



Commune de l'HÉRAULT
CANDILLARGUES

12, rue Paul VALÉRY
34 130 CANDILLARGUES

PLAN LOCAL D'URBANISME

Déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU n°1

Pièce **3.1** | **PIÈCES RÈGLEMENTAIRES**
Règlement écrit modifié (additif)

Procédure prescrite par DCM le : **05 mars 2018 modifiée le**
25 octobre 2024

Examen Conjoint le : **15 janvier 2025**

Procédure approuvée par DCM le : **26 novembre 2025**

TITRE III

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER « AU »

Il s'agit de zones non urbanisées ou partiellement équipées.

Cette zone est divisée en six secteurs :

- **AU0** : secteur d'urbanisation future pouvant être ouvert à l'urbanisation après modification ou révision du P.L.U.
- **AU1** : secteurs d'urbanisation future ou secteurs insuffisamment équipés, pouvant être ouverts à l'urbanisation.
- **AU2** : secteur d'urbanisation future ou secteur insuffisamment équipé, pouvant être ouverts à l'urbanisation. Il s'agit d'une zone à vocation d'équipements publics et d'intérêt général.
- **AU3** : secteur d'urbanisation future à court terme de Saint-Corme ouvert à l'urbanisation au fur et à mesure de la réalisation des équipements publics.
- **AUe** : secteurs d'urbanisation future devant recevoir des équipements publics, bâtiments à usage agricole, services, activités, les hôtels, les installations classées, artisanat.
- **AUa** : secteur d'urbanisation future devant recevoir des équipements liés à l'activité de l'aérodrome.

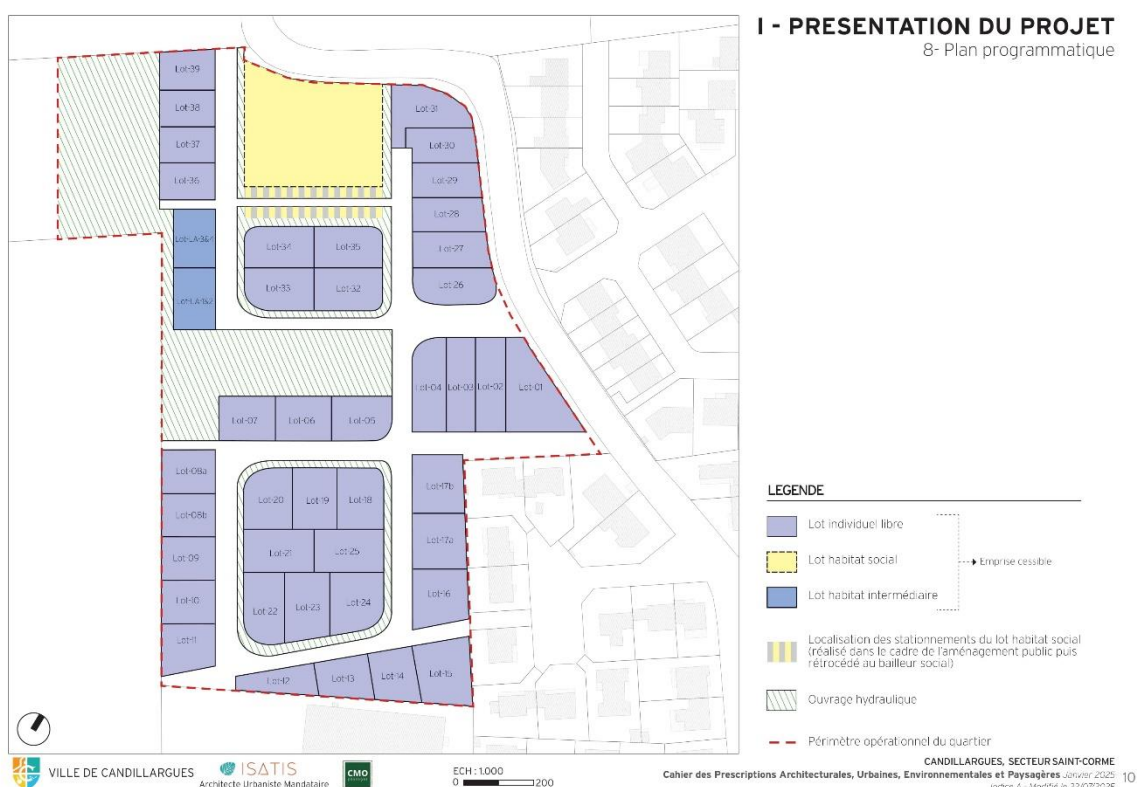
CHAPITRE IV DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE « AU₃ »

CARACTERE DE LA ZONE :

La zone AU3 est une zone d'urbanisation future à court terme. Les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements.

