

DEPARTEMENT DU PUY DE DOME

COMMUNE de



Vic-le-Comte

1.2



PLAN LOCAL D'URBANISME

Rapport de Présentation

Tome 2 : JUSTIFICATIONS du projet
EXTRAITS : JUSTIFICATIONS DU REGLEMENT
DES ZONES UG ET AUG

*Version avec modifications apparentes pour
modification simplifiée n° 1*

PRESCRIPTION

Délibération du conseil municipal du 15 juin 2017

ARRET DU PROJET

Délibération du conseil communautaire du 24 mai 2018

APPROBATION

Délibération du conseil communautaire du 15 novembre 2018

MODIFICATIONS – REVISIONS PARTIELLES
MISES A JOUR

6. Justifications du ZONAGE et du REGLEMENT associé

2- Les zones urbaines Ug

Traductions réglementaires

1 • DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES

Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités :

Destinations	Sous destinations	Interdiction	Autorisation	Conditions
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	X		
	Exploitation forestière	X		
Habitation	Logement		X	
	Hébergement		X	
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail		X	
	Restauration		X	
	Commerce de gros	X		
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle		X	
	Hébergement hôtelier et touristique		X	
	Cinéma		X	
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés		X	
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés		X	
	Etablissements d'enseignement, de santé, et d'action sociale		X	
	Salles d'art et de spectacles		X	
	Equipements sportifs		X	
	Autres équipements recevant du public		X	
Autres activités des secteurs secondaire et tertiaire	Industrie		X	Sous condition d'être à usage artisanal et de ne pas occasionner de gêne pour le voisinage (bruit, fumée, odeur...).
	Entrepôt		X	Sous conditions de ne pas occasionner de gêne pour le voisinage (bruit, fumée, odeur...).
	Bureau		X	
	Centre de congrès et d'exposition		X	

- Les éoliennes individuelles intégrées à l'architecture sont autorisées sous réserve que leurs caractéristiques sonores soient inférieures à 20 décibels avec des valeurs de limite d'émergence de 3 décibels maximum.

Explications :

- *Les destinations et sous destinations sont autorisées ou interdites conformément au décret n°2015-1783 du 28 décembre 2015 relatif à la partie réglementaire du Livre Ier du code de l'urbanisme et à la modernisation du contenu du PLU, et à l'arrêté du 10 novembre 2016 définissant les destinations et sous destinations de constructions pouvant être réglementées par le règlement national d'urbanisme et les règlements des plans locaux d'urbanisme ou les documents en tenant lieu.*
- *Objectifs : Privilégier la destination résidentielle ; Favoriser la diversité du parc de logement et la mixité sociale.*
- *Les destinations interdites nécessitent des zonages spécifiques pour ces vocations (en l'occurrence, des zones agricoles A et Anc, naturelles N, et à vocation d'activités Ui pour les commerces de gros - en effet, ce type de construction peut nécessiter des grandes surfaces, peu appropriées en zone Ug).*
- *Les industries et les entrepôts sont autorisés sous condition : La zone Ug a une vocation multifonctionnelle. Objectif : Favoriser le développement des activités existantes tout en tenant compte du contexte environnemental et paysager alentour. Il est intéressant d'autoriser certaines constructions sous certaines conditions afin de ne pas déséquilibrer la vocation de la zone.*
- *Les autres destinations sont autorisées sans condition car la zone Ug a une vocation multifonctionnelle. Objectif : maintenir la mixité urbaine ; Permettre le développement commercial afin de dynamiser le centre historique.*

2-CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Volumétrie et implantation des constructions :Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques :

Les constructions devront être implantées :

- à l'alignement des voies
- ou avec un retrait minimum de 5m par rapport à la limite des voies routières et emprises publiques.

Dans le cas de constructions situées sur des terrains bordés par plusieurs voies, le recul minimum de 5 m par rapport aux voies ne concerne que la voie de desserte de la parcelle.

Les extensions des constructions existantes ne répondant pas à la règle pourront être autorisées en prolongement de celles-ci.

La règle d'implantation ne concerne pas les ouvrages de faible importance ($\leq 30 \text{ m}^2$) réalisés par une collectivité, un service public ou leur concessionnaire, dans un but d'intérêt général (WC, postes de transformation EDF, abris voyageurs...), pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage. En tout état de cause ces dispositions différentes ne pourront être admises que si une insertion harmonieuse dans l'environnement est garantie.

Nivellement : Les seuils des accès piétons ou voitures au droit de la limite de la voie routière (ou au droit de la limite de la marge de recul imposée) doivent être réalisés à une altitude supérieure de 10 cm du niveau actuel du fil d'eau.

Le principe de base est celui de l'implantation avec un retrait minimum de 5m afin de permettre le stationnement sur la parcelle entre le bâtiment et la voie, ainsi que l'aménagement paysager contribuant à conforter la biodiversité du territoire.

