnes sensibles (crèches, établissements d'enseignement, lieux d'accueil parents-enfants, centres permanents de rééducation et de santé, hôpitaux et cliniques, équipements pour personnes âgées).

En zone UEa :

Sont admises les constructions ayant la destination suivante :

- Artisanat
- Industrie
- Fonction d'entrepôt

En zone UEc :

Sont admises les constructions ayant la destination suivante :

- Hébergement hôtelier
- Commerce
- Bureaux
- Fonction d'entrepôt
- Artisanat, à condition :
 - qu'elles ne soient pas de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de leur situation, de leurs caractéristiques, de leur importance ou de leur implantation à proximité d'autres installations,

- qu'elles n'entraînent pas pour leur voisinage des nuisances inacceptables, soit que l'établissement soit en lui-même peu nuisant, soit que les mesures nécessaires à l'élimination des nuisances soient prises.

En sous-secteur UEp0 :

Sont admises les ouvrages et installations directement nécessaires à l'entretien des bassins, à la navigation et aux activités liées au domaine maritime et portuaire.

En sous-secteurs UEp1 et UEp2 :

Sont admises, sous condition d'avoir une activité liée au domaine maritime et portuaire, les constructions ayant la destination suivante :

- Bureaux
- Fonction d'entrepôt.
- Artisanat
- Commerce

En sous-secteur UEp3 :

Sont admises, sous condition d'avoir une activité liée au domaine maritime et portuaire, les constructions ayant la destination suivante :

- Bureaux
- Commerce
- Industrie
- Artisanat
- Fonction d'entrepôt.

En zone UEt :

Sont admises, à condition de respecter l'organisation et les vocations admises dans l'opération d'ensemble préalable sur le secteur, les constructions et utilisations du sol suivantes :

- Bureaux
- Habitation
- Equipements publics
- Hébergement hôtelier
- Commerce
- Fonction d'entrepôt
- Artisanat, à condition :
 - qu'elles ne soient pas de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de leur situation, de leurs caractéristiques, de leur importance ou de leur implantation à proximité d'autres installations,
 - qu'elles n'entraînent pas pour leur voisinage des nuisances inacceptables, soit que l'établissement soit en lui-même peu nuisant, soit que les mesures nécessaires à l'élimination des nuisances soient prises.

Ces occupations sont conditionnées aux éventuelles pollutions présentes sur le secteur. Des études seront nécessaires et les activités permises seront en adéquation avec les résultats de ces prospections :

- soit les sols feront l'objet d'une dépollution,
- soit les nouvelles activités devront être compatibles avec les pollutions existantes.

SECTION II. CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**ARTICLE UE3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC**

Les prescriptions du SDIS 34 annexées au PLU doivent être respectées.

Les prescriptions du présent article ne s'appliquent pas aux constructions et installations relevant d'impératifs techniques de l'exploitation ferroviaire.

I – Accès

Tout terrain enclavé ne bénéficiant pas d'une servitude de passage suffisante demeure inconstructible.

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

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

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne pour la circulation publique. La construction de bâtiments peut être interdite si leur accès présente des risques pour la sécurité des usagers de la voie.

Les accès doivent respecter les écoulements des eaux des voies publiques et des voies privées existantes.

Les accès d'un établissement, d'une installation ou d'une construction à partir des voies ouvertes à la circulation publique doivent être aménagés de telle sorte que les véhicules puissent entrer ou sortir sans avoir à effectuer de manœuvres dangereuses sur la voie.

Toute création d'accès ou modification d'un accès existant lié à une route départementale doit faire l'objet d'une consultation préalable de l'autorité gestionnaire de la voie et doit recevoir l'accord du département de l'Hérault.

Accès en bordure des voies bordées d'arbres et/ou de mobilier urbain :

- Les opérations groupées en individuel ou collectif, doivent être conçues de manière à éviter les accès particuliers sur les voies bordées d'arbres et/ou de mobilier urbain.
- Si aucune autre solution n'est possible, la voirie intérieure d'une opération peut être raccordée à une voie bordée d'arbres et/ou de mobilier urbain par un carrefour unique, exceptionnellement par deux carrefours pour les opérations importantes.
- Ces carrefours doivent être placés de manière à éviter l'abattage d'arbres et/ou la suppression de mobilier urbain.
- La construction de bâtiments isolés peut être interdite si leur accès nécessite l'abattage d'un ou plusieurs arbres et/ou la suppression de mobilier urbain.

II – Voirie

Les voiries et passages publics et privés doivent avoir des caractéristiques adaptées:

- A l'approche des matériels de lutte contre l'incendie, de protection civile, de brancardage, d'enlèvement des ordures ménagères, etc...
- Aux opérations à desservir conformément à la réglementation en vigueur.

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des emprises des voies privées doivent être adaptées :

- aux usages qu'elles supportent
- aux opérations qu'elles doivent desservir
- au contexte urbain dans lequel elles se trouvent

Pour les voies privées, il est demandé :

- une chaussée minimale de 4,00 mètres pour les voies privées à sens unique, et les voies privées à double sens desservant au plus deux entités,
- une chaussée de 5,50 mètres de large minimum pour les autres voies privées.

Pour les voies privées supportant une circulation à sens unique, il est demandé une chaussée d'une largeur minimale de 4,00 mètres.

Ces dimensions ne préjugent pas de l'emprise totale des voies qui peut varier en fonction de leur situation dans le contexte urbain et des besoins en matière de trottoirs, piste cyclables, etc...

Les voies en impasse ne sont pas autorisées, sauf si elles sont prévues pour se raccorder à une voirie future prévue en emplacement réservé ou dont le tracé de principe figure en orientation d'aménagement et de programmation.

Exceptionnellement, en cas d'impossibilité technique, des voies nouvelles en impasse pourront être admises à condition qu'elles soient aménagées dans leur partie terminale en une placette de retournement, afin de permettre aux véhicules privés et ceux des services publics de faire demi-tour aisément. Elles peuvent voir leur longueur limitée à 100 mètres pour des raisons de sécurité.

Dans les opérations d'ensemble de plus de 5 lots situées à moins de 50 mètres, d'un cheminement doux, un raccordement aux liaisons piétonnes et cyclables doit être prévu.

ARTICLE UE4 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX

Les dispositions des schémas directeurs d'alimentation en eau potable, d'assainissement et des eaux pluviales devront être respectées.

I – Eau

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

En cas de raccordement à un réseau d'eau brute privé, une déconnection entre le réseau d'eau brute privé et le réseau communal devra être assurée.

II – Assainissement

2.1 Eaux usées

Il doit être tenu compte du règlement d'assainissement de la commune.

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

Les rejets d'eaux usées ou d'effluents dans les fossés, cours d'eau, égouts pluviaux, ou autre ouvrage d'assainissement pluvial sont interdits.

2.2 Eaux pluviales

Il doit être tenu compte du règlement d'assainissement des eaux pluviales de la commune.

Lorsque le réseau public recueillant les eaux pluviales existe en capacité suffisante, les aménagements réalisés doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans ce réseau.

Les débits rejetés sur un réseau public par l'ensemble des terrains constituant l'entité foncière juridique existante ou projetée sont limités à la valeur correspondant à la capacité de ce réseau.

Des dispositifs de rétention seront conçus et réalisés en conséquence sur la parcelle.

En l'absence d'un réseau d'eaux pluviales ou lorsque celui-ci est de capacité insuffisante, 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 ruissellement conformément aux dispositions du Code Civil.

Les rejets d'eaux pluviales dans les réseaux publics ou privés d'assainissement d'eaux usées sont interdits.

Dans le cas où une évacuation des eaux pluviales nécessiterait un rejet vers les fossés départementaux, cet aménagement devra faire l'objet d'une demande d'autorisation auprès de l'administration départementale.

III – Electricité, téléphone, télédistribution

Les branchements électriques, téléphoniques et de télédistribution doivent être établis en souterrain. Si l'établissement en souterrain est techniquement ou économiquement impossible, l'installation doit être la plus discrète possible.

Les réseaux établis dans le périmètre des opérations groupées doivent être réalisés en souterrain.

ARTICLE UE5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non règlementé.

ARTICLE UE6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les implantations de constructions doivent respecter :

- un recul minimal de 35 mètres par rapport à l'axe de la R.D. 612,
- un recul minimal de 10 mètres par rapport à l'alignement du Boulevard Maurice Pacull,
- un recul minimal de 10 mètres par rapport à l'alignement de la Route de Sète,
- un recul minimal de 5 mètres par rapport à l'alignement des autres voies publiques.

Toutefois, dans le seul cadre de dernier alinéa ci-dessus (recul à 5m), des implantations différentes peuvent être autorisées :

- lorsque le projet jouxte une construction existante de gabarit sensiblement identique, et sous réserve qu'elle présente une unité architecturale avec celle-ci ;
- lorsqu'il s'agit d'opérations d'ensemble et de lotissements afin de permettre notamment la réalisation de constructions groupées.
- pour des raisons de visibilité et de sécurité des usagers des voies, à l'intersection de deux ou plusieurs voies, la zone non constructible y compris clôtures est délimitée par un plan coupé constitué par la base du triangle isocèle dont les deux côtés égaux sur les deux limites mesurent 5 mètres.

Les saillies au-dessus du domaine public, d'une largeur maximale de 1 mètre peuvent être autorisées à une hauteur supérieure à 4,30 mètres.

Des implantations différentes pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif pourront être autorisées.

L'implantation des locaux à ordures ménagères et des ouvrages publics de faible importance (transformateurs électriques) est autorisée dans les marges de recul par rapport à l'alignement.

En zone UEc :

Route de Sète, de l'entrée est jusqu'au rond-point des Joutes, les implantations des constructions devront par ailleurs respecter un recul minimal de 25 mètres par rapport à l'axe de la voie.

ARTICLE UE7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions doivent être implantées en limite séparative.

Des implantations différentes pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif pourront être autorisées.

ARTICLE UE8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non règlementé.

ARTICLE UE9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Dans les secteurs concernés par le site patrimonial remarquable (SPR) (ancienne AVAP) : Les constructions doivent respecter les prescriptions du règlement du SPR (ancienne AVAP) de la ville de Agde, en annexe du PLU.

Dans l'ensemble des secteurs, le coefficient d'emprise au sol est fixé à 0,8.

Si depuis la date d'approbation du PLU, une partie a été détachée d'un terrain dont les droits à construire résultant de l'application du coefficient d'emprise au sol ont été utilisés partiellement ou en totalité, il ne peut plus être construit que dans la limite des droits qui n'ont pas déjà été utilisés.

Des règles différentes pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif pourront être autorisées.

ARTICLE UE10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Définition du mode de calcul de la hauteur :

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel jusqu'au sommet du bâtiment.

Le terrain naturel est celui qui existe avant la réalisation des travaux.

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

Le sommet du bâtiment est le point le plus haut du bâtiment à l'exclusion des ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures.

Des hauteurs différentes pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif pourront être autorisées.

En zones UEa, UEc et UEt :

Dans les secteurs concernés par le site patrimonial remarquable (SPR) (ancienne AVAP) : Les constructions doivent respecter les prescriptions du règlement du SPR (ancienne AVAP) de la ville de Agde, en annexe du PLU.

Dans l'ensemble des secteurs, les dispositions suivantes s'appliquent :

La hauteur des constructions ne doit pas excéder 13 mètres mesurés à partir du terrain naturel jusqu'au sommet du bâtiment.

En zone UEp :

Dans les secteurs concernés par le site patrimonial remarquable (SPR) (ancienne AVAP) : Les constructions doivent respecter les prescriptions du règlement du SPR (ancienne AVAP) de la ville de Agde, en annexe du PLU.

En sous-secteur UEP1 :

La hauteur des constructions ne doit pas excéder 7 mètres mesurés à partir du terrain naturel jusqu'au sommet du bâtiment.

En sous-secteur UEP2 :

La hauteur des constructions ne doit pas excéder 8 mètres mesurés à partir du terrain naturel jusqu'au sommet du bâtiment.

En sous-secteur UEP3

La hauteur des constructions ne doit pas excéder 9 mètres mesurés à partir du terrain naturel jusqu'au sommet du bâtiment.

ARTICLE UE11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les matériaux bruts destinés à être recouverts (tels que carreaux de plâtre, agglomérés, briques creuses, parpaings, ...) doivent être enduits, dans des teintes compatibles avec celles de la construction. Les imitations de matériaux sont interdites.

Dans les secteurs concernés par le site patrimonial remarquable (SPR) (ancienne AVAP) : Les constructions doivent respecter les prescriptions du règlement du SPR (ancienne AVAP) de la ville de Agde, en annexe du PLU.

Clôture : Les clôtures, par leur aspect, leur proportion et le choix des matériaux participent à l'ordonnancement du front bâti en s'harmonisant avec la construction principale et les clôtures avoisinantes. Les clôtures à l'alignement et sur les limites séparatives doivent répondre aux conditions suivantes :

- la hauteur maximale ne devra pas excéder 2 mètres ;
- à l'alignement, la clôture pourra être constituée :
 - o soit d'un mur plein de 1m20 maximum, éventuellement surmonté d'un dispositif transparent ou végétalisé d'une hauteur maximale de 2m ;
 - o soit d'un mur plein d'une hauteur maximale de 2 m, dans le cas où ce mur est réalisé avec un retrait de 1m depuis l'alignement, et que le parterre ainsi créé dans la zone de recul soit planté d'une haie et entretenu aux frais du pétitionnaire.
- l'usage de moyens de fortune (planches, tôles...) est interdit pour la réalisation des clôtures ;

- la hauteur et la nature des clôtures de parcelles situées près des carrefours ou dans la partie intérieure des virages peuvent faire l'objet de prescriptions particulières en vue d'assurer la visibilité et la sécurité de la circulation des véhicules et des piétons.

Toutefois, ces prescriptions pourront être exceptionnellement modulées en fonction de la situation des clôtures à réaliser dans le contexte urbain.

Murs et parements : L'emploi à nu des matériaux destinés à être recouverts, tels que carreaux de plâtre, agglomérés, briques creuses, parpaings, est interdit. Les imitations de matériaux sont interdites.

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

Les ouvrages en saillie : Les ouvrages techniques (systèmes de refroidissement, rejets des bouches de chaudières, cages d'escalier, machinerie d'ascenseur, dispositifs de climatisation, chauffe-eau solaires, éléments de compteurs...) doivent faire l'objet d'une intégration architecturale au volume des toitures et des bâtiments.

Volume : Les locaux collecteurs d'ordures ménagères sont obligatoires (hormis pour les constructions individuelles) et ne doivent pas être directement accessibles depuis la voie publique.

Des adaptations mineures aux règles sus-visées pourront être autorisées pour les équipements nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, les nécessitant pour des raisons techniques.

ARTICLE UE12 – STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques. La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule dans le cas de garages collectifs ou aires de stationnement collectives est de 25 m², y compris les accès.

Il est exigé au minimum :

- Pour les constructions à usage de bureau, y compris les bâtiments publics, une surface affectée au stationnement au moins égale à 60% de la surface de plancher ;

- Pour les commerces, une surface affectée au stationnement au moins égale à 60% de la surface de plancher ;
- Pour les constructions à destination industrielle, une surface affectée au stationnement au moins égale à 60% de la surface de plancher.

ARTICLE UE13 – ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET PLANTATIONS

Dans les secteurs concernés par le site patrimonial remarquable (SPR) (ancienne AVAP) : Les constructions doivent respecter les prescriptions du règlement du SPR (ancienne AVAP) de la ville de Agde, en annexe du PLU.

Dans l'ensemble des secteurs, les dispositions suivantes s'appliquent :

- Les plantations existantes seront conservées ou remplacées
- Les espaces libres privés sont constitués de surfaces perméables, à minimum 80% de l'espace libre.

Les surfaces libres de toute construction, ainsi que les aires de stationnement doivent être paysagées :

- Aménagement végétal pour les aires de stationnement : les aires de stationnement doivent être plantées, à raison d'un arbre de haute tige pour 75 m² ou par tranche de 3 places de stationnement.
- Aménagement végétal, minéral, mixte, etc..., pour les autres occupations du sol : les espaces libres hors stationnement doivent être plantés, à raison d'un arbre de haute tige pour 100 m².

Dans les opérations de construction ou de lotissement, réalisées sur un terrain de plus de 3 000m², 10% au moins de la superficie doivent être réservés en espaces libres perméables.

Dans la mesure du possible, les espaces libres doivent être regroupés et non disséminés.

L'ensemble de la zone est soumis aux obligations légales de débroussaillage, précisées dans l'arrêté préfectoral du 11 mars 2013 annexé au PLU.

SECTION III. POSSIBILITE D'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE UE14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Non réglementé.

SECTION IV. PERFORMANCES ENERGETIQUES ET RESEAUX DE COMMUNICATION

ARTICLE UE15 – LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Dans les secteurs concernés par le site patrimonial remarquable (SPR) (ancienne AVAP) : Les constructions doivent respecter les prescriptions du règlement du SPR (ancienne AVAP) de la ville de Agde, en annexe du PLU.

ARTICLE UE16 – LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Non réglementé.

Chapitre VI. Dispositions applicables à la zone UP

CARACTERE DE LA ZONE :

Extrait du rapport de présentation :

« Il s'agit de la zone urbanisée à vocation d'équipements publics. »

Elle comprend les zones suivantes :

- **UP1 : Zone dédiée aux équipements publics située dans la Planèze et sur le Cap ;**
- **UP2 : Zone dédiée aux équipements publics : Il s'agit d'une zone du Cap qui concerne la voirie paysagère, les parkings, stations-services, sanitaires, transformateurs ;**
- **UP3 : Station d'épuration et constructions de services publics ;**
- **UP4 : Centre technique municipal et constructions de services publics.**

Ces zones sont en partie concernées par le risque d'inondation et donc réglementées par le PPRI. Les secteurs concernés sont indiqués par une trame spécifique sur les documents graphiques. Dans ces secteurs, les occupations du sol admises sont soumises à conditions particulières mentionnées dans le PPRI en annexe du PLU.

La zone est en partie concernée par le site patrimonial remarquable (SPR – ancienne AVAP).

En tant que commune littorale, la commune est soumise aux dispositions de la loi Littoral (article L. 121-1 et suivants et R. 121-1 et suivants du code de l'Urbanisme).

SECTION I. NATURE DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UP1 – OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites toutes occupations et utilisations du sol non citées à l'article UP2.

ARTICLE UP2 – OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

En toutes zones :

- Sont admises les occupations et utilisations du sol suivantes :
 - Les installations classées pour la protection de l'environnement à condition :
 - qu'elles ne soient pas de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de leur situation, de leurs caractéristiques, de leur importance ou de leur implantation à proximité d'autres installations,
 - qu'elles n'entraînent pas pour leur voisinage des nuisances inacceptables, soit que l'établissement soit en lui-même peu nuisant, soit que les mesures nécessaires à l'élimination des nuisances soient prises.
 - Les affouillements et exhaussements des sols, nécessaires à la réalisation d'un projet admis dans cette zone
- Sont admises les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sous réserves que les établissements sensibles (crèches, établissements scolaires, hôpitaux, ...) ne soient pas situés à proximité d'ouvrages THT, HT, lignes aériennes, câbles souterrains et postes de transformation ou jeux de barres dans une zone exposée à un champ magnétique de plus de 1µT.

- Sont également admises sous conditions les constructions et installation suivantes :
 - Habitation, sous condition d'être nécessaire au fonctionnement des constructions autorisées dans la zone.
 - Les occupations et aménagements temporaires du Domaine Public Maritime sont admis sous réserve de la conformité, tout au moins de la compatibilité, avec les règles d'utilisation de ce domaine et à la condition expresse de disposer d'un titre d'occupation domanial délivré par l'Etat.
 - Les antennes relais de téléphonie mobile peuvent être autorisées à condition qu'elles soient situées en dehors d'un rayon de 100m autour des établissements recevant des personnes sensibles (crèches, établissements d'enseignement, lieux d'accueil parents-enfants, centres permanents de rééducation et de santé, hôpitaux et cliniques, équipements pour personnes âgées).

SECTION II. CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UP3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Les prescriptions du SDIS 34 annexées au PLU doivent être respectées.

I – Accès

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne pour la circulation publique. La construction de bâtiments peut être interdite si leur accès présente des risques pour la sécurité des usagers de la voie.

Les accès d'un établissement, d'une installation ou d'une construction à partir des voies ouvertes à la circulation publique doivent être aménagés de telle sorte que les véhicules puissent entrer ou sortir sans avoir à effectuer de manœuvres dangereuses sur la voie.

Accès en bordure des voies bordées d'arbres et/ou de mobilier urbain :

Les opérations groupées en individuel ou collectif, doivent être conçues de manière à éviter les accès particuliers sur les voies bordées d'arbres et/ou de mobilier urbain.

Si aucune autre solution n'est possible, la voirie intérieure d'une opération peut être raccordée à une voie bordée d'arbres et/ou de mobilier urbain par un carrefour unique, exceptionnellement par deux carrefours pour les opérations importantes.

Ces carrefours doivent être placés de manière à éviter l'abattage d'arbres et/ou la suppression de mobilier urbain.

La construction de bâtiments isolés peut être interdite si leur accès nécessite l'abattage d'un ou plusieurs arbres et/ou la suppression de mobilier urbain.

Toute création d'accès ou modification d'un accès existant lié à une route départementale doit faire l'objet d'une consultation préalable de l'autorité gestionnaire de la voie et doit recevoir l'accord du Département.

II – Voirie

Les voiries et passages publics et privés doivent avoir des caractéristiques adaptées :

- A l'approche des matériels de lutte contre l'incendie, de protection civile, de brancardage, d'enlèvement des ordures ménagères, etc...
- Aux opérations à desservir conformément à la réglementation en vigueur.

ARTICLE UP4 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX

Les dispositions des schémas directeurs d'alimentation en eau potable, d'assainissement et des eaux pluviales devront être respectées.

I – Eau

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

En cas de raccordement à un réseau d'eau brute privé, une déconnection entre le réseau d'eau brute privé et le réseau communal devra être assurée.

II – Assainissement

2.1 Eaux usées

Il doit être tenu compte du règlement d'assainissement de la commune.

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

Les rejets d'eaux usées ou d'effluents dans les fossés, cours d'eau, égouts pluviaux, ou autre ouvrage d'assainissement pluvial sont interdits.

2.2. Eaux pluviales

Il doit être tenu compte du règlement d'assainissement des eaux pluviales de la commune.

Lorsque le réseau public recueillant les eaux pluviales existe en capacité suffisante, les aménagements réalisés doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans ce réseau.

Les débits rejetés sur un réseau public par l'ensemble des terrains constituant l'entité foncière juridique existante ou projetée sont limités à la valeur correspondant à la capacité de ce réseau.

Des dispositifs de rétention seront conçus et réalisés en conséquence sur la parcelle.

En l'absence d'un réseau d'eaux pluviales ou lorsque celui-ci est de capacité insuffisante, 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 ruissellement conformément aux dispositions du code Civil.

Les rejets d'eaux pluviales dans les réseaux publics ou privés d'assainissement d'eaux usées sont interdits.

Dans le cas où une évacuation des eaux pluviales nécessiterait un rejet vers les fossés départementaux, cet aménagement devra faire l'objet d'une demande d'autorisation auprès de l'administration départementale.

ARTICLE UP5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non réglementé.

ARTICLE UP6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

L'implantation des locaux à ordures ménagères et des ouvrages publics de faible importance (transformateurs électriques) est autorisée dans les marges de recul par rapport à l'alignement.

Les constructions peuvent être édifiées en retrait ou à l'alignement des voies et emprises publiques existantes, modifiées ou à créer.

Des implantations différentes pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif pourront être autorisées.

ARTICLE UP7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

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

ARTICLE UP8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé.

ARTICLE UP9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Si depuis la date d'approbation du PLU, une partie a été détachée d'un terrain dont les droits à construire résultant de l'application du coefficient d'emprise au sol ont été utilisés partiellement ou en totalité, il ne peut plus être construit que dans la limite des droits qui n'ont pas déjà été utilisés.

Des règles différentes pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif pourront être autorisées.

En zones UP1 et UP2 :

Non réglementé.

En zone UP3 et UP4 :

Les constructions doivent respecter les prescriptions du règlement du SPR (ancienne AVAP) de la ville de Agde, en annexe du PLU.

ARTICLE UP10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

En zones UP1 et UP2 :

Non réglementé.

En zone UP3 et UP4 :

Les constructions doivent respecter les prescriptions du règlement du SPR (ancienne AVAP) de la ville de Agde, en annexe du PLU.

Des hauteurs différentes pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif pourront être autorisées.

ARTICLE UP11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Dans les secteurs concernés par le site patrimonial remarquable (SPR) (ancienne AVAP) : Les constructions doivent respecter les prescriptions du règlement du SPR (ancienne AVAP) de la ville de Agde, en annexe du PLU.