La zone est composée de 10 secteurs et d'un espace relatif aux ouvrages hydrauliques :

- Secteur 1 (jaune) : habitat social
- Secteur 2 (bleu) : habitat intermédiaire (Lot-LA-1&2 / Lot-LA-3&24)
- Secteurs 3 à 10 (violet) : lot libre (Lot 01 à 39)



Le projet de l'aménagement du quartier Saint-Corme se situe à l'entrée Nord de la commune.

En entrant par la RD106 depuis Mauguio, le projet recompose la nouvelle limite communale, en continuité avec les lotissements existants (le Grand Plantier, l'Hospitalet et le domaine de la Camargue).

Le programme de logements relatif à cette opération d'aménagement d'ensemble devra comporter au minimum 30% de logements à vocation sociale incluant des logements en « accession abordable » (PSLA, BRS).

Il s'agit d'une zone à vocation de développement urbain. La zone correspond à un secteur en continuité directe des extensions récentes du village, pour lesquels les voies publiques et les réseaux d'assainissement existants à la périphérie immédiate ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

Cette zone n'est pas concernée par le risque d'inondation (aucune zone du PPRi ne concerne la zone AU3 hormis une petite partie Est (secteur 5) par le PAPI).

Cette zone est en partie concernée par la zone de protection des monuments historiques. L'aménagement ou la création de construction est soumis à l'approbation de l'architecte des bâtiments de France (SUP - AC1).

Cette zone est concernée par la zone de présomption de précaution architecturale du fait de la proximité d'un site archéologique.

Cette zone est concernée, en partie, par l'application de l'article L.151-15 du code de l'urbanisme.

OBJECTIFS :

- Offrir de nouveaux logements correspondant aux attentes qualitatives et financières des ménages, avec une part de 70% de logements abordables (sociaux et libres),
- Qualifier l'entrée de ville et recomposer durablement la limite communale,
- Limiter l'imperméabilisation des sols et favoriser la biodiversité tout en intégrant la gestion hydraulique à l'aménagement du quartier,
- Offrir des espaces publics de qualité encourageant les déplacements modes doux et favorisant la convivialité,
- De manière générale, offrir un cadre de vie harmonieux et durable pour les nouveaux habitants, en lien avec les quartiers existants.

SECTION I – NATURE DE L'UTILISATION ET DE L'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE AU₃ 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Toute construction (hors équipements publics) qui ne serait pas incluse dans une opération d'ensemble.
- Les constructions et installations destinées à la fonction d'entrepôt.
- Les constructions destinées à l'artisanat.
- Les constructions destinées à l'industrie.
- Les constructions destinées à l'exploitation agricole ou forestière.
- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration ou à autorisation.
- Les carrières.
- Les terrains de camping ou de caravanning.
- Les parcs résidentiels de loisirs.
- Les résidences mobiles de loisirs et les Habitations Légères de Loisirs.
- Les affouillements ou exhaussements de sol autres que ceux visés à l'article 2.
- Les éoliennes.
- Les pylônes et poteaux, supports d'enseignes et d'antennes d'émission ou de réception de signaux radioélectriques ou téléphoniques. Les antennes d'émission ou de réception de signaux radioélectriques dont l'une des dimensions est supérieure à 5 mètres, support inclus.

ARTICLE AU₃ 2 - OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

- Sont admises les opérations d'aménagement d'ensemble à vocation principale d'habitat, à condition d'affecter au moins 30% des logements de l'ensemble de l'opération d'ensemble à

la création de logements sociaux, incluant des logements en accession abordable (PSLA, BRS) **dont 30% minimum de PLAI et 20% maximum de PLS.**

- Sont admis les affouillements ou exhaussements de sol à condition d'être nécessaires à la réalisation d'un projet admis dans la zone.
- Sont admis des équipements de loisirs et sportifs.