Néanmoins, certains bâtiments existants peuvent ne pas répondre à la règle générale. Le PLU n'entend pas empêcher leur évolution et autorise une extension dans le prolongement de ce qui existe.

Compte tenu de la vocation spécifique d'intérêt général de certains ouvrages réalisés par une collectivité, un service public ou leur concessionnaire, le PLU n'impose pas à ces constructions le respect de la règle d'implantation générale.

Afin d'obtenir des niveaux compatibles, sur le plan technique, il est important d'avoir un écart pour un bon écoulement des eaux ainsi qu'une accessibilité correcte.

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions ~~doivent~~ peuvent être édifiées en jouxtant une ou plusieurs limites séparatives.

Dans le cas où les constructions ne jouxtent pas la limite de propriété, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite de propriété qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 2 m.

Les extensions des constructions existantes ne respectant pas les règles d'implantations pourront être autorisées en prolongement de celles-ci.

Des dispositions différentes pourront être admises pour les ouvrages de faible importance ($\leq 30 \text{ m}^2$) réalisés par une collectivité, un service public ou leur concessionnaire, dans un but d'intérêt général (WC, postes de transformation EDF, abris voyageurs...), pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage. En tout état de cause ces dispositions différentes ne pourront être admises que si une insertion harmonieuse dans l'environnement est garantie.

L'implantation sur au moins une limite séparative est demandée autorisée en zone Ug afin de conforter la densité, et les fronts bâtis et la silhouette générale du centre-bourg.

Le recul de 2m permet de respecter l'intimité de chaque pétitionnaire, permet un apport de lumière naturelle dans les constructions et autorise la végétalisation des abords des constructions.

Certains bâtiments existants peuvent ne pas répondre à la règle générale. Le PLU n'entend pas empêcher leur évolution et autorise une extension dans le prolongement de ce qui existe.

Compte tenu de la vocation spécifique d'intérêt général de certains ouvrages réalisés par une collectivité, un service public ou leur concessionnaire, le PLU n'impose pas à ces constructions le respect de la règle d'implantation générale.

Hauteur des constructions :

La hauteur d'une construction est mesurée à partir du sol existant (altitude absolue) jusqu'à l'égout de toiture. Cette hauteur ne peut excéder 7 m sur une verticale donnée.

Elle est portée à 15 m sur le secteur Ugd.

Ces hauteurs sont conformes à celles existantes actuellement en zone périphérique sur la commune de VIC le COMTE.

Il s'agit d'un secteur sur LONGUES, concerné par des immeubles collectifs et des commerces. Il s'agit d'un petit quartier central, composé de bâtiments à plusieurs niveaux, à vocation d'habitat, mais également de services et commerces. Les bâtiments d'habitat comportent 4 étages. C'est pourquoi le règlement propose une hauteur de 15m à l'égout de toiture pour ce secteur spécifique.



Cependant, lorsqu'une construction existante dépasse la hauteur maximale autorisée, les extensions et travaux de réhabilitation pourront disposer d'une hauteur équivalente ou atteindre la cote de niveau de l'égout de toiture de la façade sur rue de la construction contigüe.

D'autres bâtiments au cas par cas peuvent présenter une hauteur supérieure à 9 ou 12 m. Le PLU ne souhaite pas bloquer leur évolution et autorise une hauteur supérieure, équivalente à celle de l'existant concerné par le projet.

La hauteur des constructions liées aux activités de jardinage et maraîchage, dans les espaces de jardins (repérés au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme), est limitée à

Cette hauteur réduite correspond à celles d'annexes qui ne sont pas des habitations.

- 2.50 m au sommet de la construction pour les cabanes de jardin,
- 5 m au sommet de la construction pour les autres édifices (serres, fabriques...).

Des dispositions différentes pourront être admises pour les constructions suivantes, sauf à remettre en cause le principe même de leur implantation, s'il était de nature à porter atteinte à la qualité du site :

Compte tenu de la vocation spécifique d'intérêt général de certaines constructions, le PLU n'impose pas à ces constructions une hauteur plafond pouvant être préjudiciable à leur vocation.

- Les équipements d'infrastructure (installation technique de grande hauteur),
- La reconstruction à l'identique après sinistre,
- Les ouvrages techniques de faible emprise ($\leq 30 \text{ m}^2$) ou nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt général.

Il en va de même dans le cas de la reconstruction d'un bâtiment après sinistre.

Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère :

- Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé 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, et aux paysages naturels et urbains.

Afin d'assurer la meilleure intégration possible. Afin d'assurer une bonne insertion des nouveaux bâtiments à leur environnement, dans le respect des caractéristiques des constructions existantes dans le centre.

- Pour les immeubles collectifs, l'équipement en antennes paraboliques sera collectif.

Afin d'éviter une multiplication d'éléments techniques pouvant entamer la qualité urbaine.