Les matériaux bruts destinés à être recouverts (tels que carreaux de plâtre, agglomérés, briques creuses, parpaings, ...) doivent être enduits, dans des teintes compatibles avec celles de la construction. Les imitations de matériaux sont interdites.

L'aspect extérieur fera l'objet d'une attention toute particulière, et portera essentiellement sur l'intégration dans la silhouette d'ensemble, les proportions, l'utilisation rationnelle des matériaux, ainsi que la qualité dans l'aménagement des abords du projet.

Les ouvrages techniques (systèmes de refroidissement, rejets des bouches de chaudières, cages d'escalier, machinerie d'ascenseur, dispositifs de climatisation, chauffe-eau solaires, éléments de compteurs...) doivent faire l'objet d'une intégration architecturale au volume des toitures et des bâtiments.

ARTICLE UP12 – STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques. La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule dans le cas de garages collectifs ou aires de stationnement collectives est de 25 m², y compris les accès.

ARTICLE UP13 – ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET PLANTATIONS

Les plantations existantes seront conservées ou remplacées.

Les surfaces libres de toute construction, ainsi que les aires de stationnement doivent être paysagées :

- aménagement végétal pour les aires de stationnement : les aires de stationnement doivent être plantées, à raison d'un arbre de haute tige pour 75 m² ou par tranche de 3 places de stationnement.
- aménagement végétal, minéral, mixte, etc..., pour les autres occupations du sol : les espaces libres hors stationnement doivent être plantés, à raison d'un arbre de haute tige pour 100 m².

Dans la mesure du possible, les espaces libres doivent être regroupés et non disséminés.

L'ensemble de la zone est soumis aux obligations légales de débroussaillage, précisées dans l'arrêté préfectoral du 11 mars 2013 annexé au PLU.

SECTION III. POSSIBILITE D'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE UP14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Non réglementé.

SECTION IV. PERFORMANCES ENERGETIQUES ET RESEAUX DE COMMUNICATION

ARTICLE UP15 – LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Dans les secteurs concernés par le site patrimonial remarquable (SPR) (ancienne AVAP) : Les constructions doivent respecter les prescriptions du règlement du SPR (ancienne AVAP) de la ville de Agde, en annexe du PLU.

ARTICLE UP16 – LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Non réglementé.

**TITRE III -
DISPOSITIONS
APPLICABLES
AUX ZONES A
URBANISER**

Chapitre I. Dispositions applicables à la zone AUh

CARACTERE DE LA ZONE :

Extrait du rapport de présentation :

« Il s'agit des zones d'urbanisation future à vocation d'habitat.

Elle comprend les secteurs suivants :

- **AUh1 : secteur de Malfato**, dont l'urbanisation est conditionnée à une opération d'aménagement d'ensemble,
- **AUh2 : Secteur de la route de Sète**, dont l'urbanisation est conditionnée à une opération d'aménagement d'ensemble,
- **AUh3 : secteur résidentiel de Bâtipaume**, comprenant les sous-secteurs :
 - AUh3a : sous-secteur Ouest, conditionné à une opération d'aménagement d'ensemble,
 - AUh3b : sous-secteur Centre,
 - AUh3c : sous-secteur Est.
- **AUh4 : secteur résidentiel situé entre le Grau d'Agde et le Cap d'Agde »**

Chacune de ces zones est régie par une orientation d'aménagement et de programmation.

Ces zones sont en partie concernées par le risque d'inondation et donc réglementées par le PPRI. Les secteurs concernés sont indiqués par une trame spécifique sur les documents graphiques. Dans ces secteurs, les occupations du sol admises sont soumises à conditions particulières mentionnées dans le PPRI en annexe du PLU.

La zone est en partie concernée par le site patrimonial remarquable (SPR) (ancienne AVAP).

En tant que commune littorale, la commune est soumise aux dispositions de la loi Littoral (article L.121-1 et suivants et R.121-1 et suivants du Code de l'Urbanisme).

La zone comporte des éléments de paysage au titre de l'article L.151-23 du code de l'Urbanisme, à protéger et à mettre en valeur, notamment pour assurer

le maintien de leurs continuités écologiques. Ces éléments de paysage sont repérés sur le document graphique. Tous types de travaux ou d'aménagements situés au sein de ces secteurs ou qui sont susceptibles de les affecter sont soumis à déclaration préalable.

SECTION I. NATURE DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE AUH1 – OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites toutes occupations et utilisations du sol non citées à l'article AUH2.

ARTICLE AUH2 – OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

En toutes zones, les occupations ou utilisations du sol admises sur la zone sont conditionnées à :

- une desserte suffisante en équipements publics, portant sur les voies publiques et les réseaux d'eau et d'électricité,
- à la compatibilité avec l'Orientation d'Aménagement et de Programmation.

En zones AUh1, AUh2 et AUh3-a, les occupations ou utilisations du sol sont également conditionnées à la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble.

Sous ces conditions, sont admises :

En toutes zones :

- les constructions ayant la destination suivante :
 - Habitat,
 - Bureaux,
 - Hébergement hôtelier,

- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, sous réserves que les établissements sensibles (crèches, établissements scolaires, hôpitaux, ...) soient implantés en dehors des secteurs affectés par le bruit de la RD612 et des zones exposées à un champ magnétique de plus de 1µT à proximité d'ouvrages THT, HT, lignes aériennes, câbles souterrains et postes de transformation ou jeux de barres.
- Artisanat, à condition :
 - qu'elles ne soient pas de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de leur situation, de leurs caractéristiques, de leur importance ou de leur implantation à proximité d'autres installations,
 - qu'elles n'entraînent pas pour leur voisinage des nuisances inacceptables, soit que l'établissement soit en lui-même peu nuisant, soit que les mesures nécessaires à l'élimination des nuisances soient prises.
- les occupations et utilisations du sol suivantes :
 - Les installations classées pour la protection de l'environnement à condition :
 - qu'elles ne soient pas de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de leur situation, de leurs caractéristiques, de leur importance ou de leur implantation à proximité d'autres installations,
 - qu'elles n'entraînent pas pour leur voisinage des nuisances inacceptables, soit que l'établissement soit en lui-même peu nuisant, soit que les mesures nécessaires à l'élimination des nuisances soient prises.
 - Les affouillements et exhaussements des sols, nécessaires à la réalisation d'un projet admis dans cette zone.
 - Les antennes relais de téléphonie mobile peuvent être autorisées à condition qu'elles soient situées en dehors d'un rayon de 100m autour des établissements recevant des personnes sensibles (crèches, établissements d'enseignement, lieux d'accueil parents-enfants, centres permanents de rééducation et de santé, hôpitaux et cliniques, équipements pour personnes âgées).

En zone AUh3 :

- les habitations légères de loisirs, au sein du village de vacances ;
- les constructions ou travaux permettant le maintien des activités existantes.

En zone AUh4 :

Le commerce et l'artisanat sont admis en zone AUh4, seulement sur les axes structurants route de Rochelongue, chemin des Dunes et chemin de Notre Dame à Saint Martin.

SECTION II. CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE AUH3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Les prescriptions du SDIS 34 annexées au PLU doivent être respectées.

I – Accès

Tout terrain enclavé ne bénéficiant pas d'une servitude de passage suffisante demeure inconstructible.

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

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

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne pour la circulation publique. La construction de bâtiments peut être interdite si leur accès présente des risques pour la sécurité des usagers de la voie.

Les accès doivent respecter les écoulements des eaux des voies publiques et des voies privées existantes.

Les accès d'un établissement, d'une installation ou d'une construction à partir des voies ouvertes à la circulation publique doivent être aménagés de telle sorte que les véhicules puissent entrer ou sortir sans avoir à effectuer de manœuvres dangereuses sur la voie.

Toute création d'accès ou modification d'un accès existant lié à une route départementale doit faire l'objet d'une consultation préalable de l'autorité gestionnaire de la voie et doit recevoir l'accord du département de l'Hérault.

Accès en bordure des voies bordées d'arbres et/ou de mobilier urbain :

- les opérations groupées en individuel ou collectif, doivent être conçues de manière à éviter les accès particuliers sur les voies bordées d'arbres et/ou de mobilier urbain.
- Si aucune autre solution n'est possible, la voirie intérieure d'une opération peut être raccordée à une voie bordée d'arbres et/ou de mobilier urbain par un carrefour unique, exceptionnellement par deux carrefours pour les opérations importantes.
- Ces carrefours doivent être placés de manière à éviter l'abattage d'arbres et/ou la suppression de mobilier urbain.
- La construction de bâtiments isolés peut être interdite si leur accès nécessite l'abattage d'un ou plusieurs arbres et/ou la suppression de mobilier urbain.

II – Voirie

En toutes zones :

Les voiries et passages publics et privés doivent avoir des caractéristiques adaptées :

- A l'approche des matériels de lutte contre l'incendie, de protection civile, de brancardage, d'enlèvement des ordures ménagères, etc...
- Aux opérations à desservir conformément à la réglementation en vigueur

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des emprises des voies privées doivent être adaptées :

- aux usages qu'elles supportent,
- aux opérations qu'elles doivent desservir,
- au contexte urbain dans lequel elles se trouvent.

Pour les voies privées, il est demandé :

- une chaussée d'une largeur minimale de 3,00 mètres (avec une aire de manœuvre de 4.00 mètres de large au minimum au débouché de la voie) pour la desserte d'un seul logement,
- une chaussée d'une largeur minimale de 4.00 mètres pour la desserte de deux logements,
- une chaussée d'une largeur minimale de 5.50 mètres, au-delà de deux logements, et pour les autres voies privées.

Pour les voies privées supportant une circulation à sens unique, il est demandé une chaussée d'une largeur minimale de 4,00 mètres.

Ces dimensions ne préjugent pas de l'emprise totale des voies qui peut varier en fonction de leur situation dans le contexte urbain et des besoins en matière de trottoirs, piste cyclables, etc...

Les voies en impasse ne sont pas autorisées, sauf si elles sont prévues pour se raccorder à une voirie future prévue en emplacement réservé ou dont le tracé de principe figure en orientation d'aménagement et de programmation.

En zone AUH4 :

S'applique également les règles suivantes :

- Dans les opérations d'ensemble de plus de 5 logements, les voies en impasse sont interdites sauf si elles sont prévues pour se raccorder à une voirie future prévue en emplacement réservé ou dont le tracé de principe figure en orientation d'aménagement et de programmation.

- Exceptionnellement, en cas d'impossibilité technique, des voies nouvelles en impasse pourront être admises à condition qu'elles soient aménagées dans leur partie terminale en une placette de retournement, afin de permettre aux véhicules privés et ceux des services publics de faire demi-tour aisément. Elles peuvent voir leur longueur limitée à 100 mètres pour des raisons de sécurité.
- Dans les opérations d'ensemble de plus de 5 logements situées à moins de 50 mètres, d'un cheminement doux, un raccordement aux liaisons piétonnes et cyclables doit être prévu.

ARTICLE AUH4 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX

Les dispositions des schémas directeurs d'alimentation en eau potable, d'assainissement et des eaux pluviales devront être respectées.

I – Eau

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

En cas de raccordement à un réseau d'eau brute privé, une déconnection entre le réseau d'eau brute privé et le réseau communal devra être assurée.

II – Assainissement

2.1 Eaux usées :

Il doit être tenu compte du règlement d'assainissement de la commune.

Les rejets d'eaux usées ou d'effluents dans les fossés, cours d'eau, égouts pluviaux, ou autre ouvrage d'assainissement pluvial sont interdits.

En zones AUh1, AUh2 et AUh3 :

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

En zone AUh4 :

Toute construction doit être raccordée à un assainissement (individuel ou regroupé) conforme aux dispositions réglementaires et à l'installation nécessaire au raccordement au réseau public d'assainissement programmé, le cas échéant.

2.2 Eaux pluviales

Il doit être tenu compte du règlement d'assainissement des eaux pluviales de la commune.

L'infiltration des eaux pluviales doit être réalisée sur l'entité foncière de l'opération. Des dispositifs de rétention doivent être conçus et réalisés en conséquence sur la parcelle.

En cas d'impossibilité technique et lorsque le réseau public recueillant les eaux pluviales existe en capacité suffisante, les aménagements réalisés doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans ce réseau.

En l'absence d'un réseau d'eaux pluviales ou lorsque celui-ci est de capacité insuffisante, 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 ruissellement conformément aux dispositions du Code Civil.

Les rejets d'eaux pluviales dans les réseaux publics ou privés d'assainissement d'eaux usées sont interdits.

Aucun ouvrage de rétention / infiltration ne doit être conçu en zone inondable PPRI.

Dans le cas où une évacuation des eaux pluviales nécessiterait un rejet vers les fossés départementaux, cet aménagement devra faire l'objet d'une demande d'autorisation auprès de l'administration départementale.

III – Electricité, téléphone, télédistribution

Les branchements électriques, téléphoniques et de télédistribution doivent être établis en souterrain. Si l'établissement en souterrain est techniquement ou économiquement impossible, l'installation doit être la plus discrète possible.

ARTICLE AUH5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

En zone AUh4 :

Pour les constructions nouvelles ou existantes, les terrains non raccordés au réseau public d'eaux usées doivent présenter des caractéristiques suffisantes pour permettre l'implantation des dispositifs d'assainissement réglementaires.

En autres zones :

Non règlementé.

ARTICLE AUH6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

L'implantation des locaux à ordures ménagères et des ouvrages publics de faible importance (transformateurs électriques) est autorisée dans les marges de recul par rapport à l'alignement.

Des implantations différentes pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif pourront être autorisées.

La construction d'une piscine et de ses locaux techniques est autorisée dans la marge de recul, à condition qu'elle respecte une distance minimale de 1 mètre par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques existantes, modifiées ou à créer.

En zone AUh1 :

Dans les macrolots où les constructions des bâtiments sont autorisées dans l'orientation d'aménagement et de programmation à plus de un étage, les constructions devront respecter une distance minimale de 5 mètres depuis l'alignement aux voiries tertiaires

En zone AUh2 :

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

En zone AUh3 (tous les sous-secteurs) :

Les constructions doivent respecter les prescriptions du règlement du SPR (ancienne AVAP) de la ville d'Agde, en annexe du PLU.

Compte tenu que la RD612 est classée en voie express, une bande d'inconstructibilité de 100 m à partir de l'axe de la route RD612 devra être respectée.

En sous-secteur AUh3-c :

Les constructions, en dehors des piscines, ne pourront par ailleurs pas être implantées au-delà de 50 mètres depuis l'alignement du chemin du Petit Pioch (cf. orientation d'aménagement et de programmation).

Les constructions doivent également être édifiées à une distance minimale de 5 mètres par rapport à l'alignement et emprises publiques existantes.

En zone AUh4 :

Les constructions doivent être édifiées à une distance minimale de 5 mètres par rapport à l'alignement et emprises publiques existantes.

Ces prescriptions s'appliquent 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, des implantations autres que celles prévues ci-dessus peuvent être admises, lorsque le retrait permet d'aligner la nouvelle construction avec une construction existante voisine, pour former une unité architecturale

Cas particulier : un recul minimal de 10 mètres par rapport à l'alignement est imposé le long de la route de Rochelongue.

ARTICLE AUH7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

En toutes zones :

Des implantations différentes pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif pourront être autorisées.

En zones AUh1 et AUh2 :

Les constructions peuvent être édifiées en limites séparatives.

En sous-secteur AUh3 c :

Les constructions doivent être édifiées à une distance minimale de 5 mètres par rapport aux limites séparatives.

Les constructions doivent respecter les prescriptions du règlement du SPR (ancienne AVAP) de la ville de Agde, en annexe du PLU.

En zone AUh4 :

Les constructions doivent être édifiées de telle façon que la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapprochée soit au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

Dans la marge de reculement ainsi déterminée, les saillies non fermées : balcons, escaliers extérieurs sont autorisés dans la limite maximum d'un mètre.

Toutefois les constructions peuvent être édifiées en limites séparatives dans les cas suivants :

- dans les lotissements, groupes d'habitations, à l'exception des limites du terrain d'assiette de l'opération pour lesquelles les règles générales de la zone s'appliquent,
- lorsque la construction à réaliser dans la marge de reculement ne dépasse pas 3 mètres maximum de hauteur et 6 mètres cumulés avec un linéaire déjà bâti, mesurés le long des limites séparatives,
- lorsque le bâtiment peut être adossé à un bâtiment de gabarit sensiblement identique,
- lorsque les propriétaires voisins s'entendent pour réaliser simultanément un projet d'ensemble présentant une unité architecturale.

La construction d'une piscine et de ses locaux techniques doit respecter une marge de recul de 1 mètre par rapport aux limites séparatives.

ARTICLE AUH8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

En toutes zones :

Des implantations différentes pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif pourront être autorisées.

En sous-secteur AUh3 c :

Aucune construction ne pourra être réalisée entre une construction déjà existante (ou à construire) et le réseau viaire ou à l'arrière d'une construction déjà existante (ou à construire).

En zone AUh4 :

A moins d'être contigus, les constructions doivent être implantées de telle manière que les façades principales de chacun d'eux soient séparées du bâtiment voisin par une distance au moins égale au tiers de la somme de leurs hauteurs totales respectives. $L = (H1+H2)/3$.

Dans tous les cas, la distance entre bâtiments non contigus ne peut être inférieure à 3 mètres.

Toutefois, des dispositions particulières peuvent être prises lorsqu'il s'agit de murs aveugles ou de percées donnant sur des circulations d'immeubles.

ARTICLE AUH9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Si depuis la date d'approbation du PLU, une partie a été détachée d'un terrain dont les droits à construire résultant de l'application du coefficient d'emprise au sol ont été utilisés partiellement ou en totalité, il ne peut plus être construit que dans la limite des droits qui n'ont pas déjà été utilisés.

Des règles différentes pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif pourront être autorisées.

En sous-secteurs AUh3 a et AUh3 b :

Le Coefficient d'Emprise au Sol est fixé à 0,3.

En sous-secteurs AUh3 c :

Le coefficient d'Emprise au Sol est fixé à 0,2. Si la construction nouvelle prévoit des toitures végétalisées, alors il est fixé à 0,3.

En zone AUh4 :

L'emprise au sol maximale des constructions est fixée par rapport à la surface de l'unité foncière du projet comme suit :

- si l'unité foncière a une surface inférieure à 500 m², le Coefficient d'Emprise au Sol est de 0,1 ;
- si l'unité foncière a une surface comprise entre 500 et 1000 m², le Coefficient d'Emprise au Sol est de 0,2 ;
- si l'unité foncière a une surface supérieure à 1000 m², le Coefficient d'Emprise au Sol est de 0,3.

En autres zones :

Non règlementé.

ARTICLE AUH10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Définition du mode de calcul de la hauteur :

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel jusqu'au sommet du bâtiment.

Le terrain naturel est celui qui existe avant la réalisation des travaux.

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

Le sommet du bâtiment est le point le plus haut du bâtiment à l'exclusion des ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures.

En toutes zones :

Des hauteurs différentes pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif pourront être autorisées.

En zone AUh1 :

La hauteur des constructions respectera les prescriptions de l'orientation d'aménagement et n'excédera pas sur la zone 12 mètres mesurés à partir du terrain naturel jusqu'au sommet du bâtiment.

En zone AUh2 :

La hauteur des constructions respectera les prescriptions de l'orientation d'aménagement et n'excédera pas 12 mètres mesurés à partir du terrain naturel jusqu'au sommet du bâtiment.

En zone AUh3 :

Les constructions doivent respecter les prescriptions de hauteur fixées dans l'Orientation d'Aménagement et de Programmation applicable au secteur.

En zone AUh4 :

Toutes les constructions doivent satisfaire à deux règles:

- l'une fixe la hauteur maximale autorisée,
- l'autre fixe la hauteur des constructions en fonction de la largeur de la rue

Hauteur maximale :

La hauteur des constructions ne doit pas excéder 7,50 mètres mesurés à partir du terrain naturel jusqu'au sommet du bâtiment.

Hauteur relative :

La hauteur des constructions doit être égale ou inférieure à la largeur de la voie confrontant le terrain, augmentée éventuellement du retrait par rapport à l'alignement.

Si la construction est édifiée à l'angle de 2 voies d'inégales largeurs, la partie du bâtiment bordant la voie la plus étroite peut avoir la même hauteur que celle longeant la voie la plus large sur une longueur n'excédant pas 15 mètres comptée à partir du point d'intersection des alignements ou, le cas échéant, des lignes qui en tiennent lieu.

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

ARTICLE AUH11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Dans les secteurs concernés par le site patrimonial remarquable (SPR) (ancienne AVAP) : les constructions doivent respecter les prescriptions du règlement du SPR (ancienne AVAP) de la ville de Agde, en annexe du PLU.

En toutes zones :

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture,

leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les matériaux bruts destinés à être recouverts (tels que carreaux de plâtre, agglomérés, briques creuses, parpaings, ...) doivent être enduits, dans des teintes compatibles avec celles de la construction. Les imitations de matériaux sont interdites.

L'aspect extérieur fera l'objet d'une attention toute particulière, et portera essentiellement sur l'intégration dans la silhouette d'ensemble, les proportions, l'utilisation rationnelle des matériaux, ainsi que la qualité dans l'aménagement des abords du projet.

Les prescriptions des orientations d'aménagement devront être respectées.

Murs et parements : Les murs séparatifs, les murs aveugles apparents, les bâtiments annexes doivent avoir un aspect qui s'harmonise avec celui des façades principales.

Les ouvrages en saillie : les ouvrages techniques (systèmes de refroidissement, rejets des bouches de chaudières, cages d'escalier, machinerie d'ascenseur, dispositifs de climatisation, chauffe-eau solaires, éléments de compteurs...) doivent faire l'objet d'une intégration architecturale au volume des toitures et des bâtiments.

Volume : Les locaux collecteurs d'ordures ménagères sont obligatoires (hormis pour les constructions individuelles) et ne doivent pas être directement accessibles depuis la voie publique.

Clôture : Les clôtures, par leur aspect, leur proportion et le choix des matériaux participent à l'ordonnement du front bâti en s'harmonisant avec la construction principale et les clôtures avoisinantes. Les clôtures à l'alignement et sur les limites séparatives doivent répondre aux conditions suivantes :

- la hauteur maximale ne devra pas excéder 2 mètres ;
- à l'alignement, la clôture ne devra pas excéder 2 mètres ;
 - o soit d'un mur plein de 1m20 maximum, éventuellement surmonté d'un dispositif transparent ou végétalisé d'une hauteur maximale de 2m ;
 - o soit d'un mur plein d'une hauteur maximale de 2 m, dans le cas où ce mur est réalisé avec un retrait de 1m depuis l'alignement, et que le parterre ainsi créé dans la zone de recul soit planté d'une haie et entretenu aux frais du pétitionnaire.
 - o en zone AUh3, les clôtures seront visuellement transparentes ou végétalisées.
- l'usage de moyens de fortune (planches, tôles...) est interdit pour la réalisation des clôtures ;
- la hauteur et la nature des clôtures de parcelles situées près des carrefours ou dans la partie intérieure des virages peuvent faire l'objet de prescriptions particulières en vue d'assurer la visibilité et la sécurité de la circulation des véhicules et des piétons.

Toutefois, ces prescriptions pourront être exceptionnellement modulées en fonction de la situation des clôtures à réaliser dans le contexte urbain.

En toutes zones hors AUh1 :

Toitures : les couvertures seront obligatoirement :

- soit en terrasses plantées ou maçonnées ; exceptionnellement certaines terrasses non accessibles et non visibles du sol peuvent être revêtues de gravillons pour les locaux utilitaires, tels que : chaufferies, transformateurs, etc...
- soit par un toit en tuiles canal couvert et courant de couleur claire, d'une pente de 25%.
- Toutefois, cette règle ne concerne pas les constructions dont la nature justifie un autre type de couverture (bâtiments publics, installations de plage, club, restaurant, camping etc...) et elle pourra être adaptée pour les réalisations accessoires ou ponctuelles (vérandas, balcons, terrasses couvertes...).

En zone AUh3 :

Clôtures : les clôtures des constructions devront rester perméables » en laissant un espace minimum de 25 cm entre le sol et le bas de la clôture.

Murs et parements : l'utilisation de la pierre ou du bois est recommandée. Type d'appareillage en pierre sèches.

En zone AUh4 :

Peintures et enduits extérieurs : la polychromie des façades devra respecter la palette de couleurs annexée au PLU. Les tonalités seront employées de sorte à souligner la diversité des volumes.

Murs et parements : L'utilisation en maçonnerie apparente, de la pierre basaltique est recommandée. La pierre doit être employée à partir du sol en quantité suffisante soit en dallage, en mur de clôture, en soubassement ou en élévation. Type d'appareillage en pierre sèches.

ARTICLE AUH12 – STATIONNEMENT

En toutes zones :

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques. La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule dans le cas de garages collectifs ou aires de stationnement collectives est de 25 m², y compris les accès.