SECTION II – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE AU₃ 3 - ACCES ET VOIRIES

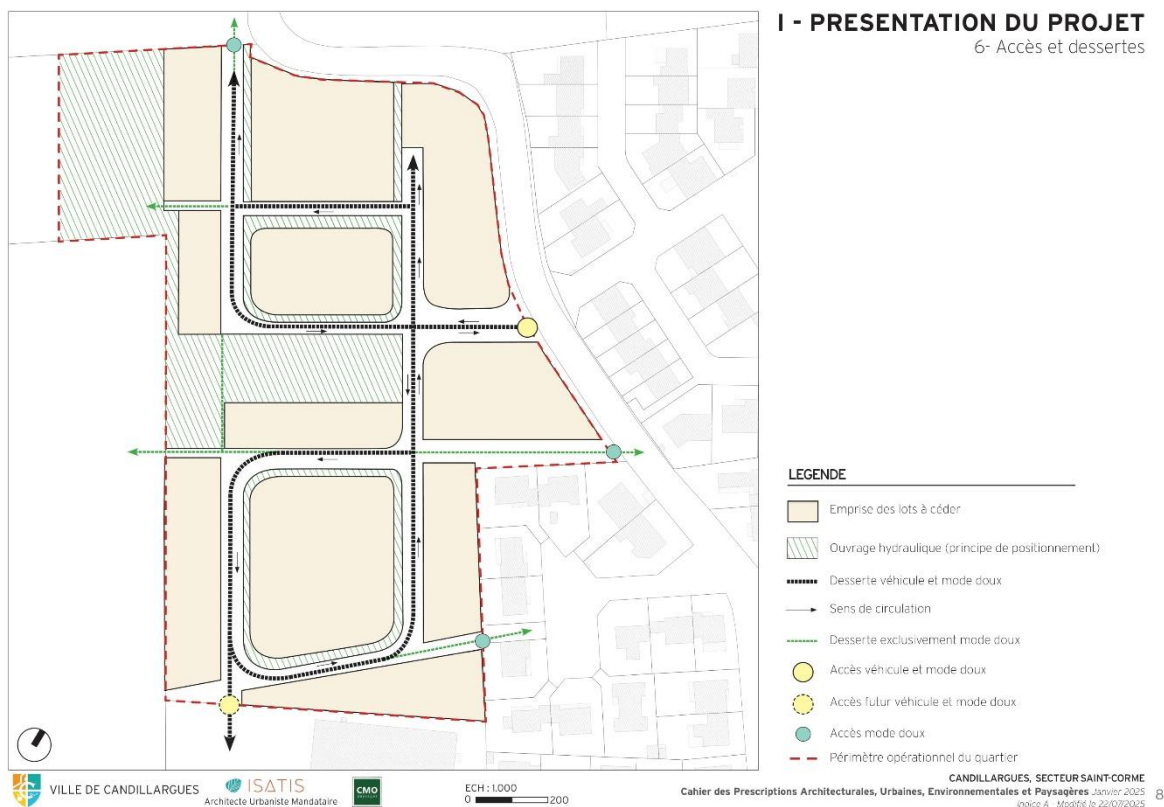
▪ Accès

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

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

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation. En cas d'impossibilité d'assurer la sécurité des usagers, et permettre la défense contre l'incendie et la protection civile, le terrain sera déclaré inconstructible.

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



La localisation des accès au parcelle est repérée dans le plan ci-dessous. Elle respecte le principe d'un regroupement des accès deux-à-deux (regroupement obligatoire à l'exception des lots 5 et 31). L'accès à la parcelle se fera par des aires de stationnement privatives non-closes (voir aménagement de la séquence d'entrée de l'article 12 sur le stationnement).



▪ **Voiries**

Les voies ou passage publics à usage collectif doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche des matériels de lutte contre l'incendie, de protection civile, brancardage, ordures ménagères etc. La largeur minimum ne doit pas être inférieure à 3,50 mètres.