- Les couvertures seront en tuiles romanes ou rondes, de teinte rouge homogène sur toiture à faible pente : 50 % maximum.

Pour être cohérent avec le paysage urbain.

- Les matériaux de teinte et d'aspect similaires sont autorisés.

La commune souhaite laisser plus de liberté pour les couvertures dans les zones résidentielles hors SPR, notamment pour initier de nouvelles formes architecturales, modernes.

- Les annexes, les serres, verrières et vérandas pourront recevoir un autre matériau de couverture. La pente sera adaptée au matériau utilisé.

Pour permettre l'intégration harmonieuse d'autres matériaux de couverture. Il s'agit ici de permettre l'emploi d'autres matériaux sur certaines constructions qui répondent entre autre au confort d'habiter.

- Dans le cadre de réfection de toiture ou d'extension de bâtiment existants lorsque des raisons techniques ou architecturales l'imposent des matériaux similaires à ceux d'origine pourront être utilisés et les pentes adaptées à l'existant.

Afin de répondre à certains cas particuliers qui ne présenteraient pas de couverture rouge sur pente inférieure à 50% et afin de ne pas empêcher l'édification de certaines annexes à l'habitation nécessaires au besoin et au confort d'habiter d'aujourd'hui.

- Les toitures végétalisées ou retenant les eaux pluviales sont autorisées.
- Les toitures terrasses sont autorisées.

Le PLU ne souhaite pas empêcher certains projets qui pourraient nécessiter la mise en œuvre de terrasse. Ainsi afin de répondre aux besoins d'habiter aujourd'hui et de favoriser le réinvestissement de l'existant, d'autres formes de toitures sont autorisées.

- Les enduits seront talochés.
- L'emploi de matériaux de teinte blanche pure, brillants ou réfléchissants est interdit en traitement de façades. Les menuiseries ne sont pas concernées.
- Les murets en pierre existants devront être préservés chaque fois que possible.

Les quartiers périphériques doivent conserver des liens avec les caractéristiques vernaculaires des centres bourgs. Il est nécessaire de conserver et de voir perdurer ces éléments patrimoniaux afin de préserver ce caractère identitaire et les liens entre quartiers.

<ul style="list-style-type: none"> Les clôtures sur rue et les clôtures séparatives ne sont pas obligatoires. Lorsqu'elles existent, elles auront une hauteur maximum de 2 m et seront constituées : *soit d'une grille ou d'un grillage doublé de haies composées majoritairement d'essences locales, *soit d'un muret en pierre ou enduit de 1 m de haut maximum surmonté d'une grille ou d'un grillage, doublé de haies composées majoritairement d'essences locales. 	<i>L'absence de clôture permet de créer des espaces plus ouverts. La présence de clôtures fait un lien transitionnel avec les principes en centre ancien.</i>
<ul style="list-style-type: none"> Les murs de soutènement sont autorisés en cas de dénivelé. 	<i>En raison de la topographie de la commune, il apparaît important de permettre la construction de murs de soutènement qui peuvent s'avérer nécessaire pour répondre à certains cas particuliers.</i>
<ul style="list-style-type: none"> Les claustras, canisses ou bâches plastiques visibles depuis l'espace public sont interdits. 	<i>Pour des raisons de qualité urbaine.</i>
Les secteurs Uga*, Uga*s et Ugb* sont réglementés par le SPR.	<i>Il est nécessaire de se référer au règlement du SPR.</i>

Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions :

<ul style="list-style-type: none"> Tout terrain recevant une construction doit être planté. Les espaces libres devront être traités en espaces perméables pour 40% de leur surface 	<i>Ce principe favorise la limitation de l'imperméabilisation des sols dans un souci de protection des biens et de la santé de l'homme. Cette disposition permet également de traduire un des objectifs du PADD.</i>
<ul style="list-style-type: none"> Les haies mono essences sont interdites. Les plantations devront être majoritairement d'essences locales. Toutes les espèces exotiques, invasives ou exogènes sont à éviter. 	<i>Pour des raisons paysagères, de santé de l'homme et de protection de la biodiversité locale. Le PLU fait des recommandations avec une liste des essences à éviter et une palette végétale à favoriser sur la commune de VIC le COMTE (voir dossier OAP).</i>
<ul style="list-style-type: none"> Les citernes de gaz ou d'hydrocarbures devront être enterrées ; en cas d'impossibilité technique, elles seront protégées des vues par un accompagnement végétal. 	<i>Dans un souci de recherche d'une certaine qualité paysagère concourant à la qualité du cadre de vie des habitants, il n'est pas souhaitable que les citernes restent à la vue.</i>
<ul style="list-style-type: none"> Dans le cas où une limite de parcelle correspond à une limite naturelle ou agricole, une haie d'arbustes et d'arbres d'espèces locales sera plantée de façon à constituer une lisière et assurer une transition végétalisée avec le domaine naturel. 	<i>Pour des raisons paysagères, de mise en valeur des sites urbains et de protection des habitants (espace végétal faisant tampon entre les zones urbaines et les zones agricoles/naturelles.</i>
<ul style="list-style-type: none"> Les éléments paysagers repérés dans le règlement graphique au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme (jardins) sont à protéger. 	<i>Il est intéressant de préserver ses éléments pour ses valeurs patrimoniales, paysagères ; mais ils participent également à enrichir les connexions écologiques en pas japonais. Cette disposition permet également de traduire un des objectifs du PADD.</i>