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

Pour les bâtiments affectés à un service public ou d'intérêt général, ne pas tenir compte des règles édictées ci-après.

En toutes zones (hors AUh3b) :

Il est exigé :

- Pour les constructions à usage d'habitation, au moins deux places de stationnement par logement,
- Pour les constructions à usage de bureau, une surface affectée au stationnement au moins égale à 60% de la surface de plancher de l'immeuble dont un minimum de 2 places,
- Pour les commerces, une surface affectée au stationnement au moins égale à 60% de la surface de plancher de l'établissement.
- Pour les hôtels, au moins 1 place de stationnement pour 30m² de surface de plancher.

En sous-secteur AUh3b :

Il est exigé 1 place de stationnement et une place de stationnement supplémentaire par tranche de 50m² de surface de plancher créée.

En zones AUh1, AUh2 et AUh3 :

Lorsque le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable ne peut réaliser les aires de stationnement pour les véhicules motorisés, pour des raisons techniques ou architecturales, sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser soi-même :

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

ARTICLE AUH13 – ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET PLANTATIONS**En toutes zones :**

Les plantations existantes seront conservées ou remplacées.

Les surfaces libres de toute construction, ainsi que les aires de stationnement doivent être paysagées :

- aménagement végétal pour les aires de stationnement : les aires de stationnement doivent être plantées, à raison d'un arbre de haute tige pour 75 m² ou par tranche de 3 places de stationnement.
- aménagement végétal, minéral, mixte, etc..., pour les autres occupations du sol : les espaces libres hors stationnement doivent être plantés, à raison d'un arbre de haute tige pour 100 m².

Dans la mesure du possible, les espaces libres doivent être regroupés et non disséminés.

L'ensemble de la zone est soumis aux obligations légales de débroussaillage, précisées dans l'arrêté préfectoral du 11 mars 2013 annexé au PLU.

En zones AUh1 et AUh2 :

Au moins 20 % des espaces libres doivent demeurer perméables et plantés.

En sous-secteur AUh3 a :

Au moins 30% de la surface parcellaire devront être perméables et boisés. Les franges arborées identifiées dans l'orientation d'aménagement seront plantées.

En sous-secteur AUh3 b :

Les prescriptions de l'orientation d'aménagement seront respectées.

En sous-secteur AUh3 c :

Les abords immédiats de la RD612 seront densément boisés sur une largeur minimale de 5 mètres (Cf. Orientation d'aménagement).

Au moins 30% de la surface parcellaire devront être perméables et boisés.

En zone AUh4 :

50 % des espaces libres doivent demeurer perméables et plantés.

Les plantations existantes seront conservées ou remplacées.

SECTION III. POSSIBILITE D'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE AUH14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Non réglementé.

SECTION IV. PERFORMANCES ENERGETIQUES ET RESEAUX DE COMMUNICATION

ARTICLE AUH15 – LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Dans les secteurs concernés par le site patrimonial remarquable (SPR) (ancienne AVAP) : les constructions doivent respecter les prescriptions du règlement du SPR (ancienne AVAP) de la ville de Agde, en annexe du PLU.

En zones AUh1, AUh2 et AUh3 :

Dans les secteurs affectés par le bruit de la RD612, tels que définis dans les annexes du PLU, tous travaux sont soumis aux obligations d'isolation acoustique définies dans l'arrêté du 30/06/1999 relatif aux caractéristiques acoustiques des bâtiments d'habitation, annexé au PLU.

ARTICLE AUH16 – LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Non réglementé.

Chapitre II. Dispositions applicables à la zone AUt

CARACTERE DE LA ZONE :

Extrait du rapport de présentation :

« Il s'agit de la zone d'urbanisation future de la Prunette, à vocation d'hébergement touristique dont l'urbanisation est conditionnée à une opération d'aménagement d'ensemble ».

La zone est régie par une orientation d'aménagement et de programmation.

La zone est concernée par le site patrimonial remarquable (SPR – ancienne AVAP).

En tant que commune littorale, la commune est soumise aux dispositions de la loi Littoral (article L.121-1 et suivants et R.121-1 et suivants du code de l'Urbanisme).

La zone comporte des éléments de paysage au titre de l'article L.151-23 du code de l'Urbanisme, à protéger et à mettre en valeur, notamment pour assurer le maintien de leurs continuités écologiques. Ces éléments de paysage sont repérés sur le document graphique. Tous types de travaux ou d'aménagements situés au sein de ces secteurs ou qui sont susceptibles de les affecter sont soumis à déclaration préalable.

SECTION I. NATURE DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE AUT1 – OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites toutes occupations et utilisations du sol non citées à l'article AUT2.

ARTICLE AUT2 – OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Les occupations ou utilisations du sol admises sur la zone sont conditionnées à :

- une bonne desserte en équipements publics, portant sur les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et par un réseau d'assainissement collectif ;
- la compatibilité avec l'Orientation d'Aménagement et de Programmation.
- la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble.

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

- Hébergement hôtelier,
- Habitat,
- Les affouillements et exhaussements des sols, nécessaires à la réalisation d'un projet admis dans cette zone.
- les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sous réserves que les établissements sensibles (crèches, établissements scolaires, hôpitaux, ...) ne soient pas situés à proximité d'ouvrages THT, HT, lignes aériennes, câbles souterrains et postes de transformation ou jeux de barres dans une zone exposée à un champ magnétique de plus de 1µT.
- Les antennes relais de téléphonie mobile peuvent être autorisées à condition qu'elles soient situées en dehors d'un rayon de 100m autour des établissements recevant des personnes sensibles (crèches, établissements d'enseignement, lieux d'accueil parents-enfants, centres permanents de rééducation et de santé, hôpitaux et cliniques, équipements pour personnes âgées).

SECTION II. CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE AUT3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Les prescriptions du SDIS 34 annexées au PLU doivent être respectées.

I – Accès

Tout terrain enclavé ne bénéficiant pas d'une servitude de passage suffisante demeure inconstructible.

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

Seuls les accès situés le long du Chemin de Notre Dame à Saint-Martin, au sud de la zone sont autorisés.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne pour la circulation publique. La construction de bâtiments peut être interdite si leur accès présente des risques pour la sécurité des usagers de la voie.

Les accès doivent respecter les écoulements des eaux des voies publiques et des voies privées existantes.

Les accès d'un établissement, d'une installation ou d'une construction à partir des voies ouvertes à la circulation publique doivent être aménagés de telle sorte que les véhicules puissent entrer ou sortir sans avoir à effectuer de manœuvres dangereuses sur la voie.

Accès en bordure des voies bordées d'arbres et/ou de mobilier urbain :

- Les opérations groupées en individuel ou collectif, doivent être conçues de manière à éviter les accès particuliers sur les voies bordées d'arbres et/ou de mobilier urbain.

- Si aucune autre solution n'est possible, la voirie intérieure d'une opération peut être raccordée à une voie bordée d'arbres et/ou de mobilier urbain par un carrefour unique, exceptionnellement par deux carrefours pour les opérations importantes. Ces carrefours doivent être placés de manière à éviter l'abattage d'arbres et/ou la suppression de mobilier urbain. La construction de bâtiments isolés peut être interdite si leur accès nécessite l'abattage d'un ou plusieurs arbres et/ou la suppression de mobilier urbain.

Toute création d'accès ou modification d'un accès existant lié à une route départementale doit faire l'objet d'une consultation préalable de l'autorité gestionnaire de la voie et doit recevoir l'accord du Département.

II – Voirie

Les voiries et passages publics et privés doivent avoir des caractéristiques adaptées:

- A l'approche des matériels de lutte contre l'incendie, de protection civile, de brancardage, d'enlèvement des ordures ménagères, etc...
- Aux opérations à desservir conformément à la réglementation en vigueur.

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des emprises des voies privées doivent être adaptées :

- aux usages qu'elles supportent
- aux opérations qu'elles doivent desservir
- au contexte urbain dans lequel elles se trouvent

Pour les voies privées, il est demandé :

- une chaussée d'une largeur minimale de 3,00 mètres (avec une aire de manœuvre de 4.00 mètres de large au minimum au débouché de la voie) pour la desserte d'un seul logement,
- une chaussée d'une largeur minimale de 4.00 mètres pour la desserte de deux logements,
- une chaussée d'une largeur minimale de 5.50 mètres, au-delà de deux logements, et pour les autres voies privées.

Pour les voies privées supportant une circulation à sens unique, il est demandé une chaussée d'une largeur minimale de 4,00 mètres.

Les voies en impasse ne sont pas autorisées, sauf si elles sont prévues pour se raccorder à une voirie future prévue en emplacement réservé ou dont le tracé de principe figure en orientation d'aménagement et de programmation.

ARTICLE AUT4 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX

Les dispositions des schémas directeurs d'alimentation en eau potable, d'assainissement et des eaux pluviales devront être respectées.

I – Eau

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

En cas de raccordement à un réseau d'eau brute privé, une déconnection entre le réseau d'eau brute privé et le réseau communal devra être assurée.

II – Assainissement

2.1. Eaux usées :

Il doit être tenu compte du règlement d'assainissement de la commune.

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

Les rejets d'eaux usées ou d'effluents dans les fossés, cours d'eau, égouts pluviaux, ou autre ouvrage d'assainissement pluvial sont interdits.

2.2. Eaux pluviales

Il doit être tenu compte du règlement d'assainissement des eaux pluviales de la commune.

L'infiltration des eaux pluviales doit être réalisée sur l'entité foncière de l'opération. Des dispositifs de rétention seront conçus et réalisés en conséquence sur la parcelle.

En cas d'impossibilité technique et lorsque le réseau public recueillant les eaux pluviales existe en capacité suffisante, les aménagements réalisés doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans ce réseau.

En l'absence d'un réseau d'eaux pluviales ou lorsque celui-ci est de capacité insuffisante, 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 ruissellement conformément aux dispositions du Code Civil.

Les rejets d'eaux pluviales dans les réseaux publics ou privés d'assainissement d'eaux usées sont interdits.

Dans le cas où une évacuation des eaux pluviales nécessiterait un rejet vers les fossés départementaux, cet aménagement devra faire l'objet d'une demande d'autorisation auprès de l'administration départementale.

III – Electricité, téléphone, télédistribution

Les branchements électriques, téléphoniques et de télédistribution doivent être établis en souterrain. Si l'établissement en souterrain est techniquement ou économiquement impossible, l'installation doit être la plus discrète possible.

Les réseaux établis dans le périmètre des opérations groupées doivent être réalisés en souterrain.

ARTICLE AUT5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non règlementé.

ARTICLE AUT6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

L'implantation des locaux à ordures ménagères et des ouvrages publics de faible importance (transformateurs électriques) est autorisée dans les marges de recul par rapport à l'alignement.

Les constructions doivent être édifiées à une distance minimale de 5 mètres par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques existantes, modifiées ou à créer.

Des implantations différentes pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif pourront être autorisées.

ARTICLE AUT7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Non réglementé.

ARTICLE AUT8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non règlementé.

ARTICLE AUT9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Le Coefficient d'Emprise au Sol est fixé à 0,5.

Si depuis la date d'approbation du PLU, une partie a été détachée d'un terrain dont les droits à construire résultant de l'application du coefficient d'emprise au sol ont été utilisés partiellement ou en totalité, il ne peut plus être construit que dans la limite des droits qui n'ont pas déjà été utilisés.

Des règles différentes pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif pourront être autorisées.

ARTICLE AUT10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Définition du mode de calcul de la hauteur :

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel jusqu'au sommet du bâtiment.

Le terrain naturel est celui qui existe avant la réalisation des travaux.

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

Le sommet du bâtiment est le point le plus haut du bâtiment à l'exclusion des ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures.

Hauteur maximale :

Les constructions doivent respecter les prescriptions du règlement du SPR (ancienne AVAP) de la ville de Agde, en annexe du PLU.

Des hauteurs différentes pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif pourront être autorisées.

ARTICLE AUT11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les matériaux bruts destinés à être recouverts (tels que carreaux de plâtre, agglomérés, briques creuses, parpaings, ...) doivent être enduits, dans des teintes compatibles avec celles de la construction. Les imitations de matériaux sont interdites.

L'aspect extérieur fera l'objet d'une attention toute particulière, et portera essentiellement sur l'intégration dans la silhouette d'ensemble, les proportions, l'utilisation rationnelle des matériaux, ainsi que la qualité dans l'aménagement des abords du projet.

Les constructions doivent respecter les prescriptions du règlement du SPR (ancienne AVAP) de la ville de Agde, en annexe du PLU et celles édictées dans l'orientation d'aménagement et de programmation.

Murs et parements : L'utilisation de la pierre ou du bois est recommandée. Type d'appareillage en pierre sèches.

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

Les ouvrages en saillie : Les ouvrages techniques (systèmes de refroidissement, rejets des bouches de chaudières, cages d'escalier, machinerie d'ascenseur, dispositifs de climatisation, chauffe-eau solaires, éléments de compteurs...) doivent faire l'objet d'une intégration architecturale au volume des toitures et des bâtiments.

Clôture : Les clôtures, par leur aspect, leur proportion et le choix des matériaux participent à l'ordonnement du front bâti en s'harmonisant avec la construction principale et les clôtures avoisinantes. Les clôtures à l'alignement et sur les limites séparatives doivent répondre aux conditions suivantes :

- la hauteur maximale ne devra pas excéder 2 mètres ;
- elles seront visuellement transparentes ou végétalisées ;
- l'usage de moyens de fortune (planches, tôles...) est interdit pour la réalisation des clôtures ;
- la hauteur et la nature des clôtures de parcelles situées près des carrefours ou dans la partie intérieure des virages peuvent faire l'objet de prescriptions particulières en vue d'assurer la visibilité et la sécurité de la circulation des véhicules et des piétons.

ARTICLE AUT12 – STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques. La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule dans le cas de garages collectifs ou aires de stationnement collectives est de 25 m², y compris les accès.

Il est exigé :

- Pour les constructions à usage d'habitation, au moins une place de stationnement par logement,
- Pour les hôtels, au moins 0,7 place de stationnement pour 30m² de surface de plancher.

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

Lorsque le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable ne peut réaliser les aires de stationnement pour les véhicules motorisés, pour des raisons techniques ou architecturales, sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser soi-même :

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

ARTICLE AUT13 – ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET PLANTATIONS

80% des espaces libres de construction seront maintenus perméables. Les plantations existantes seront conservées ou remplacées.

20% de la superficie des terrains doivent être plantés.

Les surfaces libres de toute construction, ainsi que les aires de stationnement doivent être paysagées :

- aménagement végétal pour les aires de stationnement : les aires de stationnement doivent être plantées, à raison d'un arbre de haute tige pour 75 m² ou par tranche de 3 places de stationnement.
- aménagement végétal, minéral, mixte, etc..., pour les autres occupations du sol : les espaces libres hors stationnement doivent être plantés, à raison d'un arbre de haute tige pour 100 m².

Dans la mesure du possible, les espaces libres doivent être regroupés et non disséminés.

L'ensemble de la zone est soumis aux obligations légales de débroussaillage, précisées dans l'arrêté préfectoral du 11 mars 2013 annexé au PLU.

SECTION III. POSSIBILITE D'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE AUT14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Non réglementé.

SECTION IV. PERFORMANCES ENERGETIQUES ET RESEAUX DE COMMUNICATION

ARTICLE AUT15 – LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Dans les secteurs concernés par le site patrimonial remarquable (SPR) (ancienne AVAP) : Les constructions doivent respecter les prescriptions du règlement du SPR (ancienne AVAP) de la ville de Agde, en annexe du PLU.

ARTICLE AUT16 – LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Non réglementé.

Chapitre III. Dispositions applicables à la zone AUEh

CARACTERE DE LA ZONE :

Extrait du rapport de présentation :

« Il s'agit de la zone d'urbanisation future des Champs Blancs, à vocation de commerces, de bureaux et d'hébergement hôtelier, dont l'urbanisation doit se réaliser au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par l'orientation d'aménagement et de programmation et dont l'aménagement phasé de la zone doit assurer une cohérence d'ensemble. »

La zone est concernée par une orientation d'aménagement et de programmation.

La zone est concernée par le site patrimonial remarquable (ancienne AVAP).

En tant que commune littorale, la commune est soumise aux dispositions de la loi Littoral (article L.121-1 et suivants et R.121-1 et suivants du code de l'Urbanisme).

SECTION I. NATURE DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE AUEH1 – OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites toutes occupations et utilisations du sol non citées à l'article AUEH2.

ARTICLE AUEH2 – OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Les occupations ou utilisations du sol admises sur la zone sont conditionnées à :

- la compatibilité avec l'Orientation d'Aménagement et de Programmation,
- la réalisation au fur et à mesure des équipements internes à la zone, prévus dans l'orientation d'aménagement et de programmation portant sur les voies ouvertes au public et les réseaux d'eau, d'électricité et par un réseau d'assainissement collectif,
- la réalisation d'une opération d'aménagement respectant les principes de l'Orientation d'Aménagement d'Ensemble et dont l'urbanisation s'effectuera par phases.

Sont admises sous ces conditions les constructions ayant la destination suivante :

- Commerce,
- Bureaux,
- Hébergement hôtelier,
- Fonction d'entrepôt.

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

- Les affouillements et exhaussements des sols, nécessaires à la réalisation d'un projet admis dans cette zone.
- les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sous réserves que les établissements sensibles (crèches, établissements scolaires, hôpitaux, ...) ne soient pas situés à proximité

d'ouvrages THT, HT, lignes aériennes, câbles souterrains et postes de transformation ou jeux de barres dans une zone exposée à un champ magnétique de plus de 1µT.

- Les antennes relais de téléphonie mobile peuvent être autorisées à condition qu'elles soient situées en dehors d'un rayon de 100m autour des établissements recevant des personnes sensibles (crèches, établissements d'enseignement, lieux d'accueil parents-enfants, centres permanents de rééducation et de santé, hôpitaux et cliniques, équipements pour personnes âgées).

SECTION II. CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE AUEH3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Les prescriptions du SDIS 34 annexées au PLU doivent être respectées.

I – Accès

Tout terrain enclavé ne bénéficiant pas d'une servitude de passage suffisante demeure inconstructible.

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

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

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne pour la circulation publique. La construction de bâtiments peut être interdite si leur accès présente des risques pour la sécurité des usagers de la voie.

Les accès doivent respecter les écoulements des eaux des voies publiques et des voies privées existantes.

Les accès d'un établissement, d'une installation ou d'une construction à partir des voies ouvertes à la circulation publique doivent être aménagés de telle sorte que les véhicules puissent entrer ou sortir sans avoir à effectuer de manœuvres dangereuses sur la voie.

Toute création d'accès ou modification d'un accès existant lié à une route départementale doit faire l'objet d'une consultation préalable de l'autorité gestionnaire de la voie et doit recevoir l'accord du département de l'Hérault.

Accès en bordure des voies bordées d'arbres et/ou de mobilier urbain :

- Les opérations groupées en individuel ou collectif, doivent être conçues de manière à éviter les accès particuliers sur les voies bordées d'arbres et/ou de mobilier urbain.
- Si aucune autre solution n'est possible, la voirie intérieure d'une opération peut être raccordée à une voie bordée d'arbres et/ou de mobilier urbain par un carrefour unique, exceptionnellement par deux carrefours pour les opérations importantes.
- Ces carrefours doivent être placés de manière à éviter l'abattage d'arbres et/ou la suppression de mobilier urbain.
- La construction de bâtiments isolés peut être interdite si leur accès nécessite l'abattage d'un ou plusieurs arbres et/ou la suppression de mobilier urbain.

II – Voirie

Les voiries et passages publics et privés doivent avoir des caractéristiques adaptées :

- A l'approche des matériels de lutte contre l'incendie, de protection civile, de brancardage, d'enlèvement des ordures ménagères, etc...
- Aux opérations à desservir conformément à la réglementation en vigueur.

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des emprises des voies privées doivent être adaptées :

- aux usages qu'elles supportent
- aux opérations qu'elles doivent desservir
- au contexte urbain dans lequel elles se trouvent

Pour les voies privées, il est demandé :

- une chaussée minimale de 4,00 mètres pour les voies privées à sens unique, et les voies privées à double sens desservant au plus deux entités,
- une chaussée de 5,50 mètres de large minimum pour les autres voies privées.

Pour les voies privées supportant une circulation à sens unique, il est demandé une chaussée d'une largeur minimale de 4,00 mètres.

Les voies en impasse ne sont pas autorisées, sauf si elles sont prévues pour se raccorder à une voirie future prévue en emplacement réservé ou dont le tracé de principe figure en orientation d'aménagement et de programmation.

ARTICLE AUEH4 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX

Les dispositions des schémas directeurs d'alimentation en eau potable, d'assainissement et des eaux pluviales devront être respectées.

I – Eau

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

En cas de raccordement à un réseau d'eau brute privé, une déconnection entre le réseau d'eau brute privé et le réseau communal devra être assurée.

II – Assainissement

2.1 Eaux usées

Il doit être tenu compte du règlement d'assainissement de la commune.

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

Les rejets d'eaux usées ou d'effluents dans les fossés, cours d'eau, égouts pluviaux, ou autre ouvrage d'assainissement pluvial sont interdits.

2.2 Eaux pluviales

Il doit être tenu compte du règlement d'assainissement des eaux pluviales de la commune.

L'infiltration des eaux pluviales doit être réalisée sur l'entité foncière de l'opération. Des dispositifs de rétention seront conçus et réalisés en conséquence sur la parcelle.

En cas d'impossibilité technique et lorsque le réseau public recueillant les eaux pluviales existe en capacité suffisante, les aménagements réalisés doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans ce réseau.

En l'absence d'un réseau d'eaux pluviales ou lorsque celui-ci est de capacité insuffisante, 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 ruissellement conformément aux dispositions du Code Civil.

Les rejets d'eaux pluviales dans les réseaux publics ou privés d'assainissement d'eaux usées sont interdits.

Dans le cas où une évacuation des eaux pluviales nécessiterait un rejet vers les fossés départementaux, cet aménagement devra faire l'objet d'une demande d'autorisation auprès de l'administration départementale.

III – Electricité, téléphone, télédistribution

Les branchements électriques, téléphoniques et de télédistribution doivent être établis en souterrain. Si l'établissement en souterrain est techniquement ou économiquement impossible, l'installation doit être la plus discrète possible.

Les réseaux établis dans le périmètre des opérations groupées doivent être réalisés en souterrain.

ARTICLE AUEH5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non règlementé.

ARTICLE AUEH6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent respecter les prescriptions du règlement du SPR (ancienne AVAP) de la ville de Agde, en annexe du PLU.

L'implantation des constructions respectera strictement celle identifiée à l'orientation d'aménagement et de programmation.

L'implantation des locaux à ordures ménagères et des ouvrages publics de faible importance (transformateurs électriques) est autorisée dans les marges de recul par rapport à l'alignement.

Des implantations différentes pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif pourront être autorisées.

ARTICLE AUEH7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

L'implantation des constructions respectera strictement celle identifiée à l'orientation d'aménagement et de programmation.

Des implantations différentes pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif pourront être autorisées.

ARTICLE AUEH8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

L'implantation des constructions respectera strictement celle identifiée à l'orientation d'aménagement et de programmation.

Des implantations différentes pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif pourront être autorisées.

ARTICLE AUEH9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol des constructions respectera strictement celle identifiée à l'orientation d'aménagement et de programmation.

Si depuis la date d'approbation du PLU, une partie a été détachée d'un terrain dont les droits à construire résultant de l'application du coefficient d'emprise au sol ont été utilisés partiellement ou en totalité, il ne peut plus être construit que dans la limite des droits qui n'ont pas déjà été utilisés.

Des règles différentes pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif pourront être autorisées.

ARTICLE AUEH10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Définition du mode de calcul de la hauteur :

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel jusqu'au sommet du bâtiment.

Le terrain naturel est celui qui existe avant la réalisation des travaux.

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

Le sommet du bâtiment est le point le plus haut du bâtiment à l'exclusion des ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures.

Hauteur maximale :

Les constructions doivent respecter les prescriptions du règlement du SPR (ancienne AVAP) de la ville de Agde, en annexe du PLU.

Des hauteurs différentes pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif pourront être autorisées.

ARTICLE AUEH11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les matériaux bruts destinés à être recouverts (tels que carreaux de plâtre, agglomérés, briques creuses, parpaings, ...) doivent être enduits, dans des teintes compatibles avec celles de la construction. Les imitations de matériaux sont interdites.

L'aspect extérieur fera l'objet d'une attention toute particulière, et portera essentiellement sur l'intégration dans la silhouette d'ensemble, les proportions, l'utilisation rationnelle des matériaux, ainsi que la qualité dans l'aménagement des abords du projet.