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

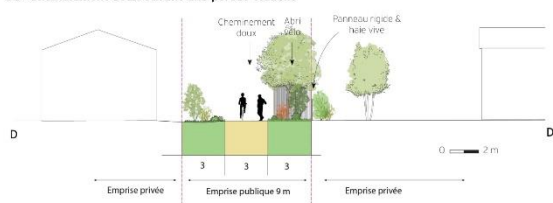
Dans le cas d'une opération d'aménagement d'ensemble, les voies, si elles le permettent, doivent se poursuivre avec le réseau de voirie existante.



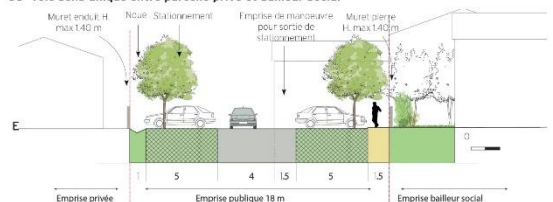
I - PRESENTATION DU PROJET

7- Principes d'aménagement des voies de desserte

DD' Cheminement doux offrant une percée visuelle



CC' Voie sens unique entre parcelle privé et bailleur social

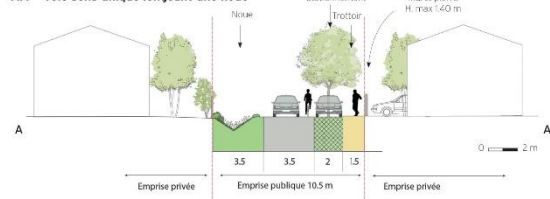


VILLE DE CANDILLARGUES

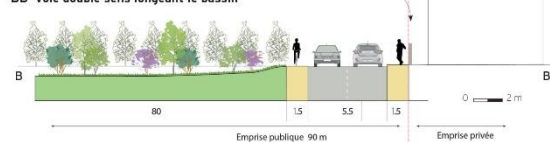
ISATIS
Architecte Urbaniste Mandataire



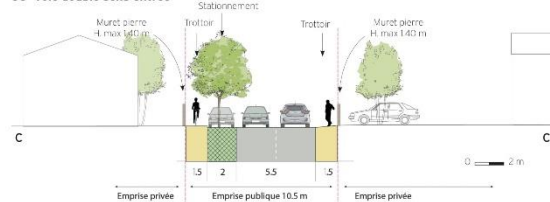
AA' - Voie sens unique longeant une noue



BB' Voie double sens longeant le bassin



CC' Voie double sens entrée



Cahier des Prescriptions Architecturales, Urbaines, Environnementales et Paysagères Janvier 2023
choix A - Modifié le 22/07/2025 9

■ Cas particulier du Lot « HABITAT SOCIAL »

Au Sud du lot, une zone sera réservée à l'organisation du stationnement des logements. Ils seront extérieurs (box interdits) et s'implanteront de façon perpendiculaire de part et d'autre de la voirie (voir profil CC' I-7, p9). La voirie et les stationnements seront réalisés dans le cadre de l'opération d'ensemble. Les stationnements seront rétrocédés au bailleur social.

Les accès piétons à l'ensemble se feront le long de la voirie (adressage), on y trouvera les boîtes aux lettres ainsi qu'un aménagement permettant le stationnement confortable et sécurisé des vélos.

Depuis ces percées piétonnes et paysagères, la vue sera dégagée vers les espaces agricoles, les accès au logement s'y feront de part et d'autre.

Les accès à chaque logement se feront par l'extérieur et seront individualisés, que ceux-ci se situent au rez-de-chaussée ou à l'étage. Le principe d'organisation de l'habitat collectif, avec circulation commune intérieure, sera proscrit.

■ Cas particulier du Lot « HABITAT INTERMEDIAIRE »

L'accès aux quatre logements, piétons et voitures, sera mutualisé (un seul accès depuis la rue).

ARTICLE AU₃ 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

- **Eau potable**

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

- **Eaux usées**

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau public d'assainissement, qui ne peut recevoir que des eaux domestiques : eaux vannes et eaux ménagères à l'exclusion de toutes autres eaux claires de quelque nature ou provenance que ce soit.

Ce raccordement doit être compatible avec la capacité de la station d'épuration en place.