Stationnement :

Stationnement des véhicules motorisés :

Le stationnement des véhicules motorisés correspondant aux besoins des constructions et installations nouvelles doit être assuré en dehors des voies publiques. Il est exigé :

<ul style="list-style-type: none"> Pour les constructions à usage d'habitation : 2 places de stationnement par logement ou hébergement. 	<i>Ce ratio est conforme aux données Insee qui précise que plus de la moitié des ménages bénéficient de 2 véhicules. Cette norme minimale n'empêche pas les constructeurs de créer un nombre supplémentaire de places.</i>
<ul style="list-style-type: none"> Pour les constructions à usage de bureaux : 1 place pour 50 m² de surface de plancher. Pour les constructions à usage commercial de plus de 50m²: 1 place pour 25m² de surface de vente. 	<i>Les autres destinations de constructions neuves comme les locaux artisanaux autorisés doivent assurer le stationnement sur leur site d'installation afin de libérer l'espace public d'un trop grand nombre de véhicules au même endroit et ainsi générer des problèmes de sécurité pour les usagers.</i>

Stationnement des cycles :

Pour toute nouvelle opération d'habitat collectif ou intermédiaire, un ou plusieurs espaces couverts et sécurisés doivent être aménagés pour le stationnement des vélos et des poussettes. Il sera prévu 1 place de stationnement deux-roues par logement (1,5 m²), dans un local abrité.

Pour favoriser la mise en place des Grenelles et valoriser les déplacements doux, des emplacements pour les cycles sont souhaités. Cette disposition ne s'applique que pour les opérations d'habitat collectif ou intermédiaire.

3-EQUIPEMENTS ET RESEAUX

Desserte par les voies publiques ou privées :

Accès :

Le PLU adopte un règlement basé sur des objectifs, plus que sur des règles standardisées qui souvent vont

La largeur des accès sur la voie publique doit être proportionnée à la taille et au besoin des constructions.

Les accès, y compris les portes de garages situées à l'alignement de l'espace public, doivent être aménagés de façon à répondre aux conditions de sécurité publique, notamment au regard de l'intensité de la circulation et des conditions de visibilité.

Voirie :

Les voies et les accès à créer ou à aménager doivent être adaptés aux usages qu'ils supportent et aux opérations qu'ils doivent desservir. Elles doivent permettre l'accès et la bonne circulation des véhicules de secours et de lutte contre les incendies.

L'aménagement des voies doit respecter la réglementation en vigueur notamment celle relative à l'accessibilité des personnes à mobilité réduite.

à l'encontre du développement durable (voies très larges par exemple) qui sont inadaptées aux besoins réels d'une opération ou à la façon de se déplacer dans les centres bourgs. L'écriture de ces articles correspond donc à la volonté d'avoir un bon fonctionnement de la zone.

Ainsi, pour l'ensemble des zones urbaines, les principes relatifs aux exigences de sécurité publique, de défense contre l'incendie et de mobilité pour les personnes à mobilité réduite sont rappelés.

Desserte par les réseaux :

Eau potable :

Toute construction nouvelle dont l'alimentation en eau est reconnue, est assurée par le réseau public s'il existe ou à défaut, par un moyen conforme à la réglementation en vigueur.

Eaux pluviales :

Les aménagements réalisés doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur pluvial ou unitaire. En cas de rejet dans un réseau unitaire, le pétitionnaire devra obtenir l'autorisation du gestionnaire de ce réseau. En l'absence de réseau, en cas de réseau insuffisant ou en cas de refus du gestionnaire du réseau, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain. En tout état de cause, le propriétaire ne doit pas laisser s'écouler les eaux pluviales en surface de voie publique sauf si celle-ci est pourvue de caniveaux. Il est notamment préconisé de récupérer et de stocker les eaux pluviales en vue d'une réutilisation pour les usages non domestiques, dans un souci d'économie des ressources en eau.

Une grille avaloir au droit des accès des terrains en pente sera prévue

Sur les secteurs Ugb* Enval sud et Ug Langlade, Bas d'Ecouyat, Lépétade et Longues-la-Quéria : pour les terrains en dehors du zonage d'assainissement collectif, les constructions pourront être équipées d'un assainissement autonome réglementaire.