Dans l'emprise du projet, l'espace en bordure de la Planèze devra faire l'objet d'un traitement paysager qualitatif, au travers de l'implantation de végétation, dont la palette et la densité seront communes au domaine public et au domaine privé permettant d'assurer une continuité d'ambiance et d'esthétique de la trame verte.

Les constructions doivent respecter les prescriptions du règlement du SPR (ancienne AVAP) de la ville de Agde, en annexe du PLU et celles édictées dans l'orientation d'aménagement et de programmation.

Murs et parements : Les murs séparatifs, les murs aveugles apparents, les bâtiments annexes doivent avoir un aspect qui s'harmonise avec celui des façades principales.

Les ouvrages en saillie : Les ouvrages techniques (systèmes de refroidissement, rejets des bouches de chaudières, cages d'escalier, machinerie d'ascenseur, dispositifs de climatisation, chauffe-eau solaires, éléments de compteurs...) doivent faire l'objet d'une intégration architecturale au volume des toitures et des bâtiments.

Clôture : Les clôtures, par leur aspect, leur proportion et le choix des matériaux participent à l'ordonnement du front bâti en s'harmonisant avec la construction principale et les clôtures avoisinantes. Les clôtures à l'alignement et sur les limites séparatives doivent répondre aux conditions suivantes :

- la hauteur maximale ne devra pas excéder 2 mètres ;
- elles seront visuellement transparentes ou végétalisées ;
- l'usage de moyens de fortune (planches, tôles...) est interdit pour la réalisation des clôtures
- la hauteur et la nature des clôtures de parcelles situées près des carrefours ou dans la partie intérieure des virages peuvent faire l'objet de prescriptions particulières en vue d'assurer la visibilité et la sécurité de la circulation des véhicules et des piétons.

Toutefois, ces prescriptions pourront être exceptionnellement modulées en fonction de la situation des clôtures à réaliser dans le contexte urbain.

ARTICLE AUEH12 – STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques. La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule dans le cas de garages collectifs ou aires de stationnement collectives est de 25 m², y compris les accès.

Il est exigé :

- Pour les constructions à usage de bureau, une surface affectée au stationnement au moins égale à 60% de la surface de plancher ;
- Pour les commerces, une surface affectée au stationnement au moins égale à 60% de la surface de plancher
- Pour l'hébergement hôtelier, au moins 0,7 place de stationnement pour 30 m² de surface de plancher

ARTICLE AUEH13 – ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET PLANTATIONS

Les constructions doivent respecter les prescriptions du règlement du SPR (ancienne AVAP) de la ville de Agde, en annexe du PLU et celles édictées dans l'orientation d'aménagement et de programmation.

Les plantations existantes seront conservées ou remplacées.

Les surfaces libres de toute construction, ainsi que les aires de stationnement doivent être paysagées conformément aux prescriptions édictées par l'orientation d'aménagement et de programmation.

Dans la mesure du possible, les espaces libres doivent être regroupés et non disséminés

L'ensemble de la zone est soumis aux obligations légales de débroussaillage, précisées dans l'arrêté préfectoral du 11 mars 2013 annexé au PLU.

SECTION III. POSSIBILITE D'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE AUEH14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Non réglementé.

SECTION IV. PERFORMANCES ENERGETIQUES ET RESEAUX DE COMMUNICATION

ARTICLE AUEH15 – LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Dans les secteurs concernés par le site patrimonial remarquable (SPR) (ancienne AVAP) : Les constructions doivent respecter les prescriptions du règlement du SPR (ancienne AVAP) de la ville de Agde, en annexe du PLU

ARTICLE AUEH16 – LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Non réglementé

Chapitre IV. Dispositions applicables à la zone AUEp

CARACTERE DE LA ZONE :

Extrait du rapport de présentation :

« Il s'agit de la zone d'urbanisation future, à vocation d'équipements et d'activités portuaires et liés à la mer dont l'urbanisation est soumise à opération d'aménagement d'ensemble. »

Ces zones sont en partie concernées par le risque d'inondation et donc réglementées par le PPRI. Les secteurs concernés sont indiqués par une trame spécifique sur les documents graphiques. Dans ces secteurs, les occupations du sol admises sont soumises à conditions particulières mentionnées dans le PPRI en annexe du PLU.

La zone est concernée par une orientation d'aménagement et de programmation.

La zone est en partie concernée par le site patrimonial remarquable (ancienne AVAP).

En tant que commune littorale, la commune est soumise aux dispositions de la loi Littoral (article L.121-1 et suivants et R.121-1 et suivants du code de l'Urbanisme).

SECTION I. NATURE DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE AUEP1 – OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites toutes occupations et utilisations du sol non citées à l'article AUEP2.

ARTICLE AUEP2 – OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Les occupations ou utilisations du sol admises sur la zone sont conditionnées à :

- une bonne desserte en équipements publics, portant sur les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et par un réseau d'assainissement collectif ;
- la réalisation d'une opération d'ensemble ;
- la compatibilité avec l'Orientation d'Aménagement et de Programmation.

Sont admises les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les installations classées pour la protection de l'environnement à condition :
 - qu'elles ne soient pas de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de leur situation, de leurs caractéristiques, de leur importance ou de leur implantation à proximité d'autres installations,
 - qu'elles n'entraînent pas pour leur voisinage des nuisances inacceptables, soit que l'établissement soit en lui-même peu nuisant, soit que les mesures nécessaires à l'élimination des nuisances soient prises.
- Les affouillements et exhaussements des sols, nécessaires à la réalisation d'un projet admis dans cette zone

Sont admises, sous condition d'avoir une activité liée au domaine maritime et portuaire, les constructions ayant la destination suivante :

- Bureaux
- Commerce
- Industrie
- Artisanat
- Exploitation agricole ou forestière
- Fonction d'entrepôt.

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

- Les affouillements et exhaussements des sols, nécessaires à la réalisation d'un projet admis dans cette zone.
- Les antennes relais de téléphonie mobile peuvent être autorisées à condition qu'elles soient situées en dehors d'un rayon de 100m autour des établissements recevant des personnes sensibles (crèches, établissements d'enseignement, lieux d'accueil parents-enfants, centres permanents de rééducation et de santé, hôpitaux et cliniques, équipements pour personnes âgées).

SECTION II. CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE AUEP3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Les prescriptions du SDIS 34 annexées au PLU doivent être respectées.

I – Accès

Tout terrain enclavé ne bénéficiant pas d'une servitude de passage suffisante demeure inconstructible.

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

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

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne pour la circulation publique. La construction de bâtiments peut être interdite si leur accès présente des risques pour la sécurité des usagers de la voie.

Les accès doivent respecter les écoulements des eaux des voies publiques et des voies privées existantes.

Les accès d'un établissement, d'une installation ou d'une construction à partir des voies ouvertes à la circulation publique doivent être aménagés de telle sorte que les véhicules puissent entrer ou sortir sans avoir à effectuer de manœuvres dangereuses sur la voie.

Toute création d'accès ou modification d'un accès existant lié à une route départementale doit faire l'objet d'une consultation préalable de l'autorité gestionnaire de la voie et doit recevoir l'accord du département de l'Hérault.

Accès en bordure des voies bordées d'arbres et/ou de mobilier urbain :

- Les opérations groupées en individuel ou collectif, doivent être conçues de manière à éviter les accès particuliers sur les voies bordées d'arbres et/ou de mobilier urbain.
- Si aucune autre solution n'est possible, la voirie intérieure d'une opération peut être raccordée à une voie bordée d'arbres et/ou de mobilier urbain par un carrefour unique, exceptionnellement par deux carrefours pour les opérations importantes.
- Ces carrefours doivent être placés de manière à éviter l'abattage d'arbres et/ou la suppression de mobilier urbain.
- La construction de bâtiments isolés peut être interdite si leur accès nécessite l'abattage d'un ou plusieurs arbres et/ou la suppression de mobilier urbain.

II – Voirie

Les voiries et passages publics et privés doivent avoir des caractéristiques adaptées :

- A l'approche des matériels de lutte contre l'incendie, de protection civile, de brancardage, d'enlèvement des ordures ménagères, etc...
- Aux opérations à desservir conformément à la réglementation en vigueur.

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des emprises des voies privées doivent être adaptées :

- aux usages qu'elles supportent
- aux opérations qu'elles doivent desservir
- au contexte urbain dans lequel elles se trouvent

Pour les voies privées, il est demandé :

- une chaussée minimale de 4,00 mètres pour les voies privées à sens unique, et les voies privées à double sens desservant au plus deux entités,
- une chaussée de 5,50 mètres de large minimum pour les autres voies privées.

Pour les voies privées supportant une circulation à sens unique, il est demandé une chaussée d'une largeur minimale de 4,00 mètres.

Les voies en impasse ne sont pas autorisées, sauf si elles sont prévues pour se raccorder à une voirie future prévue en emplacement réservé ou dont le tracé de principe figure en orientation d'aménagement et de programmation.

ARTICLE AUEP4 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX

Les dispositions des schémas directeurs d'alimentation en eau potable, d'assainissement et des eaux pluviales devront être respectées.

I – Eau

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

En cas de raccordement à un réseau d'eau brute privé, une déconnection entre le réseau d'eau brute privé et le réseau communal devra être assurée.

II – Assainissement

2.1 Eaux usées :

Il doit être tenu compte du règlement d'assainissement de la commune.

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

Les rejets d'eaux usées ou d'effluents dans les fossés, cours d'eau, égouts pluviaux, ou autre ouvrage d'assainissement pluvial sont interdits.

2.2 Eaux pluviales

Il doit être tenu compte du règlement d'assainissement des eaux pluviales de la commune.

L'infiltration des eaux pluviales doit être réalisée sur l'entité foncière de l'opération. Des dispositifs de rétention seront conçus et réalisés en conséquence sur la parcelle.

En cas d'impossibilité technique et lorsque le réseau public recueillant les eaux pluviales existe en capacité suffisante, les aménagements réalisés doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans ce réseau.

En l'absence d'un réseau d'eaux pluviales ou lorsque celui-ci est de capacité insuffisante, 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 ruissellement conformément aux dispositions du code Civil.

Les rejets d'eaux pluviales dans les réseaux publics ou privés d'assainissement d'eaux usées sont interdits.

Aucun ouvrage de rétention / infiltration ne doit être conçu en zone inondable PPRI.

Dans le cas où une évacuation des eaux pluviales nécessiterait un rejet vers les fossés départementaux, cet aménagement devra faire l'objet d'une demande d'autorisation auprès de l'administration départementale.

III – Electricité, téléphone, télédistribution

Les branchements électriques, téléphoniques et de télédistribution doivent être établis en souterrain. Si l'établissement en souterrain est techniquement ou économiquement impossible, l'installation doit être la plus discrète possible.

Les réseaux établis dans le périmètre des opérations groupées doivent être réalisés en souterrain.

ARTICLE AUEP5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non réglementé.

ARTICLE AUEP6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Non réglementé.

ARTICLE AUEP7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Non réglementé.

ARTICLE AUEP8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé.

ARTICLE AUEP9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Si depuis la date d'approbation du PLU, une partie a été détachée d'un terrain dont les droits à construire résultant de l'application du coefficient d'emprise au sol ont été utilisés partiellement ou en totalité, il ne peut plus être construit que dans la limite des droits qui n'ont pas déjà été utilisés.

L'emprise au sol des bâtiments est limitée à 50% de l'ensemble de l'unité foncière.

Des règles différentes pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif pourront être autorisées.

ARTICLE AUEP10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Définition du mode de calcul de la hauteur :

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel jusqu'au sommet du bâtiment.

Le terrain naturel est celui qui existe avant la réalisation des travaux.

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

Le sommet du bâtiment est le point le plus haut du bâtiment à l'exclusion des ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures.

Hauteur maximale :

La hauteur des constructions ne doit pas excéder 7 mètres mesurés à partir du terrain naturel jusqu'au sommet du bâtiment.

Des hauteurs différentes pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif pourront être autorisées.

ARTICLE AUEP11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Dans les secteurs concernés par le site patrimonial remarquable (SPR) (ancienne AVAP) : Les constructions doivent respecter les prescriptions du règlement du SPR (ancienne AVAP) de la ville de Agde, en annexe du PLU.

Les matériaux bruts destinés à être recouverts (tels que carreaux de plâtre, agglomérés, briques creuses, parpaings, ...) doivent être enduits, dans des teintes compatibles avec celles de la construction. Les imitations de matériaux sont interdites.

L'aspect extérieur fera l'objet d'une attention toute particulière, et portera essentiellement sur l'intégration dans la silhouette d'ensemble, les proportions, l'utilisation rationnelle des matériaux, ainsi que la qualité dans l'aménagement des abords du projet.

Les ouvrages en saillie : Les ouvrages techniques (systèmes de refroidissement, rejets des bouches de chaudières, cages d'escalier, machinerie d'ascenseur, dispositifs de climatisation, chauffe-eau solaires, éléments de compteurs...) doivent faire l'objet d'une intégration architecturale au volume des toitures et des bâtiments.

Clôture : Les clôtures, par leur aspect, leur proportion et le choix des matériaux participent à l'ordonnement du front bâti en s'harmonisant avec la construction principale et les clôtures avoisinantes. Les clôtures à l'alignement et sur les limites séparatives doivent répondre aux conditions suivantes :

- la hauteur maximale ne devra pas excéder 2 mètres ;
- à l'alignement, la clôture pourra être constituée :
 - o soit d'un mur plein de 1m20 maximum, éventuellement surmonté d'un dispositif transparent ou végétalisé d'une hauteur maximale de 2m ;
 - o soit d'un mur plein d'une hauteur maximale de 2 m, dans le cas où ce mur est réalisé avec un retrait de 1m depuis l'alignement, et que le parterre ainsi créé dans la zone de recul soit planté d'une haie et entretenu aux frais du pétitionnaire.
- l'usage de moyens de fortune (planches, tôles...) est interdit pour la réalisation des clôtures ;
- la hauteur et la nature des clôtures de parcelles situées près des carrefours ou dans la partie intérieure des virages peuvent faire l'objet de prescriptions particulières en vue d'assurer la visibilité et la sécurité de la circulation des véhicules et des piétons.

Toutefois, ces prescriptions pourront être exceptionnellement modulées en fonction de la situation des clôtures à réaliser dans le contexte urbain.

ARTICLE AUEP12 – STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques. La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule dans le cas de garages collectifs ou aires de stationnement collectives est de 25 m², y compris les accès.

ARTICLE AUEP13 – ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET PLANTATIONS

Les plantations existantes seront conservées ou remplacées.

50% des espaces libres, au minimum doivent être perméables.

L'ensemble de la zone est soumis aux obligations légales de débroussaillage, précisées dans l'arrêté préfectoral du 11 mars 2013 annexé au PLU.

SECTION III. POSSIBILITE D'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE AUEP14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Non réglementé.

SECTION IV. PERFORMANCES ENERGETIQUES ET RESEAUX DE COMMUNICATION

ARTICLE AUEP15 – LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Dans les secteurs concernés par le site patrimonial remarquable (SPR) (ancienne AVAP) : les constructions doivent respecter les prescriptions du règlement du SPR (ancienne AVAP) de la ville de Agde, en annexe du PLU.

ARTICLE AUEP16 – LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Non réglementé.

Chapitre V. Dispositions applicables à la zone AUL

CARACTERE DE LA ZONE :

Extrait du rapport de présentation :

« Il s'agit de la zone d'urbanisation future liée au projet d'Ile des Loisirs, à vocation touristique et loisirs, incluant des espaces verts, des équipements, des hébergements hôteliers et logements, des commerces et bureaux. »

Ces zones sont en partie concernées par le risque d'inondation et donc réglementées par le PPRI. Les secteurs concernés sont indiqués par une trame spécifique sur les documents graphiques. Dans ces secteurs, les occupations du sol admises sont soumises à conditions particulières mentionnées dans le PPRI en annexe du PLU.

En tant que commune littorale, la commune est soumise aux dispositions de la loi Littoral (article L.121-1 et suivants et R.121-1 et suivants du code de l'Urbanisme).

La zone comporte des éléments de paysage au titre de l'article L.151-23 du code de l'Urbanisme, à protéger et à mettre en valeur, notamment pour assurer le maintien de leurs continuités écologiques. Ces éléments de paysage sont repérés sur le document graphique. Tous types de travaux ou d'aménagements situés au sein de ces secteurs ou qui sont susceptibles de les affecter sont soumis à déclaration préalable.

SECTION I. NATURE DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE AUL1 – OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites toutes occupations et utilisations du sol non citées à l'article AUL2.

ARTICLE AUL2 – OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Les occupations ou utilisation du sol admises sur la zone sont conditionnées à :

- une bonne desserte en équipements publics, portant sur les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et par un réseau d'assainissement collectif ;
- la compatibilité avec l'Orientation d'Aménagement et de Programmation.

Sous ces conditions, sont admises les constructions ayant la destination suivante :

- Commerce ;
- Bureaux ;
- Hébergement hôtelier ;
- Habitation ;

Sous ces conditions, sont admises sous conditions les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les affouillements et exhaussements des sols, nécessaires à la réalisation d'un projet admis dans cette zone
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sous réserves que les établissements sensibles (crèches, établissements scolaires, hôpitaux, ...) ne soient pas situés à proximité d'ouvrages THT, HT, lignes aériennes, câbles souterrains et postes de transformation ou jeux de barres dans une zone exposée à un champ magnétique de plus de 1µT.

- Les antennes relais de téléphonie mobile sont autorisées à condition qu'elles soient situées en dehors d'un rayon de 100m autour des établissements recevant des personnes sensibles (crèches, établissements d'enseignement, lieux d'accueil parents-enfants, centres permanents de rééducation et de santé, hôpitaux et cliniques, équipements pour personnes âgées).

SECTION II. CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE AUL3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Les prescriptions du SDIS 34 annexées au PLU doivent être respectées.

I – Accès

Tout terrain enclavé ne bénéficiant pas d'une servitude de passage suffisante demeure inconstructible.

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

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

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne pour la circulation publique. La construction de bâtiments peut être interdite si leur accès présente des risques pour la sécurité des usagers de la voie.

Les accès doivent respecter les écoulements des eaux des voies publiques et des voies privées existantes.

Les accès d'un établissement, d'une installation ou d'une construction à partir des voies ouvertes à la circulation publique doivent être aménagés de telle sorte que les véhicules puissent entrer ou sortir sans avoir à effectuer de manœuvres dangereuses sur la voie.

Toute création d'accès ou modification d'un accès existant lié à une route départementale doit faire l'objet d'une consultation préalable de l'autorité gestionnaire de la voie et doit recevoir l'accord du département de l'Hérault.

Accès en bordure des voies bordées d'arbres et/ou de mobilier urbain :

- Les opérations groupées en individuel ou collectif, doivent être conçues de manière à éviter les accès particuliers sur les voies bordées d'arbres et/ou de mobilier urbain.
- Si aucune autre solution n'est possible, la voirie intérieure d'une opération peut être raccordée à une voie bordée d'arbres et/ou de mobilier urbain par un carrefour unique, exceptionnellement par deux carrefours pour les opérations importantes.
- Ces carrefours doivent être placés de manière à éviter l'abattage d'arbres et/ou la suppression de mobilier urbain.
- La construction de bâtiments isolés peut être interdite si leur accès nécessite l'abattage d'un ou plusieurs arbres et/ou la suppression de mobilier urbain.

II – Voirie

Les voiries et passages publics et privés doivent avoir des caractéristiques adaptées :

- A l'approche des matériels de lutte contre l'incendie, de protection civile, de brancardage, d'enlèvement des ordures ménagères, etc...
- Aux opérations à desservir conformément à la réglementation en vigueur.

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des emprises des voies privées doivent être adaptées :

- aux usages qu'elles supportent
- aux opérations qu'elles doivent desservir
- au contexte urbain dans lequel elles se trouvent

Pour les voies privées, il est demandé :

- une chaussée minimale de 4,00 mètres pour les voies privées à sens unique, et les voies privées à double sens desservant au plus deux entités,
- une chaussée de 5,50 mètres de large minimum pour les autres voies privées.

Pour les voies privées supportant une circulation à sens unique, il est demandé une chaussée d'une largeur minimale de 4,00 mètres.

Les voies en impasse ne sont pas autorisées, sauf si elles sont prévues pour se raccorder à une voirie future prévue en emplacement réservé ou dont le tracé de principe figure en orientation d'aménagement et de programmation.

ARTICLE AUL4 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX

Les dispositions des schémas directeurs d'alimentation en eau potable, d'assainissement et des eaux pluviales devront être respectées.

I – Eau

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

En cas de raccordement à un réseau d'eau brute privé, une déconnection entre le réseau d'eau brute privé et le réseau communal devra être assurée.

II – Assainissement

2.1 Eaux usées

Il doit être tenu compte du règlement d'assainissement de la commune.

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

Les rejets d'eaux usées ou d'effluents dans les fossés, cours d'eau, égouts pluviaux, ou autre ouvrage d'assainissement pluvial sont interdits.

2.2 Eaux pluviales

Il doit être tenu compte du règlement d'assainissement des eaux pluviales de la commune.

L'infiltration des eaux pluviales doit être réalisée sur l'entité foncière de l'opération. Des dispositifs de rétention seront conçus et réalisés en conséquence sur la parcelle.

En cas d'impossibilité technique et lorsque le réseau public recueillant les eaux pluviales existe en capacité suffisante, les aménagements réalisés doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans ce réseau.

En l'absence d'un réseau d'eaux pluviales ou lorsque celui-ci est de capacité insuffisante, 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 ruissellement conformément aux dispositions du code Civil.

Les rejets d'eaux pluviales dans les réseaux publics ou privés d'assainissement d'eaux usées sont interdits.

Aucun ouvrage de rétention / infiltration ne doit être conçu en zone inondable PPRI.

Dans le cas où une évacuation des eaux pluviales nécessiterait un rejet vers les fossés départementaux, cet aménagement devra faire l'objet d'une demande d'autorisation auprès de l'administration départementale.

III – Electricité, téléphone, télédistribution

Les branchements électriques, téléphoniques et de télédistribution doivent être établis en souterrain. Si l'établissement en souterrain est techniquement ou économiquement impossible, l'installation doit être la plus discrète possible.

Les réseaux établis dans le périmètre des opérations groupés doivent être réalisés en souterrain.

ARTICLE AUL5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non réglementé.

ARTICLE AUL6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Non réglementé.

ARTICLE AUL7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Non réglementé.

ARTICLE AUL8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé.

ARTICLE AUL9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

ARTICLE AUL10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**Définition du mode de calcul de la hauteur :**

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel jusqu'au sommet du bâtiment.

Le terrain naturel est celui qui existe avant la réalisation des travaux.

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

Le sommet du bâtiment est le point le plus haut du bâtiment à l'exclusion des ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures.

Hauteur maximale :

Les constructions ne doivent pas dépasser une hauteur maximale de 15 mètres (R+4).

Des hauteurs différentes pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif pourront être autorisées.

ARTICLE AUL11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les matériaux bruts destinés à être recouverts (tels que carreaux de plâtre, agglomérés, briques creuses, parpaings, ...) doivent être enduits, dans des teintes compatibles avec celles de la construction. Les imitations de matériaux sont interdites.

L'aspect extérieur fera l'objet d'une attention toute particulière, et portera essentiellement sur l'intégration dans la silhouette d'ensemble, les proportions, l'utilisation rationnelle des matériaux, ainsi que la qualité dans l'aménagement des abords du projet.

Les constructions doivent respecter les prescriptions du règlement du SPR (ancienne AVAP) de la ville de Agde, en annexe du PLU.

Murs et parements : Les murs séparatifs, les murs aveugles apparents, les bâtiments annexes doivent avoir un aspect qui s'harmonise avec celui des façades principales.

Les ouvrages en saillie : Les ouvrages techniques (systèmes de refroidissement, rejets des bouches de chaudières, cages d'escalier, machinerie d'ascenseur, dispositifs de climatisation, chauffe-eau solaires, éléments de compteurs...) doivent faire l'objet d'une intégration architecturale au volume des toitures et des bâtiments.

Clôture : Les clôtures, par leur aspect, leur proportion et le choix des matériaux participent à l'ordonnement du front bâti en s'harmonisant avec la construction principale et les clôtures avoisinantes. Les clôtures à l'alignement et sur les limites séparatives doivent répondre aux conditions suivantes :

- la hauteur maximale ne devra pas excéder 2 mètres ;
- à l'alignement, la clôture pourra être constituée :
 - o soit d'un mur plein de 1m20 maximum, éventuellement surmonté d'un dispositif transparent ou végétalisé d'une hauteur maximale de 2m ;
 - o soit d'un mur plein d'une hauteur maximale de 2 m, dans le cas où ce mur est réalisé avec un retrait de 1m depuis l'alignement, et que le parterre ainsi créé dans la zone de recul soit planté d'une haie et entretenu aux frais du pétitionnaire.
- l'usage de moyens de fortune (planches, tôles...) est interdit pour la réalisation des clôtures ;
- la hauteur et la nature des clôtures de parcelles situées près des carrefours ou dans la partie intérieure des virages peuvent faire l'objet de prescriptions particulières en vue d'assurer la visibilité et la sécurité de la circulation des véhicules et des piétons.