- **Eaux pluviales**

Les aménagements de l'opération d'ensemble réalisés sur le terrain doivent prendre, les mesures nécessaires pour limiter l'imperméabilisation des sols et pour assurer la maîtrise du débit et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement.

Lorsque le réseau public recueillant les eaux pluviales existe, les aménagements réalisés doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans ce réseau. Dès qu'un réseau pluvial est réalisé dans un secteur, le raccordement au réseau public est obligatoire.

Pour rappel, conformément aux dispositions du code civil, les aménagements ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux de ruissellement.

- **Electricité – Téléphone - Télédistribution**

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

- **Déchets ménagers**

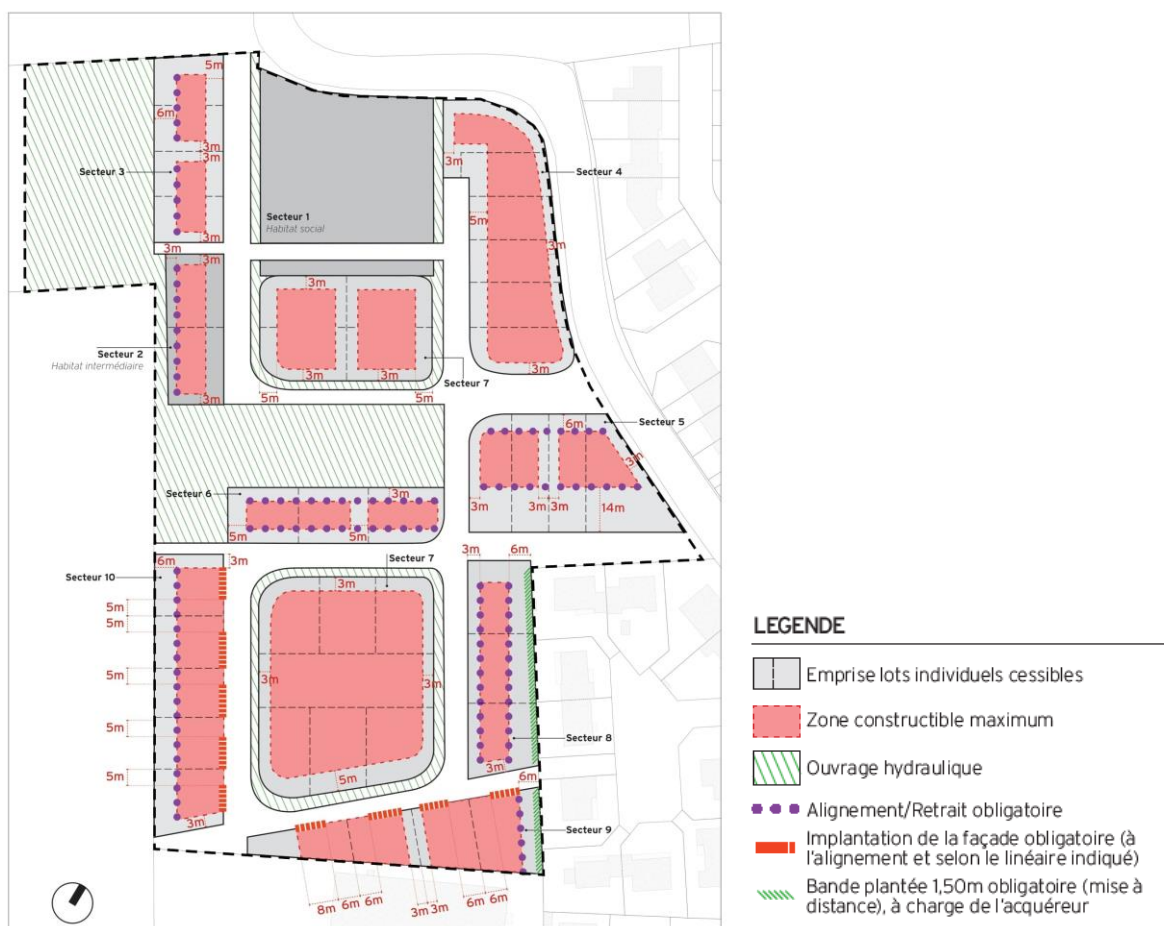
Sauf directives contraires du service compétant pour le ramassage des ordures ménagères, les opérations de logements collectifs comprenant plus de 4 logements devra comprendre des locaux et aires de présentation nécessaires au stockage de conteneurs normalisés et à la collecte sélective des déchets ménagers qui devront être définis dans l'opération, directement accessibles depuis la voie publique.