Assainissement :

Toute construction doit être raccordée au réseau public. En l'absence d'un tel réseau, toutes les eaux usées doivent être dirigées sur des dispositifs de traitement respectant les dispositions réglementaires en vigueur et évacuées conformément aux exigences des textes réglementaires, avec possibilité de raccordement ultérieur au réseau collectif.

Toutes les évacuations situées à un niveau inférieur à celui de la voirie doivent notamment être munies d'un dispositif anti-refoulement.

Réseaux d'alimentation en énergie et réseaux de communication :

Tout nouveau réseau sur le domaine privé nécessaire à l'alimentation de la construction devra être réalisé en souterrain jusqu'au point de raccordement situé en limite du domaine public.

Il est préconisé d'intégrer dans la construction des projets d'aménagement, les principes des programmes publics de développement du numérique.

Concernant les réseaux, les dispositions édictées correspondent aux exigences formulées par les différents gestionnaires de réseaux, soucieux d'assurer à l'ensemble des constructions les conditions d'équipements permettant un accès aux infrastructures de service public qu'ils gèrent.

Les contraintes édictées par cet article correspondent à des exigences de salubrité (eaux usées), de protection de l'environnement (dispositifs de traitement respectant les dispositions réglementaires) et de préservation du paysage urbain (enterrement des réseaux électriques et de communication) afin d'éviter tous désordres et tendre vers une démarche environnementale optimale.

Par souci de sécurité pour les futures constructions, et par souci de gestion pour la collectivité, le règlement rappelle que les évacuations des eaux usées situées au-dessous du niveau de la voirie, ainsi que celles des eaux pluviales, doivent être munies d'un dispositif anti-refoulement.

Les secteurs Ugb* : Il s'agit de cas particuliers à la marge des zonages, situés en dehors du zonage d'assainissement collectif. selon les cas, soit un assainissement individuel est recommandé ; soit, si les possibilités techniques le permettent, la commune s'engage à modifier le zonage d'assainissement collectif.

Pour éviter tout désordre aérien et opter pour une démarche environnementale optimale. Il est demandé à ce que les raccordements aux réseaux soient traités en souterrain.

Cette disposition permet également de traduire un des objectifs du PADD.

1- Les zones AUg

Traductions réglementaires

1 ● DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES

Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités :

Destinations	Sous destinations	Interdiction	Autorisation	Conditions
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	X		
	Exploitation forestière	X		
Habitation	Logement		X	
	Hébergement		X	
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail		X	
	Restauration		X	
	Commerce de gros	X		
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle		X	
	Hébergement hôtelier et touristique		X	
	Cinéma		X	
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés		X	
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés		X	
	Etablissements d'enseignement, de santé, et d'action sociale		X	
	Salles d'art et de spectacles		X	
	Equipements sportifs		X	
	Autres équipements recevant du public		X	
Autres activités des secteurs secondaire et tertiaire	Industrie		X	Sous condition d'être à usage artisanal et de ne pas occasionner de gêne pour le voisinage (bruit, fumée, odeur...).
	Entrepôt		X	
	Bureau		X	
	Centre de congrès et d'exposition		X	

- Les éoliennes individuelles intégrées à l'architecture sont autorisées sous réserve que leurs caractéristiques sonores soient inférieures à 20 décibels avec des valeurs de limite d'émergence de 3 décibels maximum.

Explications :

- *Les destinations et sous destinations sont autorisées ou interdites conformément au décret n° 2015-1783 du 28 décembre 2015 relatif à la partie réglementaire du Livre Ier du code de l'urbanisme et à la modernisation du contenu du PLU, et à l'arrêté du 10 novembre 2016 définissant les destinations et sous destinations de constructions pouvant être réglementées par le règlement national d'urbanisme et les règlements des plans locaux d'urbanisme ou les documents en tenant lieu.*
- *Objectifs : Privilégier la destination résidentielle ; Favoriser la diversité du parc de logement et la mixité sociale.*
- *Les destinations interdites nécessitent des zonages spécifiques pour ces vocations (en l'occurrence, des zones agricoles A et Anc, naturelles N, et à vocation d'activités Ui pour les commerces de gros - en effet, ce type de construction peut nécessiter des grandes surfaces, peu appropriées en zone AUg).*
- *Les industries et les entrepôts sont autorisés sous condition : La zone AUg a une vocation multifonctionnelle. Objectif : Favoriser le développement des activités existantes tout en tenant compte du contexte environnemental et paysager alentour. Il est intéressant d'autoriser certaines constructions sous certaines conditions afin de ne pas déséquilibrer la vocation de la zone.*
- *Les autres destinations sont autorisées sans condition car la zone AUg a une vocation multifonctionnelle. Objectif : maintenir la mixité urbaine ; Permettre le développement commercial afin de dynamiser le centre historique.*

2-CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Volumétrie et implantation des constructions :**Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques :**

Les constructions devront être implantées :

- à l'alignement des voies
- ou avec un retrait minimum de 5m par rapport à la limite des voies routières et emprises publiques.