Toutefois, ces prescriptions pourront être exceptionnellement modulées en fonction de la situation des clôtures à réaliser dans le contexte urbain.

ARTICLE AUL12 – STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques. La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule dans le cas de garages collectifs ou aires de stationnement collectives est de 25 m², y compris les accès.

Il est exigé :

- Pour les constructions à usage d'habitation, au moins une place de stationnement par logement,
- Pour les constructions à usage de bureau, une surface affectée au stationnement au moins égale à 60% de la surface de plancher,
- Pour l'hébergement hôtelier, au moins 1 place de stationnement pour 30 m² de surface de plancher.

ARTICLE AUL13 – ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET PLANTATIONS

Les plantations existantes seront conservées ou remplacées.

Les surfaces libres de toute construction, ainsi que les aires de stationnement doivent être paysagées :

- aménagement végétal pour les aires de stationnement : les aires de stationnement doivent être plantées, à raison d'un arbre de haute tige pour 75 m² ou par tranche de 3 places de stationnement.
- Aménagement végétal, minéral, mixte, etc..., pour les autres occupations du sol : les espaces libres hors stationnement doivent être plantés, à raison d'un arbre de haute tige pour 100m².

Dans la mesure du possible, les espaces libres doivent être regroupés et non disséminés

L'ensemble de la zone est soumis aux obligations légales de débroussaillage, précisées dans l'arrêté préfectoral du 11 mars 2013 annexé au PLU.

SECTION III. POSSIBILITE D'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE AUL14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Non réglementé.

SECTION IV. PERFORMANCES ENERGETIQUES ET RESEAUX DE COMMUNICATION

ARTICLE AUL15 – LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non réglementé.

ARTICLE AUL16 – LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Non réglementé.

Chapitre VI. Dispositions applicables à la zone AUP

CARACTERE DE LA ZONE :

Extrait du rapport de présentation :

« Il s'agit de la zone d'urbanisation future, à vocation d'équipements publics pour le cimetière paysager et le crématorium. »

La zone est concernée par une orientation d'aménagement et de programmation.

La zone est concernée par le site patrimonial remarquable (ancienne AVAP).

En tant que commune littorale, la commune est soumise aux dispositions de la loi Littoral (article L.121-1 et suivants et R.121-1 et suivants du code de l'Urbanisme).

SECTION I. NATURE DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE AUP1 – OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites toutes occupations et utilisations du sol non citées à l'article AUP2.

ARTICLE AUP2 – OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Les occupations ou utilisation du sol admises sur la zone sont conditionnées à la compatibilité avec l'Orientation d'Aménagement et de Programmation.

Sont admises sous cette condition les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les équipements publics et aménagements liés au cimetière et au crématorium.
- Sont admises les occupations et utilisations du sol suivantes :
- Les installations classées pour la protection de l'environnement à condition :
 - qu'elles ne soient pas de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de leur situation, de leurs caractéristiques, de leur importance ou de leur implantation à proximité d'autres installations,
 - qu'elles n'entraînent pas pour leur voisinage des nuisances inacceptables, soit que l'établissement soit en lui-même peu nuisant, soit que les mesures nécessaires à l'élimination des nuisances soient prises.
- Les affouillements et exhaussements des sols, nécessaires à la réalisation d'un projet admis dans cette zone.
- Les antennes relais de téléphonie mobile sont autorisées à condition qu'elles soient situées en dehors d'un rayon de 100m autour des établissements recevant des personnes sensibles (crèches, établissements d'enseignement, lieux d'accueil parents-enfants, centres permanents de rééducation et de santé, hôpitaux et cliniques, équipements pour personnes âgées).

SECTION II. CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE AUP3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Les prescriptions du SDIS 34 annexées au PLU doivent être respectées.

I – Accès

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne pour la circulation publique. La construction de bâtiments peut être interdite si leur accès présente des risques pour la sécurité des usagers de la voie.

Les accès d'un établissement, d'une installation ou d'une construction à partir des voies ouvertes à la circulation publique doivent être aménagés de telle sorte que les véhicules puissent entrer ou sortir sans avoir à effectuer de manœuvres dangereuses sur la voie.

Toute création d'accès ou modification d'un accès existant lié à une route départementale doit faire l'objet d'une consultation préalable de l'autorité gestionnaire de la voie et doit recevoir l'accord du Département.

II – Voirie

Les voiries et passages publics et privés doivent avoir des caractéristiques adaptées :

- A l'approche des matériels de lutte contre l'incendie, de protection civile, de brancardage, d'enlèvement des ordures ménagères, etc...
- Aux opérations à desservir conformément à la réglementation en vigueur.

ARTICLE AUP4 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX

Les dispositions des schémas directeurs d'alimentation en eau potable, d'assainissement et des eaux pluviales devront être respectées.

I – Eau

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

En cas de raccordement à un réseau d'eau brute privé, une déconnection entre le réseau d'eau brute privé et le réseau communal devra être assurée.

II – Assainissement

Eaux usées :

Il doit être tenu compte du règlement d'assainissement de la commune.

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

Les rejets d'eaux usées ou d'effluents dans les fossés, cours d'eau, égouts pluviaux, ou autre ouvrage d'assainissement pluvial sont interdits.

Eaux pluviales :

Il doit être tenu compte du règlement d'assainissement des eaux pluviales de la commune.

L'infiltration des eaux pluviales doit être réalisée sur l'entité foncière de l'opération. Des dispositifs de rétention seront conçus et réalisés en conséquence sur la parcelle.

En cas d'impossibilité technique et lorsque le réseau public recueillant les eaux pluviales existe en capacité suffisante, les aménagements réalisés doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans ce réseau.

En l'absence d'un réseau d'eaux pluviales ou lorsque celui-ci est de capacité insuffisante, 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 ruissellement conformément aux dispositions du Code Civil.

Les rejets d'eaux pluviales dans les réseaux publics ou privés d'assainissement d'eaux usées sont interdits.

Dans le cas où une évacuation des eaux pluviales nécessiterait un rejet vers les fossés départementaux, cet aménagement devra faire l'objet d'une demande d'autorisation auprès de l'administration départementale.

III – Electricité, téléphone, télédistribution

Les branchements électriques, téléphoniques et de télédistribution doivent être établis en souterrain. Si l'établissement en souterrain est techniquement ou économiquement impossible, l'installation doit être la plus discrète possible.

Les réseaux établis dans le périmètre des opérations groupées doivent être réalisés en souterrain.

ARTICLE AUP5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non règlementé.

ARTICLE AUP6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent respecter les prescriptions du règlement du SPR (ancienne AVAP) de la ville de Agde, en annexe du PLU.

L'implantation des locaux à ordures ménagères et des ouvrages publics de faible importance (transformateurs électriques) est autorisée dans les marges de recul par rapport à l'alignement.

Des implantations différentes pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif pourront être autorisées.

ARTICLE AUP7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions doivent respecter les prescriptions du règlement du SPR (ancienne AVAP) de la ville de Agde, en annexe du PLU.

Des implantations différentes pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif pourront être autorisées.

ARTICLE AUP8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non règlementé.

ARTICLE AUP9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non règlementé.

ARTICLE AUP10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Définition du mode de calcul de la hauteur :

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel jusqu'au sommet du bâtiment.

Le terrain naturel est celui qui existe avant la réalisation des travaux.

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

Le sommet du bâtiment est le point le plus haut du bâtiment à l'exclusion des ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures.

Hauteur maximale :

Les constructions doivent respecter les prescriptions du règlement du SPR (ancienne AVAP) de la ville de Agde, en annexe du PLU.

Des hauteurs différentes pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif pourront être autorisées.

ARTICLE AUP11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les matériaux bruts destinés à être recouverts (tels que carreaux de plâtre, agglomérés, briques creuses, parpaings, ...) doivent être enduits, dans des teintes compatibles avec celles de la construction. Les imitations de matériaux sont interdites.

Les constructions doivent respecter les prescriptions du règlement du SPR (ancienne AVAP) de la ville de Agde, en annexe du PLU.

Clôture : Les clôtures, par leur aspect, leur proportion et le choix des matériaux participent à l'ordonnement du front bâti en s'harmonisant avec la construction principale et les clôtures avoisinantes. Les clôtures à l'alignement et sur les limites séparatives doivent répondre aux conditions suivantes :

- la hauteur maximale ne devra pas excéder 2 mètres ;
- à l'alignement, la clôture pourra être constituée :
 - o soit d'un mur plein de 1m20 maximum, éventuellement surmonté d'un dispositif transparent ou végétalisé d'une hauteur maximale de 2m ;
 - o soit d'un mur plein d'une hauteur maximale de 2 m, dans le cas où ce mur est réalisé avec un retrait de 1m depuis l'alignement, et que le parterre ainsi créé dans la zone de recul soit planté d'une haie et entretenu aux frais du pétitionnaire.

- l'usage de moyens de fortunes (planches, tôles...) est interdit pour la réalisation des clôtures ;
- la hauteur et la nature des clôtures de parcelles situées près des carrefours ou dans la partie intérieure des virages peuvent faire l'objet de prescriptions particulières en vue d'assurer la visibilité et la sécurité de la circulation des véhicules et des piétons.

Toutefois, ces prescriptions pourront être exceptionnellement modulées en fonction de la situation des clôtures à réaliser dans le contexte urbain.

ARTICLE AUP12 – STATIONNEMENT

Non réglementé.

ARTICLE AUP13 – ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET PLANTATIONS

Les constructions et occupations du sol doivent respecter les prescriptions du règlement du SPR (ancienne AVAP) de la ville de Agde, en annexe du PLU.

L'ensemble de la zone est soumis aux obligations légales de débroussaillage, précisées dans l'arrêté préfectoral du 11 mars 2013 annexé au PLU.

SECTION III. POSSIBILITE D'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE AUP14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Non réglementé.

SECTION IV. PERFORMANCES ENERGETIQUES ET RESEAUX DE COMMUNICATION

ARTICLE AUP15 – LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Dans les secteurs concernés par le site patrimonial remarquable (SPR) (ancienne AVAP) : Les constructions doivent respecter les prescriptions du règlement du SPR (ancienne AVAP) de la ville de Agde, en annexe du PLU.

ARTICLE AUP16 – LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Non réglementé.

Chapitre VII. Dispositions applicables à la zone AU0

CARACTERE DE LA ZONE :

Extrait du rapport de présentation :

« Il s'agit de la zone d'urbanisation future, à long terme. Non urbanisable actuellement. »

La vocation envisagée est l'hébergement hôtelier en lien avec l'activité du golf »

En tant que commune littorale, la commune est soumise aux dispositions de la loi Littoral (article L.121-1 et suivants et R.121-1 et suivants du code de l'Urbanisme.)

La zone est concernée par le Plan de prévention des Risques Naturels Inondation approuvé le 15 mai 2014.

SECTION I. NATURE DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE AU0 1 – OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Toute occupation du sol est interdite.

ARTICLE AU0 2 – OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Non règlementé.

SECTION II. CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE AU03 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Non règlementé.

ARTICLE AU0 4 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX

Non règlementé.

ARTICLE AU0 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non règlementé.

ARTICLE AU0 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions ne sont pas autorisées dans la zone.

ARTICLE AU0 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions ne sont pas autorisées dans la zone.

ARTICLE AU0 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé.

ARTICLE AU0 9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

ARTICLE AU0 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

ARTICLE AU0 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Non réglementé.

ARTICLE AU0 12 – STATIONNEMENT

Non réglementé.

ARTICLE UAU0 13 – ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET PLANTATIONS

L'ensemble de la zone est soumis aux obligations légales de débroussaillage, précisées dans l'arrêté préfectoral du 11 mars 2013 annexé au PLU.

SECTION III. POSSIBILITE D'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE AU014 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Non réglementé.

SECTION IV. PERFORMANCES ENERGETIQUES ET RESEAUX DE COMMUNICATION

ARTICLE AU015 – LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non réglementé.

ARTICLE AU016 – LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Non réglementé.

**TITRE IV -
DISPOSITIONS
APPLICABLES
AUX ZONES
AGRICOLES**

Chapitre I. Dispositions applicables à la zone A

CARACTERE DE LA ZONE :

Extrait du rapport de présentation :

« La zone A correspond à la zone agricole de la commune, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique, économique et paysager des terres agricoles. Il s'agit d'une zone réservée principalement à l'exploitation agricole sur laquelle les constructions sont essentiellement limitées à cet usage quand elles sont autorisées. »

Ces zones sont en partie concernées par le risque d'inondation et donc réglementées par le PPRI. Les secteurs concernés sont indiqués par une trame spécifique sur les documents graphiques. Dans ces secteurs, les occupations du sol admises sont soumises à conditions particulières mentionnées dans le PPRI en annexe du PLU.

La zone est concernée par le site patrimonial remarquable (SPR - ancienne AVAP).

En tant que commune littorale, la commune est soumise aux dispositions de la loi Littoral (article L.121-1 et suivants et R.121-1 et suivants du code de l'Urbanisme).

La zone comporte des éléments de paysage au titre de l'article L.151-23 du code de l'Urbanisme, à protéger et à mettre en valeur, notamment pour assurer le maintien de leurs continuités écologiques. Ces éléments de paysage sont repérés sur le document graphique. Tous types de travaux ou d'aménagements situés au sein de ces secteurs ou qui sont susceptibles de les affecter sont soumis à déclaration préalable.

SECTION I. NATURE DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE A1 – OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites toutes les constructions, occupations et utilisations non mentionnées à l'article A2.

Sont notamment interdites les constructions ayant la destination suivante :

- Habitat, sauf celui autorisé dans le cadre des changements de destination autorisés à l'article A2
- Hébergement hôtelier, sauf celui autorisé dans le cadre des changements de destination autorisés à l'article A2
- Bureaux
- Commerce, sauf celui autorisé dans le cadre des changements de destination autorisés à l'article A2
- Artisanat
- Industrie
- Fonction d'entrepôt

De même, sont notamment interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Le camping
- Le stationnement de caravanes
- Les aires réservées aux gens du voyage
- Les carrières ainsi que les affouillements ou exhaussements qui ne sont pas nécessités par la construction d'un bâtiment autorisé dans la zone ou la réalisation d'un aménagement lié à l'exploitation agricole.
- Dépôts de matériaux et autres

ARTICLE A2 – OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont autorisées sous condition d'être en continuité avec les villes et villages existants :

- les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole ;
- les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.
- Les ICPE (Installations Classées pour la Protection de l'Environnement), sous condition qu'elles soient directement liées à l'activité agricole.

Sont également autorisés sous réserve de ne pas compromettre d'exploitation agricole et la qualité paysagère du site:

- le changement de destination et l'extension des bâtiments répertoriés comme édifices à conserver :
 - dans les pièces graphiques du règlement,
 - dans le cadre du site patrimonial remarquable (SPR) (ancienne AVAP), annexé au PLU,
 - dans la liste des monuments historiques, annexée au PLU avec les servitudes d'utilité publique.
- Les extensions mesurées des bâtiments existants, une seule fois depuis la date d'approbation du PLU, et sous condition de ne pas dépasser les 50m² de surface de plancher.
- En dehors des continuités avec les agglomérations et villages existants, la réalisation de travaux de mise aux normes des exploitations agricoles, sous condition que les effluents d'origine animale ne soient pas accrus.
- Les affouillements ou exhaussements sous condition d'être nécessaires à la construction d'un bâtiment autorisé dans la zone ou à la réalisation d'un aménagement lié à l'exploitation agricole.
- Les antennes relais de téléphonie mobile à condition qu'elles soient situées en dehors d'un rayon de 100m autour des établissements recevant

des personnes sensibles (crèches, établissements d'enseignement, lieux d'accueil parents-enfants, centres permanents de rééducation et de santé, hôpitaux et cliniques, équipements pour personnes âgées).

- Les constructions et installations de toute nature, sous réserve qu'elles relèvent d'impératifs techniques de l'installation ferroviaire.

SECTION II. CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE A3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Les prescriptions du SDIS 34 annexées au PLU doivent être respectées.

Les prescriptions du présent article ne s'appliquent pas aux constructions et installations relevant d'impératifs techniques de l'exploitation ferroviaire.

I – Accès

Tout terrain enclavé ne bénéficiant pas d'une servitude de passage suffisante demeure inconstructible.

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

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne pour la circulation publique. La construction de bâtiments peut être interdite si leur accès présente des risques pour la sécurité des usagers de la voie.

Toute création d'accès ou modification d'un accès existant lié à une route départementale doit faire l'objet d'une consultation préalable de l'autorité gestionnaire de la voie et doit recevoir l'accord du département de l'Hérault.

Accès en bordure des voies bordées d'arbres et/ou de mobilier urbain :

- Les opérations groupées en individuel ou collectif, doivent être conçues de manière à éviter les accès particuliers sur les voies bordées d'arbres et/ou de mobilier urbain.
- Si aucune autre solution n'est possible, la voirie intérieure d'une opération peut être raccordée à une voie bordée d'arbres et/ou de mobilier urbain par un carrefour unique, exceptionnellement par deux carrefours pour les opérations importantes.
- Ces carrefours doivent être placés de manière à éviter l'abattage d'arbres et/ou la suppression de mobilier urbain.
- La construction de bâtiments isolés peut être interdite si leur accès nécessite l'abattage d'un ou plusieurs arbres et/ou la suppression de mobilier urbain.

II – Voirie

Les voiries et passages publics et privés doivent avoir des caractéristiques adaptées :

- A l'approche des matériels de lutte contre l'incendie, de protection civile, de brancardage, d'enlèvement des ordures ménagères, etc...
- Aux opérations à desservir conformément à la réglementation en vigueur.

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des emprises des voies privées doivent être adaptées :

- aux usages qu'elles supportent
- aux opérations qu'elles doivent desservir
- au contexte urbain dans lequel elles se trouvent

ARTICLE A4 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX

Les dispositions des schémas directeurs d'alimentation en eau potable, d'assainissement et des eaux pluviales devront être respectées.

I – Eau

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

En cas de raccordement à un réseau d'eau brute privé, une déconnection entre le réseau d'eau brute privé et le réseau communal devra être assurée.

II – Assainissement

2.1 Eaux usées

Il doit être tenu compte du règlement d'assainissement de la commune.

Les rejets d'eaux usées ou d'effluents dans les fossés, cours d'eau, égouts pluviaux, ou autre ouvrage d'assainissement pluvial sont interdits.

2.2 Eaux pluviales

Il doit être tenu compte du règlement d'assainissement des eaux pluviales de la commune.

Les eaux pluviales arrivant sur la parcelle doivent être infiltrées sur la parcelle.

Si l'infiltration est techniquement impossible, elles seront stockées provisoirement sur la parcelle.

Les espaces de rétention à ciel ouvert doivent faire l'objet d'un projet paysager.

Les rejets d'eaux pluviales dans les réseaux publics ou privés d'assainissement d'eaux usées sont interdits.

Dans le cas où une évacuation des eaux pluviales nécessiterait un rejet vers les fossés départementaux, cet aménagement devra faire l'objet d'une demande d'autorisation auprès de l'administration départementale.

III – Electricité, téléphone, télédistribution

Les branchements électriques, téléphoniques et de télédistribution doivent être établis en souterrain. Si l'établissement en souterrain est techniquement impossible, l'installation doit être la plus discrète possible.

ARTICLE A5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non règlementé.

ARTICLE A6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent être édifiées à une distance minimale de 5 mètres par rapport aux voies et emprises publiques existantes, modifiées ou à créer à l'exception des installations et ouvrages publics, notamment techniques, nécessaires au fonctionnement des services publics.

En outre, des marges supplémentaires peuvent être préconisées dans les cas particuliers suivants :

- **Routes à grande circulation :**

Les constructions devront respecter les marges de recul identifiées sur le règlement graphique.

- **Voies d'eau :**

En bordure du canal, les constructions seront édifiées à 35 mètres minimum de l'axe de la cuvette et à 13 mètres minimum des limites du domaine public fluvial.

Les constructions devront également observer un recul de 25 mètres minimum de part et d'autre de l'axe des rigoles de fuite des épanchoirs et des siphons.

- **Zones non aedificandi à l'intersection de plusieurs voies :**

Pour des raisons de visibilité et de sécurité des usagers des voies, à l'intersection de deux voies ou plus, une zone non constructible est identifiée aux documents graphiques.

L'implantation des locaux à ordures ménagères et des ouvrages publics de faible importance (transformateurs électriques) est autorisée dans les marges de recul par rapport à l'alignement.

Des implantations différentes pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif pourront être autorisées.

ARTICLE A7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions doivent être édifiées à une distance minimale de 3 mètres par rapport aux limites séparatives.

Des implantations différentes pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif pourront être autorisées.

ARTICLE A8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non règlementé.

ARTICLE A9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non règlementé.

ARTICLE A10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Définition du mode de calcul de la hauteur :

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel jusqu'au sommet du bâtiment.

Le terrain naturel est celui qui existe avant la réalisation des travaux.

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

Le sommet du bâtiment est le point le plus haut du bâtiment à l'exclusion des ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures.

Hauteur maximale :

Dans les secteurs concernés par le site patrimonial remarquable (SPR) (ancienne AVAP) : Les constructions doivent respecter les prescriptions du règlement du SPR (ancienne AVAP) de la ville de Agde, en annexe du PLU.

- Pour les constructions à usage d'habitation, dissocié du bâti agricole, la hauteur ne doit pas excéder 7,50 m mesurés du sol naturel au sommet du bâtiment.
- Pour les bâtiments agricoles, la hauteur d'une construction ne doit pas excéder 10 m au sommet du bâtiment.

Des hauteurs différentes pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif pourront être autorisées.

ARTICLE A11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux

avoisnants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Dans les secteurs concernés par le site patrimonial remarquable (SPR) (ancienne AVAP) : Les constructions doivent respecter les prescriptions du règlement du SPR (ancienne AVAP) de la ville de Agde, en annexe du PLU.

Les matériaux bruts destinés à être recouverts (tels que carreaux de plâtre, agglomérés, briques creuses, parpaings, ...) doivent être enduits, dans des teintes compatibles avec celles de la construction. Les imitations de matériaux sont interdites.

L'aspect extérieur fera l'objet d'une attention toute particulière, et portera essentiellement sur l'intégration dans la silhouette d'ensemble, les proportions, l'utilisation rationnelle des matériaux, ainsi que la qualité dans l'aménagement des abords du projet.

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

Clôtures : Les clôtures, par leur aspect, leur proportion et le choix des matériaux participent à l'intégration au paysage et ne font pas obstacle au libre écoulement des eaux et à la libre circulation des espèces. Les clôtures à l'alignement et sur les limites séparatives doivent répondre aux conditions suivantes :

- la hauteur maximale ne devra pas excéder 2 mètres ;
- les clôtures seront transparentes visuellement ou végétalisées ;
- l'usage de moyens de fortune (planches, tôles...) est interdit pour la réalisation des clôtures ;
- la hauteur et la nature des clôtures de parcelles situées près des carrefours ou dans la partie intérieure des virages peuvent faire l'objet de prescriptions particulières en vue d'assurer la visibilité et la sécurité de la circulation des véhicules et des piétons.

Les murs maçonnés sont interdits.

Toutefois, ces prescriptions pourront être exceptionnellement modulées en fonction de la situation des clôtures à réaliser dans le contexte urbain.

ARTICLE A12 – STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies publiques.

ARTICLE A13 – ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET PLANTATIONS

Les plantations existantes seront conservées ou remplacées.

L'ensemble de la zone est soumis aux obligations légales de débroussaillage, précisées dans l'arrêté préfectoral du 11 mars 2013 annexé au PLU.

SECTION III. POSSIBILITE D'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE A14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Non réglementé.

SECTION IV. PERFORMANCES ENERGETIQUES ET RESEAUX DE COMMUNICATION

ARTICLE A15 – LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Dans les secteurs concernés par le site patrimonial remarquable (SPR) (ancienne AVAP) : Les constructions doivent respecter les prescriptions du règlement du SPR (ancienne AVAP) de la ville de Agde, en annexe du PLU.

ARTICLE A16 – LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Non réglementé.

Chapitre II. Dispositions applicables à la zone Aer

CARACTERE DE LA ZONE :

Extrait du rapport de présentation :

« La zone Aer correspond aux espaces remarquable situés en zone agricole, nécessaires au maintien des équilibres biologiques ou présentant un intérêt écologique. »

Ces zones sont en partie concernées par le risque d'inondation et donc réglementées par le PPRI. Les secteurs concernés sont indiqués par une trame spécifique sur les documents graphiques. Dans ces secteurs, les occupations du sol admises sont soumises à conditions particulières mentionnées dans le PPRI en annexe du PLU.