Dans le cas de constructions situées sur des terrains bordés par plusieurs voies, le recul minimum de 5 m par rapport aux voies ne concerne que la voie de desserte de la parcelle.

La règle d'implantation ne concerne pas les ouvrages de faible importance ($\leq 30 \text{ m}^2$) réalisés par une collectivité, un service public ou leur concessionnaire, dans un but d'intérêt général (WC, postes de transformation EDF, abris voyageurs...), pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage. En tout état de cause ces dispositions différentes ne pourront être admises que si une insertion harmonieuse dans l'environnement est garantie.

Nivellement : Les seuils des accès piétons ou voitures au droit de la limite de la voie routière (ou au droit de la limite de la marge de recul imposée) doivent être réalisés à une altitude supérieure de 10 cm du niveau actuel du fil d'eau.

Le principe de base est celui de l'implantation avec un retrait minimum de 5m afin de permettre le stationnement sur la parcelle entre le bâtiment et la voie, ainsi que l'aménagement paysager contribuant à conforter la biodiversité du territoire.

Compte tenu de la vocation spécifique d'intérêt général de certains ouvrages réalisés par une collectivité, un service public ou leur concessionnaire, le PLU n'impose pas à ces constructions le respect de la règle d'implantation générale.

Afin d'obtenir des niveaux compatibles, sur le plan technique, il est important d'avoir un écart pour un bon écoulement des eaux ainsi qu'une accessibilité correcte.

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions **doivent** être édifiées en jouxtant une ou plusieurs limites séparatives.

Dans le cas où les constructions ne jouxtent pas la limite de propriété, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite de propriété qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 2 m.

Des dispositions différentes pourront être admises pour les ouvrages de faible importance ($\leq 30 \text{ m}^2$) réalisés par une collectivité, un service public ou leur concessionnaire, dans un but d'intérêt général (WC, postes de transformation EDF, abris voyageurs...), pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage. En tout état de cause ces dispositions différentes ne pourront être admises que si une insertion harmonieuse dans l'environnement est garantie.

L'implantation sur au moins une limite séparative est demandée autorisée en zone U_g AU_g afin de conforter la densité, et les fronts bâtis et la silhouette générale du centre-bourg.

Le recul de 2m permet de respecter l'intimité de chaque pétitionnaire, permet un apport de lumière naturelle dans les constructions et autorise la végétalisation des abords des constructions.

Compte tenu de la vocation spécifique d'intérêt général de certains ouvrages réalisés par une collectivité, un service public ou leur concessionnaire, le PLU n'impose pas à ces constructions le respect de la règle d'implantation générale.

Hauteur des constructions :

La hauteur d'une construction est mesurée à partir du sol existant (altitude absolue) jusqu'à l'égout de toiture. Cette hauteur ne peut excéder 7 m sur une verticale donnée.

La hauteur des façades en limite séparative ne peut dépasser 3,50 m à l'égout de toiture, sans dépasser 5 m au faîtage.

Des dispositions différentes pourront être admises pour les constructions suivantes, sauf à remettre en cause le principe même de leur implantation, s'il était de nature à porter atteinte à la qualité du site :

- Les équipements d'infrastructure (installation technique de grande hauteur),
- Les ouvrages techniques de faible emprise ($\leq 30 \text{ m}^2$) ou nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt général.

Ces hauteurs sont conformes à celles existantes actuellement en zone périphérique sur la commune de VIC le COMTE.

Pour préserver les vues et intimités de chacun, pour améliorer le cadre de vie des habitants.

Compte tenu de la vocation spécifique d'intérêt général de certaines constructions, le PLU n'impose pas à ces constructions une hauteur plafond pouvant être préjudiciable à leur vocation.

Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère :

- Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé 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, et aux paysages naturels et urbains.
- Pour les immeubles collectifs, l'équipement en antennes paraboliques sera collectif.
- Les couvertures seront en tuiles romanes ou rondes, de teinte rouge homogène sur toiture à faible pente : 50 % maximum.
- Les matériaux de teinte et d'aspect similaires sont autorisés.

Afin d'assurer la meilleure intégration possible. Afin d'assurer une bonne insertion des nouveaux bâtiments à leur environnement, dans le respect des caractéristiques des constructions existantes dans le centre.

Afin d'éviter une multiplication d'éléments techniques pouvant entamer la qualité urbaine.

Pour être cohérent avec le paysage urbain.

La commune souhaite laisser plus de liberté pour les couvertures dans les zones résidentielles hors SPR,

	<i>notamment pour initier de nouvelles formes architecturales, modernes.</i>
<ul style="list-style-type: none"> Les annexes, les serres, verrières et vérandas pourront recevoir un autre matériau de couverture. La pente sera adaptée au matériau utilisé. 	<i>Pour permettre l'intégration harmonieuse d'autres matériaux de couverture. Il s'agit ici de permettre l'emploi d'autres matériaux sur certaines constructions qui répondent entre autre au confort d'habiter.</i>
<ul style="list-style-type: none"> Les toitures végétalisées ou retenant les eaux pluviales sont autorisées. Les toitures terrasses sont autorisées. 	<i>Le PLU ne souhaite pas empêcher certains projets qui pourraient nécessiter la mise en œuvre de terrasse. Ainsi afin de répondre aux besoins d'habiter aujourd'hui et de favoriser le réinvestissement de l'existant, d'autres formes de toitures sont autorisées.</i>
<ul style="list-style-type: none"> L'emploi de matériaux de teinte blanche pure, brillants ou réfléchissants est interdit en traitement de façades. Les menuiseries ne sont pas concernées. 	<i>Les quartiers périphériques doivent conserver des liens avec les caractéristiques vernaculaires des centres bourgs. Il est nécessaire de conserver et de voir perdurer ces éléments patrimoniaux afin de préserver ce caractère identitaire et les liens entre quartiers.</i>
<ul style="list-style-type: none"> Les clôtures sur rue et les clôtures séparatives ne sont pas obligatoires. Lorsqu'elles existent, elles auront une hauteur maximum de 2 m et seront constituées : *soit d'une grille ou d'un grillage doublé de haies composées majoritairement d'essences locales, *soit d'un muret en pierre ou enduit de 1 m de haut maximum surmonté d'une grille ou d'un grillage, doublé de haies composées majoritairement d'essences locales. 	<i>L'absence de clôture permet de créer des espaces plus ouverts. La présence de clôtures fait un lien transitionnel avec les principes en centre ancien.</i>
<ul style="list-style-type: none"> Les murs de soutènement sont autorisés en cas de dénivelé. 	<i>En raison de la topographie de la commune, il apparaît important de permettre la construction de murs de soutènement qui peuvent s'avérer nécessaire pour répondre à certains cas particuliers.</i>
<ul style="list-style-type: none"> Les claustras, canisses ou bâches plastiques visibles depuis l'espace public sont interdits. 	<i>Pour des raisons de qualité urbaine.</i>
Le secteur AUg* est réglementé par le SPR.	<i>Il est nécessaire de se référer au règlement du SPR.</i>

Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions :

<ul style="list-style-type: none"> Tout terrain recevant une construction doit être planté. Les espaces libres devront être traités en espaces perméables pour 40% de leur surface 	<i>Ce principe favorise la limitation de l'imperméabilisation des sols dans un souci de protection des biens et de la santé de l'homme. Cette disposition permet également de traduire un des objectifs du PADD.</i>
<ul style="list-style-type: none"> Les haies mono essences sont interdites. Les plantations devront être majoritairement d'essences locales. Toutes les espèces exotiques, invasives ou exogènes sont à éviter. 	<i>Pour des raisons paysagères, de santé de l'homme et de protection de la biodiversité locale. Le PLU fait des recommandations avec une liste des essences à éviter et une palette végétale à favoriser sur la commune de VIC le COMTE (voir dossier OAP).</i>
<ul style="list-style-type: none"> Les citernes de gaz ou d'hydrocarbures devront être enterrées ; en cas d'impossibilité technique, elles seront protégées des vues par un accompagnement végétal. 	<i>Dans un souci de recherche d'une certaine qualité paysagère concourant à la qualité du cadre de vie des habitants, il n'est pas souhaitable que les citernes restent à la vue.</i>
<ul style="list-style-type: none"> Dans le cas où une limite de parcelle correspond à une limite naturelle ou agricole, une haie d'arbustes et d'arbres d'espèces locales sera plantée de façon à constituer une lisière et assurer une transition végétalisée avec le domaine naturel. 	<i>Pour des raisons paysagères, de mise en valeur des sites urbains et de protection des habitants (espace végétal faisant tampon entre les zones urbaines et les zones agricoles/naturelles.</i>

Stationnement :

Stationnement des véhicules motorisés :

Le stationnement des véhicules motorisés correspondant aux besoins des constructions et installations nouvelles doit être assuré en dehors des voies publiques. Il est exigé :

<ul style="list-style-type: none"> Pour les constructions à usage d'habitation : 2 places de stationnement par logement ou hébergement. 	<i>Ce ratio est conforme aux données Insee qui précise que plus de la moitié des ménages bénéficient de 2 véhicules. Cette norme minimale n'empêche pas les constructeurs de créer un nombre supplémentaire de places.</i>
<ul style="list-style-type: none"> Pour les constructions à usage de bureaux : 1 place pour 50 m² de surface de plancher. Pour les constructions à usage commercial de plus de 50m²: 1 place pour 25m² de surface de vente. 	<i>Les autres destinations de constructions neuves comme les locaux artisanaux autorisés doivent assurer le stationnement sur leur site d'installation afin de libérer l'espace public d'un trop grand nombre de véhicules au même endroit et ainsi générer des problèmes de sécurité pour les usagers.</i>

Stationnement des cycles :

Pour toute nouvelle opération d'habitat collectif ou intermédiaire, un ou plusieurs espaces couverts et sécurisés doivent être aménagés pour le stationnement des vélos et des poussettes. Il sera prévu 1 place de stationnement deux-roues par logement (1,5 m²), dans un local abrité.