La zone est concernée par le site patrimonial remarquable (SPR – ancienne AVAP).

En tant que commune littorale, la commune est soumise aux dispositions de la loi Littoral (article L121-1 et suivants et R.121-1 et suivants du code de l'Urbanisme).

La zone comporte des éléments de paysage au titre de l'article L.151-23 du code de l'Urbanisme, à protéger et à mettre en valeur, notamment pour assurer le maintien de leurs continuités écologiques. Ces éléments de paysage sont repérés sur le document graphique. Tous types de travaux ou d'aménagements situés au sein de ces secteurs ou qui sont susceptibles de les affecter sont soumis à déclaration préalable.

SECTION I. NATURE DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE AER1 – OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites toutes les constructions, occupations et utilisations non mentionnées à l'article Aer2.

Sont notamment interdites les constructions ayant la destination suivante :

- Habitat, sauf celui autorisé dans le cadre des changements de destination autorisés à l'article Aer2
- Hébergement hôtelier, sauf celui autorisé dans le cadre des changements de destination autorisés à l'article Aer2
- Bureaux
- Commerce, sauf celui autorisé dans le cadre des changements de destination autorisés à l'article Aer2
- Artisanat
- Industrie
- Exploitation agricole ou forestière, sauf celles mentionnés à l'article Aer2
- Fonction d'entrepôt

De même, sont notamment interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Le camping
- Le stationnement de caravanes
- Les aires réservées aux gens du voyage
- Les carrières ainsi que les affouillements ou exhaussements qui ne sont pas nécessités par la construction d'un bâtiment ou aménagement autorisé dans la zone.
- Dépôts de matériaux et autres.

ARTICLE AER2 – OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sous réserve qu'ils ne compromettent pas d'exploitation agricole et la qualité paysagère du site, sont admis :

- le changement de destination et l'extension (sous réserve de ne pas compromettre l'exploitation agricole et la qualité paysagère du site) des bâtiments répertoriés comme édifices à conserver :
 - dans les pièces graphiques du règlement,
 - dans le cadre du site patrimonial remarquable (SPR) (ancienne AVAP), annexée au PLU,
 - dans la liste des monuments historiques, annexée au PLU avec les servitudes d'utilité publique.
- les constructions et installations de toute nature, sous réserve qu'elles relèvent d'impératifs techniques de l'installation ferroviaire.

Sont également admis 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 :

- Sous réserve d'être conçus de manière à permettre un retour du site à l'état naturel et 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 ;
- Sous réserve d'être conçus de manière à permettre un retour du site à l'état naturel, 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 ;

- La réfection des bâtiments existants et l'extension limitée des bâtiments et installations nécessaires à l'exercice d'activités économiques, une fois à la date d'entrée en vigueur du PLU et dans la limite de 50 mètres carrés de surface de plancher ;
- Sous réserve d'être conçus de manière à permettre un retour du site à l'état naturel et à l'exclusion de toute forme d'hébergement et à condition qu'ils soient en harmonie avec le site et les constructions existantes :
 - les aménagements nécessaires à l'exercice des activités agricoles, pastorales et forestières ne créant pas plus de 50 mètres carrés de surface de plancher ;
 - dans les zones de pêche, de cultures marines ou lacustres, de conchyliculture, de saliculture et d'élevage d'ovins de prés salés, les constructions et aménagements exigeant la proximité immédiate de l'eau liés aux activités traditionnellement implantées dans ces zones, à la condition que leur localisation soit rendue indispensable par des nécessités techniques

SECTION II. LES AMENAGEMENTS NECESSAIRES A LA GESTION ET A LA REMISE EN ETAT D'ELEMENTS DE PATRIMOINE BATI RECONNUS PAR UN CLASSEMENT AU TITRE DE LA LOI DU 31 DECEMBRE 1913 OU LOCALISES DANS UN SITE INSCRIT OU CLASSE AU TITRE DES ARTICLES L. 341-1 ET L. 341-2 DU CODE DE L'ENVIRONNEMENT.CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE AER3 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Les prescriptions du SDIS 34 annexées au PLU doivent être respectées.

Les prescriptions du présent article ne s'appliquent pas aux constructions et installations relevant d'impératifs techniques de l'exploitation ferroviaire.

I – Accès

Tout terrain enclavé ne bénéficiant pas d'une servitude de passage suffisante demeure inconstructible.

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

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne pour la circulation publique. La construction de bâtiments peut être interdite si leur accès présente des risques pour la sécurité des usagers de la voie.

Toute création d'accès ou modification d'un accès existant lié à une route départementale doit faire l'objet d'une consultation préalable de l'autorité gestionnaire de la voie et doit recevoir l'accord du département de l'Hérault.

Accès en bordure des voies bordées d'arbres et/ou de mobilier urbain :

- Les opérations groupées en individuel ou collectif, doivent être conçues de manière à éviter les accès particuliers sur les voies bordées d'arbres et/ou de mobilier urbain.
- Si aucune autre solution n'est possible, la voirie intérieure d'une opération peut être raccordée à une voie bordée d'arbres et/ou de mobilier urbain par un carrefour unique, exceptionnellement par deux carrefours pour les opérations importantes.
- Ces carrefours doivent être placés de manière à éviter l'abattage d'arbres et/ou de mobilier urbain.
- La construction de bâtiments isolés peut être interdite si leur accès nécessite l'abattage d'un ou plusieurs arbres et/ou la suppression de mobilier urbain.

II – Voirie

Les voiries et passages publics et privés doivent avoir des caractéristiques adaptées:

- A l'approche des matériels de lutte contre l'incendie, de protection civile, de brancardage, d'enlèvement des ordures ménagères, etc...
- Aux opérations à desservir conformément à la réglementation en vigueur.

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des emprises des voies privées doivent être adaptées :

- aux usages qu'elles supportent
- aux opérations qu'elles doivent desservir
- au contexte urbain dans lequel elles se trouvent

ARTICLE AER4 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX

Les dispositions des schémas directeurs d'alimentation en eau potable, d'assainissement et des eaux pluviales devront être respectées.

I – Eau

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

En cas de raccordement à un réseau d'eau brute privé, une déconnection entre le réseau d'eau brute privé et le réseau communal devra être assurée.

II – Assainissement

2.2 Eaux usées :

Il doit être tenu compte du règlement d'assainissement de la commune.

Les rejets d'eaux usées ou d'effluents dans les fossés, cours d'eau, égouts pluviaux, ou autre ouvrage d'assainissement pluvial sont interdits.

2.2 Eaux pluviales

Il doit être tenu compte du règlement d'assainissement des eaux pluviales de la commune.

Les eaux pluviales arrivant sur la parcelle doivent être infiltrées sur la parcelle.

Si l'infiltration est techniquement impossible, elles seront stockées provisoirement sur la parcelle.

Les espaces de rétention à ciel ouvert doivent faire l'objet d'un projet paysager.

Les rejets d'eaux pluviales dans les réseaux publics ou privés d'assainissement d'eaux usées sont interdits.

III – Electricité, téléphone, télédistribution

Les branchements électriques, téléphoniques et de télédistribution doivent être établis en souterrain. Si l'établissement en souterrain est techniquement impossible, l'installation doit être la plus discrète possible.

ARTICLE AER5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non réglementé.

ARTICLE AER6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent être édifiées à une distance minimale de 5 mètres par rapport aux voies et emprises publiques existantes, modifiées ou à créer à l'exception des installations et ouvrages publics, notamment techniques, nécessaires au fonctionnement des services publics.

En outre, des marges supplémentaires peuvent être préconisées dans les cas particuliers suivants :

- **Voies d'eau :**

En bordure du canal, les constructions seront édifiées à 35 mètres minimum de l'axe de la cuvette et à 13 mètres minimum des limites du domaine public fluvial.

Les constructions devront également observer un recul de 25 mètres minimum de part et d'autre de l'axe des rigoles de fuite des épanchoirs et des siphons.

- **Zones non aedificandi à l'intersection de plusieurs voies :**

Pour des raisons de visibilité et de sécurité des usagers des voies, à l'intersection de deux voies ou plus, une zone non constructible est identifiée aux documents graphiques.

L'implantation des locaux à ordures ménagères et des ouvrages publics de faible importance (transformateurs électriques) est autorisée dans les marges de recul par rapport à l'alignement.

Des implantations différentes pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif pourront être autorisées.

ARTICLE AER7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions peuvent être implantées en limite séparative.

ARTICLE AER8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non règlementé.

ARTICLE AER9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non règlementé.

ARTICLE AER10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**Définition du mode de calcul de la hauteur :**

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel jusqu'au sommet du bâtiment.

Le terrain naturel est celui qui existe avant la réalisation des travaux.

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

Le sommet du bâtiment est le point le plus haut du bâtiment à l'exclusion des ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures.

Hauteur maximale :

Les constructions doivent respecter les prescriptions du règlement du SPR (ancienne AVAP) de la ville de Agde, en annexe du PLU.

Des hauteurs différentes pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif pourront être autorisées.

ARTICLE AER11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les constructions doivent respecter les prescriptions du règlement du SPR (ancienne AVAP) de la ville de Agde, en annexe du PLU.

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

Les matériaux bruts destinés à être recouverts (tels que carreaux de plâtre, agglomérés, briques creuses, parpaings, ...) doivent être enduits, dans des teintes compatibles avec celles de la construction. Les imitations de matériaux sont interdites.

Clôtures : Les clôtures, par leur aspect, leur proportion et le choix des matériaux participent à l'intégration au paysage et ne font pas obstacle au libre écoulement des eaux et à la libre circulation des espèces. Les clôtures à l'alignement et sur les limites séparatives doivent répondre aux conditions suivantes :

- la hauteur maximale ne devra pas excéder 2 mètres ;
- les clôtures seront transparentes visuellement ou végétalisées ;

- l'usage de moyens de fortunes (planches, tôles...) est interdit pour la réalisation des clôtures ;
- la hauteur et la nature des clôtures de parcelles situées près des carrefours ou dans la partie intérieure des virages peuvent faire l'objet de prescriptions particulières en vue d'assurer la visibilité et la sécurité de la circulation des véhicules et des piétons.

Toutefois, ces prescriptions pourront être exceptionnellement modulées en fonction de la situation des clôtures à réaliser dans le contexte urbain.

ARTICLE AER12 – STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies publiques.

ARTICLE AER13 – ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET PLANTATIONS

L'ensemble de la zone est soumis aux obligations légales de débroussaillage, précisées dans l'arrêté préfectoral du 11 mars 2013 annexé au PLU.

SECTION III. POSSIBILITE D'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE AER14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Non réglementé.

SECTION IV. PERFORMANCES ENERGETIQUES ET RESEAUX DE COMMUNICATION

ARTICLE AER15 – LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Dans les secteurs concernés par le site patrimonial remarquable (SPR) (ancienne AVAP) : Les constructions doivent respecter les prescriptions du règlement du SPR (ancienne AVAP) de la ville de Agde, en annexe du PLU.

ARTICLE AER16 – LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Non réglementé.

Chapitre III. Dispositions applicables à la zone As

CARACTERE DE LA ZONE :

Extrait du rapport de présentation :

« Il s'agit d'une zone à vocation d'aire de stockage et/ou de stationnement ».

Elle comprend les zones suivantes :

- As1 : secteur dédié au stockage de matériaux (Cadières);
- As2 : secteur dédié au stationnement de véhicules (Méditerranéenne);
- As3 : secteur dédié au stationnement et à la réparation de bateaux.

La zone est concernée par le site patrimonial remarquable (SPR – ancienne AVAP).

En tant que commune littorale, la commune est soumise aux dispositions de la loi Littoral (article L.121-1 et suivants et R.121-1 et suivants du code de l'Urbanisme).

Ces zones sont en partie concernées par le risque d'inondation et donc réglementées par le PPRI. Les secteurs concernés sont indiqués par une trame spécifique sur les documents graphiques. Dans ces secteurs, les occupations du sol admises sont soumises à conditions particulières mentionnées dans le PPRI en annexe du PLU.

La zone comporte des éléments de paysage au titre de l'article L.151-23 du code de l'Urbanisme, à protéger et à mettre en valeur, notamment pour assurer le maintien de leurs continuités écologiques. Ces éléments de paysage sont repérés sur le document graphique. Tous types de travaux ou d'aménagements situés au sein de ces secteurs ou qui sont susceptibles de les affecter sont soumis à déclaration préalable.

SECTION I. NATURE DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE AS1 – OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites toutes occupations et utilisations du sol non citées à l'article AS2.

ARTICLE AS2 – OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

En toutes zones :

Sont admises les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les affouillements et exhaussements des sols, nécessaires à la réalisation d'un projet admis dans cette zone.
- Les antennes relais de téléphonie mobile peuvent être autorisées à condition qu'elles soient situées en dehors d'un rayon de 100m autour des établissements recevant des personnes sensibles (crèches, établissements d'enseignement, lieux d'accueil parents-enfants, centres permanents de rééducation et de santé, hôpitaux et cliniques, équipements pour personnes âgées).

En zone As1 :

Sont admis :

- les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif,
- Les bâtiments techniques liés et nécessaires à la vocation de la zone et de son secteur,

En zone As2 :

Sont admis :

- les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif,
- Les bâtiments techniques liés et nécessaires à la vocation de la zone et de son secteur,
- Les parcs de stationnement sous réserve de leur intégration paysagère, ainsi que les aménagements qui y sont directement liés (accès, cheminements, ...)

En zone As3 :

Sont admis :

- les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif,
- Les parcs de stationnement sous réserve de leur intégration paysagère, ainsi que les aménagements qui y sont directement liés (accès, cheminements, ...)

SECTION II. CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**ARTICLE AS3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC**

Les prescriptions du SDIS 34 annexées au PLU doivent être respectées.

I – Accès

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne pour la circulation publique. La construction de bâtiments peut être interdite si leur accès présente des risques pour la sécurité des usagers de la voie.

Les accès d'un établissement, d'une installation ou d'une construction à partir des voies ouvertes à la circulation publique doivent être aménagés de telle sorte que les véhicules puissent entrer ou sortir sans avoir à effectuer de manœuvres dangereuses sur la voie.

Toute création d'accès ou modification d'un accès existant lié à une route départementale doit faire l'objet d'une consultation préalable de l'autorité gestionnaire de la voie et doit recevoir l'accord du Département.

II – Voirie

Les voiries et passages publics et privés doivent avoir des caractéristiques adaptées :

- A l'approche des matériels de lutte contre l'incendie, de protection civile, de brancardage, d'enlèvement des ordures ménagères, etc...
- Aux opérations à desservir conformément à la réglementation en vigueur.

ARTICLE AS4 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX

Les dispositions des schémas directeurs d'alimentation en eau potable, d'assainissement et des eaux pluviales devront être respectées.

I – Eau

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

En cas de raccordement à un réseau d'eau brute privé, une déconnection entre le réseau d'eau brute privé et le réseau communal devra être assurée.

II – Assainissement

2.1 Eaux usées

Il doit être tenu compte du règlement d'assainissement de la commune.

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

En l'absence de réseau public ou lorsque celui-ci est de capacité insuffisante, ou dans l'attente de sa réalisation, les constructions ou installations nouvelles doivent être dotées d'un assainissement autonome (individuel ou regroupé) conforme aux dispositions réglementaires et doivent prévoir les installations nécessaires au raccordement au réseau public d'assainissement programmé, le cas échéant.

Les rejets d'eaux usées ou d'effluents dans les fossés, cours d'eau, égouts pluviaux, ou autre ouvrage d'assainissement pluvial sont interdits.

2.2 Eaux pluviales

Il doit être tenu compte du règlement d'assainissement des eaux pluviales de la commune.

Dans le cas où une évacuation des eaux pluviales nécessiterait un rejet vers les fossés départementaux, cet aménagement devra faire l'objet d'une demande d'autorisation auprès de l'administration départementale.

III – Electricité, téléphone, télédistribution

Les branchements électriques, téléphoniques et de télédistribution doivent être établis en souterrain. Si l'établissement en souterrain est techniquement impossible, l'installation doit être la plus discrète possible.

ARTICLE AS5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non règlementé.

ARTICLE AS6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

L'implantation des locaux à ordures ménagères et des ouvrages publics de faible importance (transformateurs électriques) est autorisée dans les marges de recul par rapport à l'alignement.

Les constructions peuvent être édifiées en retrait ou à l'alignement des voies et emprises publiques existantes, modifiées ou à créer à l'exception des installations et ouvrages publics, notamment techniques, nécessaires au fonctionnement des services publics.

En outre, des marges supplémentaires peuvent être préconisées dans le cas particulier suivant :

- **Voies d'eau :**

En bordure du canal, les constructions seront édifiées à 35 mètres minimum de l'axe de la cuvette et à 13 mètres minimum des limites du domaine public fluvial.

Les constructions devront également observer un recul de 25 mètres minimum de part et d'autre de l'axe des rigoles de fuite des épanchoirs et des siphons.

Des implantations différentes pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif pourront être autorisées.

ARTICLE AS7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

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

ARTICLE AS8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non règlementé.

ARTICLE AS9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non règlementé.

ARTICLE AS10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**Définition du mode de calcul de la hauteur :**

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel jusqu'au sommet du bâtiment.

Le terrain naturel est celui qui existe avant la réalisation des travaux.

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

Le sommet du bâtiment est le point le plus haut du bâtiment à l'exclusion des ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures.

Hauteur maximale :

Les constructions doivent respecter les prescriptions du règlement du SPR (ancienne AVAP) de la ville de Agde, en annexe du PLU.

Des hauteurs différentes pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif pourront être autorisées.

ARTICLE AS11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les constructions doivent respecter les prescriptions du règlement du SPR (ancienne AVAP) de la ville de Agde, en annexe du PLU.

Les matériaux bruts destinés à être recouverts (tels que carreaux de plâtre, agglomérés, briques creuses, parpaings, ...) doivent être enduits, dans des teintes compatibles avec celles de la construction. Les imitations de matériaux sont interdites.

L'aspect extérieur fera l'objet d'une attention toute particulière, et portera essentiellement sur l'intégration dans la silhouette d'ensemble, les proportions, l'utilisation rationnelle des matériaux, ainsi que la qualité dans l'aménagement des abords du projet.

Les ouvrages en saillie : Les ouvrages techniques (systèmes de refroidissement, rejets des bouches de chaudières, cages d'escalier, machinerie d'ascenseur, dispositifs de climatisation, chauffe-eau solaires, éléments de compteurs...) doivent faire l'objet d'une intégration architecturale au volume des toitures et des bâtiments.

Clôtures : Les clôtures, par leur aspect, leur proportion et le choix des matériaux participent à l'intégration au paysage et ne font pas obstacle au libre écoulement des eaux et à la libre circulation des espèces. Les clôtures à l'alignement et sur les limites séparatives doivent répondre aux conditions suivantes :

- la hauteur maximale ne devra pas excéder 2 mètres ;
- les clôtures seront transparentes visuellement ou végétalisées
- l'usage de moyens de fortune (planches, tôles...) est interdit pour la réalisation des clôtures ;

- la hauteur et la nature des clôtures de parcelles situées près des carrefours ou dans la partie intérieure des virages peuvent faire l'objet de prescriptions particulières en vue d'assurer la visibilité et la sécurité de la circulation des véhicules et des piétons.

Toutefois, ces prescriptions pourront être exceptionnellement modulées en fonction de la situation des clôtures à réaliser dans le contexte urbain.

ARTICLE AS12 – STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré sur la parcelle concernée ou dans la volumétrie du bâtiment, en dehors des voies de desserte.

ARTICLE AS13 – ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET PLANTATIONS

Les plantations existantes seront conservées ou remplacées.

Les surfaces libres de toute construction, ainsi que les aires de stationnement doivent être paysagées :

- aménagement végétal pour les aires de stationnement : les aires de stationnement doivent être plantées, à raison d'un arbre de haute tige pour 75 m² ou par tranche de 3 places de stationnement.
- aménagement végétal, minéral, mixte, etc..., pour les autres occupations du sol : les espaces libres hors stationnement doivent être plantés, à raison d'un arbre de haute tige pour 100 m².

Dans la mesure du possible, les espaces libres doivent être regroupés et non disséminés.

Les contours de l'unité foncière seront densément plantés afin de dissimuler au maximum les sites de stockage.

L'ensemble de la zone est soumis aux obligations légales de débroussaillage, précisées dans l'arrêté préfectoral du 11 mars 2013 annexé au PLU.

SECTION III. POSSIBILITE D'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE AS14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Non réglementé.

SECTION IV. PERFORMANCES ENERGETIQUES ET RESEAUX DE COMMUNICATION

ARTICLE AS15 – LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Dans les secteurs concernés par le site patrimonial remarquable (SPR) (ancienne AVAP) : les constructions doivent respecter les prescriptions du règlement du SPR (ancienne AVAP) de la ville de Agde, en annexe du PLU.

ARTICLE AS16 – LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Non réglementé.

Chapitre IV. Dispositions applicables à la zone Av

CARACTERE DE LA ZONE :

Extrait du rapport de présentation :

« Il s'agit de la zone à vocation d'aire d'accueil des gens du voyage ».

La zone est concernée par le site patrimonial remarquable (SPR – ancienne AVAP).

En tant que commune littorale, la commune est soumise aux dispositions de la loi Littoral (article L.121-1 et suivants et R.121-1 et suivants du code de l'Urbanisme).

SECTION I. NATURE DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE AV1 – OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites toutes occupations et utilisations du sol non citées à l'article AV2.

ARTICLE AV2 – OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont admises les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les affouillements et exhaussements des sols, nécessaires à la réalisation d'un projet admis dans cette zone
- Le stationnement de caravanes,
- Les bâtiments techniques liés et nécessaires à la vocation de la zone, sous réserve que la surface au sol soit inférieure à 20m²
- les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

SECTION II. CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE AV3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Les prescriptions du SDIS 34 annexées au PLU doivent être respectées.

I – Accès

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne pour la circulation publique. La construction de bâtiments peut être interdite si leur accès présente des risques pour la sécurité des usagers de la voie.

Les accès d'un établissement, d'une installation ou d'une construction à partir des voies ouvertes à la circulation publique doivent être aménagés de telle sorte que les véhicules puissent entrer ou sortir sans avoir à effectuer de manœuvres dangereuses sur la voie.

Toute création d'accès ou modification d'un accès existant lié à une route départementale doit faire l'objet d'une consultation préalable de l'autorité gestionnaire de la voie et doit recevoir l'accord du Département.

II – Voirie

Les voiries et passages publics et privés doivent avoir des caractéristiques adaptées :

- A l'approche des matériels de lutte contre l'incendie, de protection civile, de brancardage, d'enlèvement des ordures ménagères, etc...
- Aux opérations à desservir conformément à la réglementation en vigueur.

ARTICLE AV4 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX

Les dispositions des schémas directeurs d'alimentation en eau potable, d'assainissement et des eaux pluviales devront être respectées.

I – Eau

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

En cas de raccordement à un réseau d'eau brute privé, une déconnection entre le réseau d'eau brute privé et le réseau communal devra être assurée.

II – Assainissement

2.1 Eaux usées

Il doit être tenu compte du règlement d'assainissement de la commune.

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

En l'absence de réseau public ou lorsque celui-ci est de capacité insuffisante, ou dans l'attente de sa réalisation, les constructions ou installations nouvelles doivent être dotées d'un assainissement autonome (individuel ou regroupé) conforme aux dispositions réglementaires et doivent prévoir les installations nécessaires au raccordement au réseau public d'assainissement programmé, le cas échéant.

Les rejets d'eaux usées ou d'effluents dans les fossés, cours d'eau, égouts pluviaux, ou autre ouvrage d'assainissement pluvial sont interdits.

2.2 Eaux pluviales

Il doit être tenu compte du règlement d'assainissement des eaux pluviales de la commune.

Dans le cas où une évacuation des eaux pluviales nécessiterait un rejet vers les fossés départementaux, cet aménagement devra faire l'objet d'une demande d'autorisation auprès de l'administration départementale.

III – Electricité, téléphone, télédistribution

Les branchements électriques, téléphoniques et de télédistribution doivent être établis en souterrain. Si l'établissement en souterrain est techniquement impossible, l'installation doit être la plus discrète possible.

ARTICLE AV5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non réglementé.

ARTICLE AV6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

L'implantation des locaux à ordures ménagères et des ouvrages publics de faible importance (transformateurs électriques) est autorisée dans les marges de recul par rapport à l'alignement.

Les constructions peuvent être édifiées en retrait ou à l'alignement des voies et emprises publiques existantes, modifiées ou à créer à l'exception des installations et ouvrages publics, notamment techniques, nécessaires au fonctionnement des services publics.

Des implantations différentes pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif pourront être autorisées.