Pour favoriser la mise en place des Grenelles et valoriser les déplacements doux, des emplacements pour les cycles sont souhaités. Cette disposition ne s'applique que pour les opérations d'habitat collectif ou intermédiaire.

3-EQUIPEMENTS ET RESEAUX**Desserte par les voies publiques ou privées :****Accès :**

La largeur des accès sur la voie publique doit être proportionnée à la taille et au besoin des constructions.

Les accès, y compris les portes de garages situées à l'alignement de l'espace public, doivent être aménagés de façon à répondre aux conditions de sécurité publique, notamment au regard de l'intensité de la circulation et des conditions de visibilité.

Voirie :

Les voies et les accès à créer ou à aménager doivent être adaptés aux usages qu'ils supportent et aux opérations qu'ils doivent desservir.

Elles doivent permettre l'accès et la bonne circulation des véhicules de secours et de lutte contre les incendies.

L'aménagement des voies doit respecter la réglementation en vigueur notamment celle relative à l'accessibilité des personnes à mobilité réduite.

Le PLU adopte un règlement basé sur des objectifs, plus que sur des règles standardisées qui souvent vont à l'encontre du développement durable (voies très larges par exemple) qui sont inadaptées aux besoins réels d'une opération ou à la façon de se déplacer dans les centres bourgs. L'écriture de ces articles correspond donc à la volonté d'avoir un bon fonctionnement de la zone.

Ainsi, pour l'ensemble des zones urbaines, les principes relatifs aux exigences de sécurité publique, de défense contre l'incendie et de mobilité pour les personnes à mobilité réduite sont rappelés.

Desserte par les réseaux :**Eau potable :**

Toute construction nouvelle dont l'alimentation en eau est reconnue, est assurée par le réseau public s'il existe ou à défaut, par un moyen conforme à la réglementation en vigueur.

Eaux pluviales :

Les aménagements réalisés doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur pluvial ou unitaire. En cas de rejet dans un réseau unitaire, le pétitionnaire devra obtenir l'autorisation du gestionnaire de ce réseau. En l'absence de réseau, en cas de réseau insuffisant ou en cas de refus du gestionnaire du réseau, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain. En tout état de cause, le propriétaire ne doit pas laisser s'écouler les eaux pluviales en surface de voie publique sauf si celle-ci est pourvue de caniveaux. Il est notamment préconisé de récupérer et de stocker les eaux pluviales en vue d'une réutilisation pour les usages non domestiques, dans un souci d'économie des ressources en eau.

Une grille avaloir au droit des accès des terrains en pente sera prévue

Assainissement :

Toute construction doit être raccordée au réseau public. En l'absence d'un tel réseau, toutes les eaux usées doivent être dirigées sur des dispositifs de traitement respectant les dispositions réglementaires en vigueur et évacuées conformément aux exigences des textes réglementaires, avec possibilité de raccordement ultérieur au réseau collectif.

Toutes les évacuations situées à un niveau inférieur à celui de la voirie doivent notamment être munies d'un dispositif anti-refoulement.

Réseaux d'alimentation en énergie et réseaux de communication :

Tout nouveau réseau sur le domaine privé nécessaire à l'alimentation de la construction devra être réalisé en souterrain jusqu'au point de raccordement situé en limite du domaine public.

Il est préconisé d'intégrer dans la construction des projets d'aménagement, les principes des programmes publics de développement du numérique.

Concernant les réseaux, les dispositions édictées correspondent aux exigences formulées par les différents gestionnaires de réseaux, soucieux d'assurer à l'ensemble des constructions les conditions d'équipements permettant un accès aux infrastructures de service public qu'ils gèrent.

Les contraintes édictées par cet article correspondent à des exigences de salubrité (eaux usées), de protection de l'environnement (dispositifs de traitement respectant les dispositions réglementaires) et de préservation du paysage urbain (enterrement des réseaux électriques et de communication) afin d'éviter tous désordres et tendre vers une démarche environnementale optimale.

Par souci de sécurité pour les futures constructions, et par souci de gestion pour la collectivité, le règlement rappelle que les évacuations des eaux usées situées au-dessous du niveau de la voirie, ainsi que celles des eaux pluviales, doivent être munies d'un dispositif anti-refoulement.

Pour éviter tout désordre aérien et opter pour une démarche environnementale optimale. Il est demandé à ce que les raccordements aux réseaux soient traités en souterrain.

Cette disposition permet également de traduire un des objectifs du PADD.