ARTICLE AV7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

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

ARTICLE AV8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non règlementé.

ARTICLE AV9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non règlementé.

ARTICLE AV10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Définition du mode de calcul de la hauteur :

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel jusqu'au sommet du bâtiment.

Le terrain naturel est celui qui existe avant la réalisation des travaux.

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

Le sommet du bâtiment est le point le plus haut du bâtiment à l'exclusion des ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures.

Hauteur maximale :

Les constructions doivent respecter les prescriptions du règlement du SPR (ancienne AVAP) de la ville de Agde, en annexe du PLU.

Des hauteurs différentes pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif pourront être autorisées.

ARTICLE AV11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les constructions doivent respecter les prescriptions du règlement du SPR (ancienne AVAP) de la ville de Agde, en annexe du PLU.

Les matériaux bruts destinés à être recouverts (tels que carreaux de plâtre, agglomérés, briques creuses, parpaings, ...) doivent être enduits, dans des teintes compatibles avec celles de la construction. Les imitations de matériaux sont interdites.

L'aspect extérieur fera l'objet d'une attention toute particulière, et portera essentiellement sur l'intégration dans la silhouette d'ensemble, les proportions, l'utilisation rationnelle des matériaux, ainsi que la qualité dans l'aménagement des abords du projet

Les ouvrages en saillie : Les ouvrages techniques (systèmes de refroidissement, rejets des bouches de chaudières, cages d'escalier, machinerie d'ascenseur, dispositifs de climatisation, chauffe-eau solaires, éléments de compteurs...) doivent faire l'objet d'une intégration architecturale au volume des toitures et des bâtiments.

ARTICLE AV12 – STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré sur la parcelle concernée ou dans la volumétrie du bâtiment, en dehors des voies de desserte.

ARTICLE AV13 – ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET PLANTATIONS

Les plantations existantes seront conservées ou remplacées.

Les surfaces libres de toute construction, ainsi que les aires de stationnement doivent être paysagées :

- aménagement végétal pour les aires de stationnement : les aires de stationnement doivent être plantées, à raison d'un arbre de haute tige pour 75 m² ou par tranche de 3 places de stationnement.
- aménagement végétal, minéral, mixte, etc..., pour les autres occupations du sol : les espaces libres hors stationnement doivent être plantés, à raison d'un arbre de haute tige pour 100 m².

Dans la mesure du possible, les espaces libres doivent être regroupés et non disséminés.

L'ensemble de la zone est soumis aux obligations légales de débroussaillage, précisées dans l'arrêté préfectoral du 11 mars 2013 annexé au PLU.

SECTION III. POSSIBILITE D'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE AV14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Non réglementé.

SECTION IV. PERFORMANCES ENERGETIQUES ET RESEAUX DE COMMUNICATION

ARTICLE AV15 – LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Dans les secteurs concernés par le site patrimonial remarquable (SPR) (ancienne AVAP) : Les constructions doivent respecter les prescriptions du règlement du SPR (ancienne AVAP) de la ville de Agde, en annexe du PLU.

ARTICLE AV16 – LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Non réglementé.

**TITRE V -
DISPOSITIONS
APPLICABLES
AUX ZONES
NATURELLES ET
FORESTIERES**

Chapitre I. Dispositions applicables à la zone N

CARACTERE DE LA ZONE :

Extrait du rapport de présentation :

« La zone N correspond aux espaces naturels et forestiers, ne faisant pas partie des espaces remarquables, et n'ayant pas de vocation ludique ou touristique. »

Ces espaces sont à protéger en raison de :

- la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique.
- l'existence d'une exploitation forestière
- leur caractère d'espaces naturels.

A noter que la zone naturelle littoral située sur le secteur Rochelongue Camarines est une zone fortement cabanisée, dans l'attente d'un projet visant à requalifier le secteur.

Ces zones sont en partie concernées par le risque d'inondation et donc réglementées par le PPRI. Les secteurs concernés sont indiqués par une trame spécifique sur les documents graphiques. Dans ces secteurs, les occupations du sol admises sont soumises à conditions particulières mentionnées dans le PPRI en annexe du PLU.

La zone est en partie concernée par le site patrimonial remarquable (SPR – ancienne AVAP).

En tant que commune littorale, la commune est soumise aux dispositions de la loi Littoral (article L.121-1 et suivants et R.121-1 et suivants du code de l'Urbanisme).

La zone comporte des éléments de paysage au titre de l'article L.151-23 du code de l'Urbanisme, à protéger et à mettre en valeur, notamment pour assurer le maintien de leurs continuités écologiques. Ces éléments de paysage sont repérés sur le document graphique. Tous types de travaux ou d'aménagements situés au sein de ces secteurs ou qui sont susceptibles de les affecter sont soumis à déclaration préalable.

SECTION I. NATURE DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE N1 – OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites toutes les constructions, occupations et utilisations non mentionnées à l'article N2.

Toute construction ou installation est interdite sur une bande littorale de cent mètres à compter de la limite haute du rivage, telle que reportée sur le règlement graphique.

Sont notamment interdites les constructions ayant la destination suivante :

- Habitat, incluant les logements de fonction
- Hébergement hôtelier, sauf celui autorisé dans le cadre des changements de destination autorisés à l'article N2
- Bureaux, sauf celui autorisé dans le cadre des changements de destination autorisés à l'article N2
- Commerce, sauf celui autorisé dans le cadre des changements de destination autorisés à l'article N2
- Artisanat
- Industrie
- Exploitation agricole ou forestière
- Fonction d'entrepôt

De même, sont notamment interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Le camping
- Le stationnement de caravanes
- Les aires réservées aux gens du voyage
- Les carrières ainsi que les affouillements ou exhaussements qui ne sont pas nécessités par la construction d'un bâtiment ou aménagement autorisé dans la zone.
- Dépôts de matériaux et autres.

ARTICLE N2 – OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont autorisées sous condition d'être en continuité avec les villes et villages existants :

- les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.
- Les ICPE (Installations Classées pour la Protection de l'Environnement), sous condition qu'elles soient directement liées à l'activité agricole.

Sont également autorisés sous réserve de ne pas compromettre d'exploitation agricole et la qualité paysagère du site :

- le changement de destination et l'extension des bâtiments répertoriés comme édifices à conserver :
 - dans les pièces graphiques du règlement,
 - dans le cadre du site patrimonial remarquable (SPR) (ancienne AVAP), annexé au PLU,
 - dans la liste des monuments historiques, annexée au PLU avec les servitudes d'utilité publique.

- Les extensions mesurées des autres bâtiments existants, une seule fois depuis la date d'approbation du PLU, et sous condition de ne pas dépasser les 50m² de surface de plancher.
- En dehors des continuités avec les agglomérations et villages existants, la réalisation de travaux de mise aux normes des exploitations agricoles, sous condition que les effluents d'origine animale ne soient pas accrus.
- Les affouillements ou exhaussements sous condition d'être nécessaires à la construction d'un bâtiment autorisé dans la zone ou à la réalisation d'un aménagement lié à l'exploitation agricole.
- Les antennes relais de téléphonie mobile à condition qu'elles soient situées en dehors d'un rayon de 100m autour des établissements recevant des personnes sensibles (crèches, établissements d'enseignement, lieux d'accueil parents-enfants, centres permanents de rééducation et de santé, hôpitaux et cliniques, équipements pour personnes âgées).

SECTION II. CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE N3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Les prescriptions du SDIS 34 annexées au PLU doivent être respectées.

I – Accès

Tout terrain enclavé ne bénéficiant pas d'une servitude de passage suffisante demeure inconstructible.

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

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne pour la circulation publique. La construction de bâtiments peut être interdite si leur accès présente des risques pour la sécurité des usagers de la voie.

Toute création d'accès ou modification d'un accès existant lié à une route départementale doit faire l'objet d'une consultation préalable de l'autorité gestionnaire de la voie et doit recevoir l'accord du Département.

II – Voirie

Les voiries et passages publics et privés doivent avoir des caractéristiques adaptées :

- A l'approche des matériels de lutte contre l'incendie, de protection civile, de brancardage, d'enlèvement des ordures ménagères, etc...
- Aux opérations à desservir conformément à la réglementation en vigueur.

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des emprises des voies privées doivent être adaptées :

- aux usages qu'elles supportent
- aux opérations qu'elles doivent desservir
- au contexte urbain dans lequel elles se trouvent

ARTICLE N4 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX

Les dispositions des schémas directeurs d'alimentation en eau potable, d'assainissement et des eaux pluviales devront être respectées.

I – Eau

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

En cas de raccordement à un réseau d'eau brute privé, une déconnection entre le réseau d'eau brute privé et le réseau communal devra être assurée.

II – Assainissement

Eaux usées :

Il doit être tenu compte du règlement d'assainissement de la commune.

Les rejets d'eaux usées ou d'effluents dans les fossés, cours d'eau, égouts pluviaux, ou autre ouvrage d'assainissement pluvial sont interdits.

Eaux pluviales

Il doit être tenu compte du règlement d'assainissement des eaux pluviales de la commune.

Les eaux pluviales arrivant sur la parcelle doivent être infiltrées sur la parcelle.

Si l'infiltration est techniquement impossible, elles seront stockées provisoirement sur la parcelle.

Les espaces de rétention à ciel ouvert doivent faire l'objet d'un projet paysager.

Les rejets d'eaux pluviales dans les réseaux publics ou privés d'assainissement d'eaux usées sont interdits.

Dans le cas où une évacuation des eaux pluviales nécessiterait un rejet vers les fossés départementaux, cet aménagement devra faire l'objet d'une demande d'autorisation auprès de l'administration départementale.

III – Electricité, téléphone, télédistribution

Les branchements électriques, téléphoniques et de télédistribution doivent être établis en souterrain. Si l'établissement en souterrain est techniquement impossible, l'installation doit être la plus discrète possible.

ARTICLE N5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non réglementé.

ARTICLE N6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent être édifiées à une distance minimale de 5 mètres par rapport aux voies et emprises publiques existantes, modifiées ou à créer à l'exception des installations et ouvrages publics, notamment techniques, nécessaires au fonctionnement des services publics.

Dans les secteurs concernés par le site patrimonial remarquable (SPR) (ancienne AVAP) : Les constructions doivent respecter les prescriptions du règlement du SPR (ancienne AVAP) de la ville de Agde, en annexe du PLU.

Les constructions devront également observer un recul de 25 mètres de part et d'autre de l'axe des rigoles de fuite des épanchoirs et des siphons.

Dans le cadre de la valorisation du sémaphore et du phare du Mont Saint Loup, des implantations différentes pourront être autorisées.

L'implantation des locaux à ordures ménagères et des ouvrages publics de faible importance (transformateurs électriques) est autorisée dans les marges de recul par rapport à l'alignement.

Des implantations différentes pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif pourront être autorisées.

ARTICLE N7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Dans les secteurs concernés par le site patrimonial remarquable (SPR) (ancienne AVAP) : Les constructions doivent respecter les prescriptions du règlement du SPR (ancienne AVAP) de la ville de Agde, en annexe du PLU.

Les constructions doivent être édifiées à une distance minimale de 3 mètres par rapport aux limites séparatives.

Des implantations différentes pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif pourront être autorisées.

ARTICLE N8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé.

ARTICLE N9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

ARTICLE N10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Définition du mode de calcul de la hauteur :

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel jusqu'au sommet du bâtiment.

Le terrain naturel est celui qui existe avant la réalisation des travaux.

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

Le sommet du bâtiment est le point le plus haut du bâtiment à l'exclusion des ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures.

Hauteur maximale :

Dans les secteurs concernés par le site patrimonial remarquable (SPR) (ancienne AVAP) : les constructions doivent respecter les prescriptions du règlement du SPR (ancienne AVAP) de la ville de Agde, en annexe du PLU.

La hauteur des constructions ne doit pas excéder 8 mètres mesurés à partir du terrain naturel jusqu'au sommet du bâtiment.

Des hauteurs différentes pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif pourront être autorisées.

ARTICLE N11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Dans les secteurs concernés par le site patrimonial remarquable (SPR) (ancienne AVAP) : les constructions doivent respecter les prescriptions du règlement du SPR (ancienne AVAP) de la ville de Agde, en annexe du PLU.

L'aspect extérieur fera l'objet d'une attention toute particulière, et portera essentiellement sur l'intégration dans la silhouette d'ensemble, les proportions, l'utilisation rationnelle des matériaux, ainsi que la qualité dans l'aménagement des abords du projet.

Les matériaux bruts destinés à être recouverts (tels que carreaux de plâtre, agglomérés, briques creuses, parpaings, ...) doivent être enduits, dans des teintes compatibles avec celles de la construction. Les imitations de matériaux sont interdites.

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

Les ouvrages en saillie : Les ouvrages techniques (systèmes de refroidissement, rejets des bouches de chaudières, cages d'escalier, machinerie d'ascenseur, dispositifs de climatisation, chauffe-eau solaires, éléments de compteurs...) doivent faire l'objet d'une intégration architecturale au volume des toitures et des bâtiments.

Clôtures : Les clôtures, par leur aspect, leur proportion et le choix des matériaux participent à l'intégration au paysage et ne font pas obstacle au libre écoulement des eaux et à la libre circulation des espèces. Les clôtures à l'alignement et sur les limites séparatives doivent répondre aux conditions suivantes :

- la hauteur maximale ne devra pas excéder 2 mètres ;
- les clôtures seront transparentes visuellement ou végétalisées;
- l'usage de moyens de fortune (planches, tôles...) est interdit pour la réalisation des clôtures
- la hauteur et la nature des clôtures de parcelles situées près des carrefours ou dans la partie intérieure des virages peuvent faire l'objet de prescriptions particulières en vue d'assurer la visibilité et la sécurité de la circulation des véhicules et des piétons.

Toutefois, ces prescriptions pourront être exceptionnellement modulées en fonction de la situation des clôtures à réaliser dans le contexte urbain.

ARTICLE N12 – STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies publiques.

ARTICLE N13 – ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET PLANTATIONS

L'ensemble de la zone est soumis aux obligations légales de débroussaillage, précisées dans l'arrêté préfectoral du 11 mars 2013 annexé au PLU.

SECTION III. POSSIBILITE D'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE N14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Non réglementé.

SECTION IV. PERFORMANCES ENERGETIQUES ET RESEAUX DE COMMUNICATION

ARTICLE N15 – LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Dans les secteurs concernés le site patrimonial remarquable (SPR) (ancienne AVAP)
: les constructions doivent respecter les prescriptions du règlement du SPR
(ancienne AVAP) de la ville de Agde, en annexe du PLU.

ARTICLE N16 – LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Non réglementé.

Chapitre II. Dispositions applicables à la zone Ner

CARACTERE DE LA ZONE :

Extrait du rapport de présentation :

« La zone Ner correspond aux espaces remarquable naturels et forestiers, nécessaires au maintien des équilibres biologiques ou présentant un intérêt écologique. »

Ces zones sont en partie concernées par le risque d'inondation et donc réglementées par le PPRI. Les secteurs concernés sont indiqués par une trame spécifique sur les documents graphiques. Dans ces secteurs, les occupations du sol admises sont soumises à conditions particulières mentionnées dans le PPRI en annexe du PLU.

La zone est en partie concernée par le site patrimonial remarquable (SPR) (ancienne AVAP).

En tant que commune littorale, la commune est soumise aux dispositions de la loi Littoral (article L.121-1 et suivants et R.121-1 et suivants du Code de l'Urbanisme).

La zone comporte des éléments de paysage au titre de l'article 151-23 du code de l'Urbanisme, à protéger et à mettre en valeur, notamment pour assurer le maintien de leurs continuités écologiques. Ces éléments de paysage sont repérés sur le document graphique. Tous types de travaux ou d'aménagements situés au sein de ces secteurs ou qui sont susceptibles de les affecter sont soumis à déclaration préalable.

SECTION I. NATURE DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE NER1 – OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Toute construction ou installation est interdite sur une bande littorale de cent mètres à compter de la limite haute du rivage, telle que reportée sur le règlement graphique.

Sont interdites toutes les constructions, occupations et utilisations non mentionnées à l'article Ner2.

Sont notamment interdites les constructions ayant la destination suivante :

- Habitat
- Hébergement hôtelier, sauf celui autorisé dans le cadre des changements de destination autorisés à l'article Ner2
- Bureaux
- Commerce, sauf celui autorisé dans le cadre des changements de destination autorisés à l'article Ner2
- Artisanat
- Industrie
- Exploitation agricole ou forestière, sauf celles mentionnés à l'article Ner2
- Fonction d'entrepôt

De même, sont notamment interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Le camping
- Le stationnement de caravanes
- Les aires réservées aux gens du voyage
- Les carrières ainsi que les affouillements ou exhaussements qui ne sont pas nécessités par la construction d'un bâtiment ou aménagement autorisé dans la zone.
- Dépôts de matériaux et autres.

ARTICLE NER2 – OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont admis sous réserve qu'ils ne compromettent pas d'activité agricole et la qualité paysagère du site :

- Le changement de destination et l'extension des bâtiments répertoriés comme édifices à conserver :
 - dans les pièces graphiques du règlement,
 - dans le cadre du site patrimonial remarquable (SPR) (ancienne AVAP), annexé au PLU,
 - dans la liste des monuments historiques, annexée au PLU avec les servitudes d'utilité publique.
- Les constructions et aménagements temporaires d'activité commerciale dans le cadre des concessions de plage.
- les aménagements nécessaires à la gestion et à la remise en état d'éléments de patrimoine bâti reconnus par un classement au titre de la loi du 31 décembre 1913 ou localisés dans un site inscrit ou classé au titre des articles L. 341-1 et L. 341-2 du code de l'environnement, notamment les aménagements et usages à vocation culturelle et d'animation touristique de la Villa Laurens y compris commerces dédiés de type : Salon de thé, objets souvenirs...
- les constructions et installations de toute nature, sous réserve qu'elles relèvent d'impératifs techniques de l'installation ferroviaire.
- Les occupations et aménagements temporaires du Domaine Public Maritime sont admis sous réserve de la conformité, tout au moins de la compatibilité, avec les règles d'utilisation de ce domaine et à la condition expresse de disposer d'un titre d'occupation domanial délivré par l'Etat. Sont admis dans cette zone, les ouvrages publics de défense et de lutte contre l'érosion des massifs dunaires ainsi que les ouvrages nécessaires à la production d'électricité à partir de l'énergie mécanique du vent

Sont également admis 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 :

- Sous réserve d'être conçus de manière à permettre un retour du site à l'état naturel et 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 ;
- Sous réserve d'être conçus de manière à permettre un retour du site à l'état naturel, 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 ;
- La réfection des bâtiments existants et l'extension limitée des bâtiments et installations nécessaires à l'exercice d'activités économiques, une fois à la date d'entrée en vigueur du PLU et dans la limite de 50 mètres carrés de surface de plancher ;
- Sous réserve d'être conçus de manière à permettre un retour du site à l'état naturel et à l'exclusion de toute forme d'hébergement et à condition qu'ils soient en harmonie avec le site et les constructions existantes :
 - les aménagements nécessaires à l'exercice des activités agricoles, pastorales et forestières ne créant pas plus de 50 mètres carrés de surface de plancher ;
 - dans les zones de pêche, de cultures marines ou lacustres, de conchyliculture, de saliculture et d'élevage d'ovins de prés salés, les constructions et aménagements exigeant la proximité immédiate de l'eau liés aux activités traditionnellement implantées dans ces zones, à la condition que leur localisation soit rendue indispensable par des nécessités techniques ;

SECTION II. CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE NER3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Les prescriptions du SDIS 34 annexées au PLU doivent être respectées.

Les prescriptions du présent article ne s'appliquent pas aux constructions et installations relevant d'impératifs techniques de l'exploitation ferroviaire.

I – Accès

Tout terrain enclavé ne bénéficiant pas d'une servitude de passage suffisante demeure inconstructible.

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

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne pour la circulation publique. La construction de bâtiments peut être interdite si leur accès présente des risques pour la sécurité des usagers de la voie.

Toute création d'accès ou modification d'un accès existant lié à une route départementale doit faire l'objet d'une consultation préalable de l'autorité gestionnaire de la voie et doit recevoir l'accord du Département.

II – Voirie

Les voiries et passages publics et privés doivent avoir des caractéristiques adaptées :

- A l'approche des matériels de lutte contre l'incendie, de protection civile, de brancardage, d'enlèvement des ordures ménagères, etc...
- Aux opérations à desservir conformément à la réglementation en vigueur.

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des emprises des voies privées doivent être adaptées :

- aux usages qu'elles supportent
- aux opérations qu'elles doivent desservir
- au contexte urbain dans lequel elles se trouvent

ARTICLE NER4 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX

Les dispositions des schémas directeurs d'alimentation en eau potable, d'assainissement et des eaux pluviales devront être respectées.

I – Eau

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

En cas de raccordement à un réseau d'eau brute privé, une déconnection entre le réseau d'eau brute privé et le réseau communal devra être assurée.

II – Assainissement

2.1 Eaux usées :

Il doit être tenu compte du règlement d'assainissement de la commune.

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

En l'absence de réseau public ou lorsque celui-ci est de capacité insuffisante, ou dans l'attente de sa réalisation, les constructions ou installations nouvelles doivent être dotées d'un assainissement autonome (individuel ou regroupé) conforme aux dispositions réglementaires et doivent prévoir les installations nécessaires au raccordement au réseau public d'assainissement programmé, le cas échéant.

Les rejets d'eaux usées ou d'effluents dans les fossés, cours d'eau, égouts pluviaux, ou autre ouvrage d'assainissement pluvial sont interdits.

2.2 Eaux pluviales

Il doit être tenu compte du règlement d'assainissement des eaux pluviales de la commune.

Les eaux pluviales arrivant sur la parcelle doivent être infiltrées sur la parcelle.

Si l'infiltration est techniquement impossible, elles seront stockées provisoirement sur la parcelle.

Les espaces de rétention à ciel ouvert doivent faire l'objet d'un projet paysager.

Les rejets d'eaux pluviales dans les réseaux publics ou privés d'assainissement d'eaux usées sont interdits.

III – Electricité, téléphone, télédistribution

Les branchements électriques, téléphoniques et de télédistribution doivent être établis en souterrain. Si l'établissement en souterrain est techniquement impossible, l'installation doit être la plus discrète possible.

ARTICLE NER5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non réglementé.

ARTICLE NER6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

L'implantation des locaux à ordures ménagères et des ouvrages publics de faible importance (transformateurs électriques) est autorisée dans les marges de recul par rapport à l'alignement.

Les constructions doivent être édifiées à une distance minimale de 5 mètres par rapport aux voies et emprises publiques existantes, modifiées ou à créer à l'exception des installations et ouvrages publics, notamment techniques, nécessaires au fonctionnement des services publics.

En outre, des marges supplémentaires peuvent être préconisées dans les cas particuliers suivants :

- **Voies d'eau :**

En bordure du canal, les constructions seront édifiées à 35 mètres minimum de l'axe de la cuvette et à 13 mètres minimum des limites du domaine public fluvial.

Les constructions devront également observer un recul de 25 mètres minimum de part et d'autre de l'axe des rigoles de fuite des épanchoirs et des siphons.

- **Zones non aedificandi à l'intersection de plusieurs voies :**

Pour des raisons de visibilité et de sécurité des usagers des voies, à l'intersection de deux voies ou plus, une zone non constructible est identifiée aux documents graphiques.

Des implantations différentes pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif pourront être autorisées.

ARTICLE NER7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions peuvent être implantées en limite séparative.

ARTICLE NER8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé.

ARTICLE NER9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non règlementé.

ARTICLE NER10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**Définition du mode de calcul de la hauteur :**

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel jusqu'au sommet du bâtiment.

Le terrain naturel est celui qui existe avant la réalisation des travaux.

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

Le sommet du bâtiment est le point le plus haut du bâtiment à l'exclusion des ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures.

Hauteur maximale :

Dans les secteurs concernés par le site patrimonial remarquable (SPR) (ancienne AVAP) : Les constructions doivent respecter les prescriptions du règlement du SPR (ancienne AVAP) de la ville de Agde, en annexe du PLU.

La hauteur des constructions ne doit pas excéder 5 mètres mesurés à partir du terrain naturel jusqu'au sommet du bâtiment.

Des hauteurs différentes pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif pourront être autorisées.

ARTICLE NER11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture,

leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Dans les secteurs concernés par le site patrimonial remarquable (SPR) (ancienne AVAP) : Les constructions doivent respecter les prescriptions du règlement du SPR (ancienne AVAP) de la ville de Agde, en annexe du PLU.

Les matériaux bruts destinés à être recouverts (tels que carreaux de plâtre, agglomérés, briques creuses, parpaings, ...) doivent être enduits, dans des teintes compatibles avec celles de la construction. Les imitations de matériaux sont interdites.

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

Clôtures : Les clôtures, par leur aspect, leur proportion et le choix des matériaux participent à l'intégration au paysage et ne font pas obstacle au libre écoulement des eaux et à la libre circulation des espèces. Les clôtures à l'alignement et sur les limites séparatives doivent répondre aux conditions suivantes :

- la hauteur maximale ne devra pas excéder 2 mètres ;
- les clôtures seront transparentes visuellement ou végétalisées ;
- l'usage de moyens de fortune (planches, tôles...) est interdit pour la réalisation des clôtures ;
- la hauteur et la nature des clôtures de parcelles situées près des carrefours ou dans la partie intérieure des virages peuvent faire l'objet de prescriptions particulières en vue d'assurer la visibilité et la sécurité de la circulation des véhicules et des piétons.

Toutefois, ces prescriptions pourront être exceptionnellement modulées en fonction de la situation des clôtures à réaliser dans le contexte urbain.

ARTICLE NER12 – STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies publiques.

ARTICLE NER13 – ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET PLANTATIONS

L'ensemble de la zone est soumis aux obligations légales de débroussaillage, précisées dans l'arrêté préfectoral du 11 mars 2013 annexé au PLU.

SECTION III. POSSIBILITE D'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE NER14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Non réglementé.

SECTION IV. PERFORMANCES ENERGETIQUES ET RESEAUX DE COMMUNICATION

ARTICLE NER15 – LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Dans les secteurs concernés par le site patrimonial remarquable (SPR) (ancienne AVAP) : Les constructions doivent respecter les prescriptions du règlement du SPR (ancienne AVAP) de la ville de Agde, en annexe du PLU.

ARTICLE NER16 – LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Non réglementé.

Chapitre III. Dispositions applicables à la zone NL

CARACTERE DE LA ZONE :

Extrait du rapport de présentation :

« Les zones NL correspondent aux espaces naturels et forestiers, ne faisant pas partie des espaces remarquables, ayant une vocation ludique. »

Elles comprennent les secteurs :

- **NL1 : zone naturelle ludique avec infrastructures légères**, concernant notamment le golf existant ;
- **NL2 : zone naturelle ludique avec infrastructures adaptées**, concernant notamment les constructions agri-naturelles de type ferme pédagogique ou centre équestre et gîtes associés.

Ces zones sont en partie concernées par le risque d'inondation et donc réglementées par le PPRI. Les secteurs concernés sont indiqués par une trame spécifique sur les documents graphiques. Dans ces secteurs, les occupations du sol admises sont soumises à conditions particulières mentionnées dans le PPRI en annexe du PLU.

Les zones sont en partie concernées par le site patrimonial remarquable (SPR – ancienne AVAP).

En tant que commune littorale, la commune est soumise aux dispositions de la loi Littoral (article L.121-1 et suivants et R.121-1 et suivants du code de l'Urbanisme).

La zone comporte des éléments de paysage au titre de l'article L.151-23 du code de l'Urbanisme, à protéger et à mettre en valeur, notamment pour assurer le maintien de leurs continuités écologiques. Ces éléments de paysage sont repérés sur le document graphique. Tous types de travaux ou d'aménagements situés au sein de ces secteurs ou qui sont susceptibles de les affecter sont soumis à déclaration préalable.

SECTION I. NATURE DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE NL1 – OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites toutes les constructions, occupations et utilisations non mentionnées à l'article NL2.

Sont interdites les constructions ayant la destination suivante :

- Habitat, sauf celui autorisé dans le cadre des changements de destination autorisés à l'article NL2
- Hébergement hôtelier, sauf celui autorisé dans le cadre des changements de destination autorisés à l'article NL2
- Bureaux
- Commerce, sauf celui autorisé dans le cadre des changements de destination autorisés à l'article NL2
- Artisanat
- Industrie
- Fonction d'entrepôt

De même, sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Le camping
- Le stationnement de caravanes
- Les aires réservées aux gens du voyage
- Les carrières ainsi que les affouillements ou exhaussements qui ne sont pas nécessités par la construction d'un bâtiment ou aménagement autorisé dans la zone
- Les dépôts et stockages d'inertes.

ARTICLE NL2 – OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

En zone NL1 :

Sont autorisées, à condition que leur localisation et leur aspect ne dénaturent pas le caractère des sites, ne compromettent pas leur qualité architecturale et paysagère, ne portent pas atteinte à la préservation des milieux et respectent la vocation générale de la zone, les constructions ayant la destination suivante :

- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, incluant les logements de fonction.
- Le changement de destination et l'extension des bâtiments répertoriés comme édifices à conserver :
 - dans les pièces graphiques du règlement,
 - dans le cadre du site patrimonial remarquable (SPR) (ancienne AVAP), annexé au PLU,
 - dans la liste des monuments historiques, annexée au PLU avec les servitudes d'utilité publique.

En zone NL2 :

Sont autorisées, à condition que leur localisation et leur aspect ne dénaturent pas le caractère des sites, ne compromettent pas leur qualité architecturale et paysagère, ne portent pas atteinte à la préservation des milieux et respectent la vocation générale de la zone, les constructions ayant la destination suivante :

- Les exploitations agricoles ou forestières,
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- Les constructions et installations nécessaires aux exploitations agricoles ou forestières et aux équipements collectifs ou aux services publics susvisés, incluant les logements de fonction et l'hébergement touristique (dans la limite de 3000 m² de surface de plancher répartie entre un corps de ferme pour 50% et des éco-lodges pour 50%) directement lié aux activités.

- les antennes relais de téléphonie mobile à condition qu'elles soient situées en dehors d'un rayon de 100m autour des établissements recevant des personnes sensibles (crèches, établissements d'enseignement, lieux d'accueil parents-enfants, centres permanents de rééducation et de santé, hôpitaux et cliniques, équipements pour personnes âgées).

SECTION II. CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE NL3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Les prescriptions du SDIS 34 annexées au PLU doivent être respectées.

I – Accès

Tout terrain enclavé ne bénéficiant pas d'une servitude de passage suffisante demeure inconstructible.

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

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne pour la circulation publique. La construction de bâtiments peut être interdite si leur accès présente des risques pour la sécurité des usagers de la voie.

Toute création d'accès ou modification d'un accès existant lié à une route départementale doit faire l'objet d'une consultation préalable de l'autorité gestionnaire de la voie et doit recevoir l'accord du Département.

II – Voirie

Les voiries et passages publics et privés doivent avoir des caractéristiques adaptées :

- A l'approche des matériels de lutte contre l'incendie, de protection civile, de brancardage, d'enlèvement des ordures ménagères, etc...
- Aux opérations à desservir conformément à la réglementation en vigueur.

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des emprises des voies privées doivent être adaptées :

- aux usages qu'elles supportent
- aux opérations qu'elles doivent desservir
- au contexte urbain dans lequel elles se trouvent

ARTICLE NL4 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX

Les dispositions des schémas directeurs d'alimentation en eau potable, d'assainissement et des eaux pluviales devront être respectées.

I – Eau

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

En cas de raccordement à un réseau d'eau brute privé, une déconnection entre le réseau d'eau brute privé et le réseau communal devra être assurée.

II – Assainissement

2.1 Eaux usées :

Il doit être tenu compte du règlement d'assainissement de la commune.

Les rejets d'eaux usées ou d'effluents dans les fossés, cours d'eau, égouts pluviaux, ou autre ouvrage d'assainissement pluvial sont interdits.

2.2 Eaux pluviales

Il doit être tenu compte du règlement d'assainissement des eaux pluviales de la commune.

Les eaux pluviales arrivant sur la parcelle doivent être infiltrées sur la parcelle.

Si l'infiltration est techniquement impossible, elles seront stockées provisoirement sur la parcelle.

Les espaces de rétention à ciel ouvert doivent faire l'objet d'un projet paysager.

Les rejets d'eaux pluviales dans les réseaux publics ou privés d'assainissement d'eaux usées sont interdits.

Dans le cas où une évacuation des eaux pluviales nécessiterait un rejet vers les fossés départementaux, cet aménagement devra faire l'objet d'une demande d'autorisation auprès de l'administration départementale.

III – Electricité, téléphone, télédistribution

Les branchements électriques, téléphoniques et de télédistribution doivent être établis en souterrain. Si l'établissement en souterrain est techniquement impossible, l'installation doit être la plus discrète possible.

ARTICLE NL5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non réglementé.

ARTICLE NL6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

L'implantation des locaux à ordures ménagères et des ouvrages publics de faible importance (transformateurs électriques) est autorisée dans les marges de recul par rapport à l'alignement.

Les constructions doivent être édifiées à une distance minimale de 5 mètres par rapport aux voies et emprises publiques existantes, modifiées ou à créer à l'exception des installations et ouvrages publics, notamment techniques, nécessaires au fonctionnement des services publics.

Des implantations différentes pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif pourront être autorisées.

ARTICLE NL7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions doivent être édifiées à une distance minimale de 3 mètres par rapport aux limites séparatives.

Des implantations différentes pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif pourront être autorisées.

ARTICLE NL8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non règlementé.

ARTICLE NL9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non règlementé.

ARTICLE NL10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Définition du mode de calcul de la hauteur :

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel jusqu'au sommet du bâtiment.

Le terrain naturel est celui qui existe avant la réalisation des travaux.

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

Le sommet du bâtiment est le point le plus haut du bâtiment à l'exclusion des ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures.

Hauteur maximale :

Les constructions doivent respecter les prescriptions du règlement du SPR (ancienne AVAP) de la ville de Agde, en annexe du PLU.

Des hauteurs différentes pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif pourront être autorisées.

ARTICLE NL11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les constructions doivent respecter les prescriptions du règlement du SPR (ancienne AVAP) de la ville de Agde, en annexe du PLU.

L'aspect extérieur fera l'objet d'une attention toute particulière, et portera essentiellement sur l'intégration dans la silhouette d'ensemble, les proportions, l'utilisation rationnelle des matériaux, ainsi que la qualité dans l'aménagement des abords du projet.

Les matériaux bruts destinés à être recouverts (tels que carreaux de plâtre, agglomérés, briques creuses, parpaings, ...) doivent être enduits, dans des teintes compatibles avec celles de la construction. Les imitations de matériaux sont interdites.

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

Les ouvrages en saillie : Les ouvrages techniques (systèmes de refroidissement, rejets des bouches de chaudières, cages d'escalier, machinerie d'ascenseur, dispositifs de climatisation, chauffe-eau solaires, éléments de compteurs...) doivent faire l'objet d'une intégration architecturale au volume des toitures et des bâtiments.

Clôtures : Les clôtures, par leur aspect, leur proportion et le choix des matériaux participent à l'intégration au paysage et ne font pas obstacle au libre écoulement des eaux et à la libre circulation des espèces. Les clôtures à l'alignement et sur les limites séparatives doivent répondre aux conditions suivantes :

- la hauteur maximale ne devra pas excéder 2 mètres ;
- les clôtures seront transparentes visuellement ou végétalisées ;
- l'usage de moyens de fortune (planches, tôles...) est interdit pour la réalisation des clôtures ;
- la hauteur et la nature des clôtures de parcelles situées près des carrefours ou dans la partie intérieure des virages peuvent faire l'objet de prescriptions particulières en vue d'assurer la visibilité et la sécurité de la circulation des véhicules et des piétons.

Toutefois, ces prescriptions pourront être exceptionnellement modulées en fonction de la situation des clôtures à réaliser dans le contexte urbain.

ARTICLE NL12 – STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques. La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule dans le cas de garages collectifs ou aires de stationnement collectives est de 25 m², y compris les accès.

ARTICLE NL13 – ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET PLANTATIONS

Les plantations existantes seront conservées sinon remplacées.

L'ensemble de la zone est soumis aux obligations légales de débroussaillage, précisées dans l'arrêté préfectoral du 11 mars 2013 annexé au PLU.

SECTION III. POSSIBILITE D'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE NL14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Non réglementé.

SECTION IV. PERFORMANCES ENERGETIQUES ET RESEAUX DE COMMUNICATION

ARTICLE NL15 – LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Dans les secteurs concernés par le site patrimonial remarquable (SPR) (ancienne AVAP) : Les constructions doivent respecter les prescriptions du règlement du SPR (ancienne AVAP) de la ville de Agde, en annexe du PLU.

ARTICLE NL16 – LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Non réglementé.

Chapitre IV. Dispositions applicables à la zone Nt

CARACTERE DE LA ZONE :

Extrait du rapport de présentation :

« Les zones Nt correspondent aux espaces accueillant les campings et aires de campings. »

Elles comprennent les zones :

- Nt1 : secteurs de campings, hors espace remarquable ;
- Nt2 : aire naturelle de camping, hors espace remarquable ;
- Nter : secteur de camping, situé en espace remarquable ;
- Nter2 : aire naturelle de camping, en espace remarquable.

Ces zones sont en partie concernées par le risque d'inondation et donc réglementées par le PPRI. Les secteurs concernés sont indiqués par une trame spécifique sur les documents graphiques. Dans ces secteurs, les occupations du sol admises sont soumises à conditions particulières mentionnées dans le PPRI en annexe du PLU.

Les zones sont en partie concernées par le site patrimonial remarquable (SPR – ancienne AVAP).

En tant que commune littorale, la commune est soumise aux dispositions de la loi Littoral (article L.121-1 et suivants et R.121-1 et suivants du code de l'Urbanisme).

La zone comporte des éléments de paysage au titre de l'article L.151-23 du code de l'Urbanisme, à protéger et à mettre en valeur, notamment pour assurer le maintien de leurs continuités écologiques. Ces éléments de paysage sont repérés sur le document graphique. Tous types de travaux ou d'aménagements situés au sein de ces secteurs ou qui sont susceptibles de les affecter sont soumis à déclaration préalable.

SECTION I. NATURE DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE NT1 – OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Toute construction ou installation est interdite sur une bande littorale de cent mètres à compter de la limite haute du rivage, telle que reportée sur le règlement graphique.

Sont interdites toutes les constructions, occupations et utilisations non mentionnées à l'article NT2.

En toutes zones :

Sont interdites les constructions ayant la destination suivante :

- Habitat, sauf celles mentionnés à l'article Nt2
- Hébergement hôtelier
- Bureaux, sauf celles mentionnés à l'article Nt2
- Commerce, sauf celles mentionnés à l'article Nt2
- Artisanat
- Industrie
- Exploitation agricole ou forestière
- Fonction d'entrepôt

De même, sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les aires réservées aux gens du voyage
- Les carrières ainsi que les affouillements ou exhaussements qui ne sont pas nécessités par la construction d'un bâtiment ou aménagement autorisé dans la zone.

En zone Nt2 :

Sont également interdites les constructions et occupations du sol suivantes :

- les résidences mobiles de loisirs ;
- les habitations légères de loisirs.

ARTICLE NT2 – OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

En zone Nt1 :

Sont autorisées sous condition :

- Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, dès lors qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages, sous condition d'être réalisé en continuité avec les agglomérations et villages existants.
- Les terrains de camping, le stationnement de caravanes, les résidences mobiles de loisirs et les habitations légères de loisirs.
- Les constructions à destination de bureau, de commerce et d'équipement commun dès lors qu'elles sont directement liées au fonctionnement du camping.
- Les constructions à destination d'habitat ne sont admises que si elles sont destinées au logement de personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la surveillance ou le gardiennage des installations autorisées dans la zone.
- Le parc résidentiel de loisirs (Habitation Légères de Loisirs seulement).
- Les constructions et installations de toute nature, sous réserve qu'elles relèvent d'impératifs techniques de l'installation ferroviaire.

En zones Nt2 et Nter2 :

Sont autorisées sous condition :

- Les aires naturelles de camping ;

- Les équipements communs (abris et installations sanitaires) doivent être dissimulés à la vue, de préférence par un écran végétal, et peuvent être déplaçables et simplement installés pour la période d'ouverture de l'aire naturelle.

En zone Nter :

Sont autorisées sous condition :

- Les terrains de camping, le stationnement de caravanes et les habitations légères de loisirs, dès lors qu'ils ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.
- Les constructions à destination de bureau, de commerce et d'équipement commun, dans la limite de 100m² de surface de plancher et dès lors qu'elles sont directement liées au fonctionnement du camping.

Sont également autorisés 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, ne portent pas atteinte à la préservation des milieux et soient conçus de manière à permettre un retour du site à l'état naturel :

- 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 ;
- 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 ;

SECTION II. CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE NT3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Les prescriptions du SDIS 34 annexées au PLU doivent être respectées.

Les prescriptions du présent article ne s'appliquent pas aux constructions et installations relevant d'impératifs techniques de l'exploitation ferroviaire.

I – Accès

Tout terrain enclavé ne bénéficiant pas d'une servitude de passage suffisante demeure inconstructible.

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

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne pour la circulation publique. La construction de bâtiments peut être interdite si leur accès présente des risques pour la sécurité des usagers de la voie.

Toute création d'accès ou modification d'un accès existant lié à une route départementale doit faire l'objet d'une consultation préalable de l'autorité gestionnaire de la voie et doit recevoir l'accord du Département.

II – Voirie

Les voiries et passages publics et privés doivent avoir des caractéristiques adaptées :

- A l'approche des matériels de lutte contre l'incendie, de protection civile, de brancardage, d'enlèvement des ordures ménagères, etc...
- Aux opérations à desservir conformément à la réglementation en vigueur.

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des emprises des voies privées doivent être adaptées :

- aux usages qu'elles supportent

- aux opérations qu'elles doivent desservir
- au contexte urbain dans lequel elles se trouvent

ARTICLE NT4 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX

Les dispositions des schémas directeurs d'alimentation en eau potable, d'assainissement et des eaux pluviales devront être respectées.

I – Eau

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

En cas de raccordement à un réseau d'eau brute privé, une déconnection entre le réseau d'eau brute privé et le réseau communal devra être assurée.

II – Assainissement

2.1 Eaux usées :

Il doit être tenu compte du règlement d'assainissement de la commune.

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

Les rejets d'eaux usées ou d'effluents dans les fossés, cours d'eau, égouts pluviaux, ou autre ouvrage d'assainissement pluvial sont interdits.

2.2 Eaux pluviales :

Il doit être tenu compte du règlement d'assainissement des eaux pluviales de la commune.

Les eaux pluviales arrivant sur la parcelle doivent être infiltrées sur la parcelle.

Si l'infiltration est techniquement impossible, elles seront stockées provisoirement sur la parcelle.

Les espaces de rétention à ciel ouvert doivent faire l'objet d'un projet paysager.

Les rejets d'eaux pluviales dans les réseaux publics ou privés d'assainissement d'eaux usées sont interdits.

Dans le cas où une évacuation des eaux pluviales nécessiterait un rejet vers les fossés départementaux, cet aménagement devra faire l'objet d'une demande d'autorisation auprès de l'administration départementale.

III – Electricité, téléphone, télédistribution :

Les branchements électriques, téléphoniques et de télédistribution doivent être établis en souterrain. Si l'établissement en souterrain est techniquement impossible, l'installation doit être la plus discrète possible.

ARTICLE NT5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non règlementé.

ARTICLE NT6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent être édifiées à une distance minimale de 5 mètres par rapport aux voies et emprises publiques existantes, modifiées ou à créer à l'exception des installations et ouvrages publics, notamment techniques, nécessaires au fonctionnement des services publics.

- **Voies d'eau :**

En bordure du canal, les constructions seront édifiées à 35 mètres minimum de l'axe de la cuvette et à 13 mètres minimum des limites du domaine public fluvial.

Les constructions devront également observer un recul de 25 mètres minimum de part et d'autre de l'axe des rigoles de fuite des épanchoirs et des siphons.

Des implantations différentes pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif pourront être autorisées.

L'implantation des locaux à ordures ménagères et des ouvrages publics de faible importance (transformateurs électriques) est autorisée dans les marges de recul par rapport à l'alignement.

ARTICLE NT7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions doivent être édifiées à une distance minimale de 3 mètres par rapport aux limites séparatives.

Des implantations différentes pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif pourront être autorisées.

ARTICLE NT8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non règlementé.

ARTICLE NT9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non règlementé.

ARTICLE NT10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Définition du mode de calcul de la hauteur :

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel jusqu'au sommet du bâtiment.

Le terrain naturel est celui qui existe avant la réalisation des travaux.

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

Le sommet du bâtiment est le point le plus haut du bâtiment à l'exclusion des ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures.

Hauteur maximale :

Des hauteurs différentes pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif pourront être autorisées.

En zone Nt1 :

Dans les secteurs concernés par le site patrimonial remarquable (SPR) (ancienne AVAP) : Les constructions doivent respecter les prescriptions du règlement du SPR (ancienne AVAP) de la ville de Agde, en annexe du PLU.

La hauteur des constructions ne doit pas excéder 7,5 mètres mesurés à partir du terrain naturel jusqu'au sommet du bâtiment.

En zone Nt2 :

La hauteur des constructions ne doit pas excéder 5 mètres mesurés à partir du terrain naturel jusqu'au sommet du bâtiment.

En zones Nter et Nter2 :

Les constructions doivent respecter les prescriptions du règlement du SPR (ancienne AVAP) de la ville de Agde, en annexe du PLU.

ARTICLE NT11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Dans les secteurs concernés par le site patrimonial remarquable (SPR) (ancienne AVAP) : les constructions doivent respecter les prescriptions du règlement du SPR (ancienne AVAP) de la ville de Agde, en annexe du PLU.

L'aspect extérieur fera l'objet d'une attention toute particulière, et portera essentiellement sur l'intégration dans la silhouette d'ensemble, les proportions, l'utilisation rationnelle des matériaux, ainsi que la qualité dans l'aménagement des abords du projet.

Les matériaux bruts destinés à être recouverts (tels que carreaux de plâtre, agglomérés, briques creuses, parpaings, ...) doivent être enduits, dans des teintes compatibles avec celles de la construction. Les imitations de matériaux sont interdites.

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

Les ouvrages en saillie : Les ouvrages techniques (systèmes de refroidissement, rejets des bouches de chaudières, cages d'escalier, machinerie d'ascenseur, dispositifs de climatisation, chauffe-eau solaires, éléments de compteurs...) doivent faire l'objet d'une intégration architecturale au volume des toitures et des bâtiments.

Clôtures : Les clôtures, par leur aspect, leur proportion et le choix des matériaux participent à l'intégration au paysage et ne font pas obstacle au libre écoulement des eaux et à la libre circulation des espèces. Les clôtures à l'alignement et sur les limites séparatives doivent répondre aux conditions suivantes :

- la hauteur maximale ne devra pas excéder 2 mètres
- à l'alignement, la clôture pourra être constituée :
 - o soit d'un mur plein de 1m20 maximum, éventuellement surmonté d'un dispositif transparent ou végétalisé d'une hauteur maximale de 2m ;
 - o soit d'un mur plein d'une hauteur maximale de 2 m, dans le cas où ce mur est réalisé avec un retrait de 1m depuis l'alignement, et que le parterre ainsi créé dans la zone de recul soit planté d'une haie et entretenu aux frais du pétitionnaire,
- l'usage de moyens de fortunes (planches, tôles...) est interdit pour la réalisation des clôtures ;
- la hauteur et la nature des clôtures de parcelles situées près des carrefours ou dans la partie intérieure des virages peuvent faire l'objet de prescriptions particulières en vue d'assurer la visibilité et la sécurité de la circulation des véhicules et des piétons.

Toutefois, ces prescriptions pourront être exceptionnellement modulées en fonction de la situation des clôtures à réaliser dans le contexte urbain.

ARTICLE NT12 – STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies publiques et le nombre d'emplacements doit répondre aux exigences d'usages et de fréquentation des constructions et occupations du sol.

ARTICLE NT13 – ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET PLANTATIONS

Les plantations existantes seront conservées sinon remplacées.

Les espaces libres aménagés devront favoriser l'infiltration des eaux pluviales et donc être majoritairement perméables.

L'ensemble de la zone est soumis aux obligations légales de débroussaillage, précisées dans l'arrêté préfectoral du 11 mars 2013 annexé au PLU.

Les pourtours des campings devront être densément plantés afin de créer un écran visuel depuis l'extérieur et d'intégrer au mieux les établissements.

En particulier :

- le long du Chemin des Plots, l'aménagement du camping intégrera une bande minimale de 5 mètres de largeur densément boisée,
- les campings situés dans le secteur paysager 8 du SPR (ancienne AVAP) devront respecter les prescriptions spécifiques relatives aux boisements à planter en bordure des espaces stratégiques.

ARTICLE NT14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Non réglementé.

SECTION III. PERFORMANCES ENERGETIQUES ET RESEAUX DE COMMUNICATION

ARTICLE NT15 – LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Dans les secteurs concernés par le site patrimonial remarquable (SPR) (ancienne AVAP) : les constructions doivent respecter les prescriptions du règlement du SPR (ancienne AVAP) de la ville de Agde, en annexe du PLU.

ARTICLE NT16 – LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Non réglementé.