ARTICLE AU₃ 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé

ARTICLE AU₃ 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES

Conformément au plan suivant, les secteurs 2, 3, 5, 6, 8, 9 et 10 doivent respecter des principes d'alignement/retrait obligatoire. Les secteurs 9 et 10 devront quant à eux respecter une implantation de la façade sur rue à l'alignement et selon le linéaire indiqué. Les autres secteurs devront uniquement respecter une implantation inscrite dans les zones constructibles maximum.



ARTICLE AU₃ 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions doivent être implantées à l'intérieur des zones constructibles maximum. Lorsque celles-ci s'étendent jusqu'à la limite séparative, l'implantation du bâti se fera soit avec un retrait au moins égal à 3 mètres et jamais inférieur à la moitié de la hauteur de la construction ($L=H/2$), soit en limite séparative.

Les débords de toiture pourront déborder jusqu'à 0,30 mètre des zones constructibles définies, ceci sans toutefois dépasser les limites de lot.

Cas particulier des garages

Les garages seront construits obligatoirement en mitoyenneté, soit avec la limite séparative, soit avec la maison, soit avec les deux. Lorsqu'un garage a déjà été réalisé sur la parcelle voisine en limite séparative, et lorsque le choix de la mitoyenneté avec la maison n'est pas retenu, alors le garage devra s'implanter obligatoirement en mitoyenneté avec le garage voisin déjà réalisé.

Cas particulier des piscines

Les piscines enterrées pourront être implantées différemment en respectant toutefois un recul minimal de 1 mètre par rapport aux emprises publiques et aux limites séparatives. Leur hauteur maximale ne pourra excéder 0.40 mètre par rapport au terrain naturel.

Cas particulier des terrasses

Les terrasses pourront être implantées librement en respectant toutefois une hauteur maximale de 0,40 mètre par rapport au terrain naturel. Si celles-ci ne sont pas comptabilisées dans la surface d'imperméabilisation maximum de la parcelle, elles devront justifier de manière explicite la perméabilité permise par le dispositif structurel choisi (dimensionnement des fondations inclus).

NB : Les locaux techniques (piscines et autres) ne devront pas constituer des édicules indépendants mais être inscrits dans les volumes bâtis constitués par la maison et/ou le garage.

ARTICLE AU₃ 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Cas particulier des garages

Les garages seront construits obligatoirement en mitoyenneté, soit avec la limite séparative, soit avec la maison, soit avec les deux. Lorsqu'un garage a déjà été réalisé sur la parcelle voisine en limite séparative, et lorsque le choix de la mitoyenneté avec la maison n'est pas retenu, alors le garage devra s'implanter obligatoirement en mitoyenneté avec le garage voisin déjà réalisé.

Cas particulier des piscines

Les piscines enterrées pourront être implantées différemment en respectant toutefois un recul minimal de 1 mètre par rapport aux emprises publiques et aux limites séparatives. Leur hauteur maximale ne pourra excéder 0.40 mètre par rapport au terrain naturel.

Cas particulier des terrasses

Les terrasses pourront être implantées librement en respectant toutefois une hauteur maximale de 0,40 mètre par rapport au terrain naturel. Si celles-ci ne sont pas comptabilisées dans la surface d'imperméabilisation maximum de la parcelle, elles devront justifier de manière explicite la perméabilité permise par le dispositif structurel choisi (dimensionnement des fondations inclus).

NB : Les locaux techniques (piscines et autres) ne devront pas constituer des édicules indépendants mais être inscrits dans les volumes bâtis constitués par la maison et/ou le garage.

ARTICLE AU₃ 9 - EMPRISE AU SOL

▪ Définition et mesure de l'emprise au sol des constructions

L'emprise au sol des constructions est définie au sens de l'article R420-1 du code de l'urbanisme, à savoir comme : « *la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus. Toutefois, les ornements tels que les éléments de modénature et les marquises sont exclus, ainsi que les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements.* »

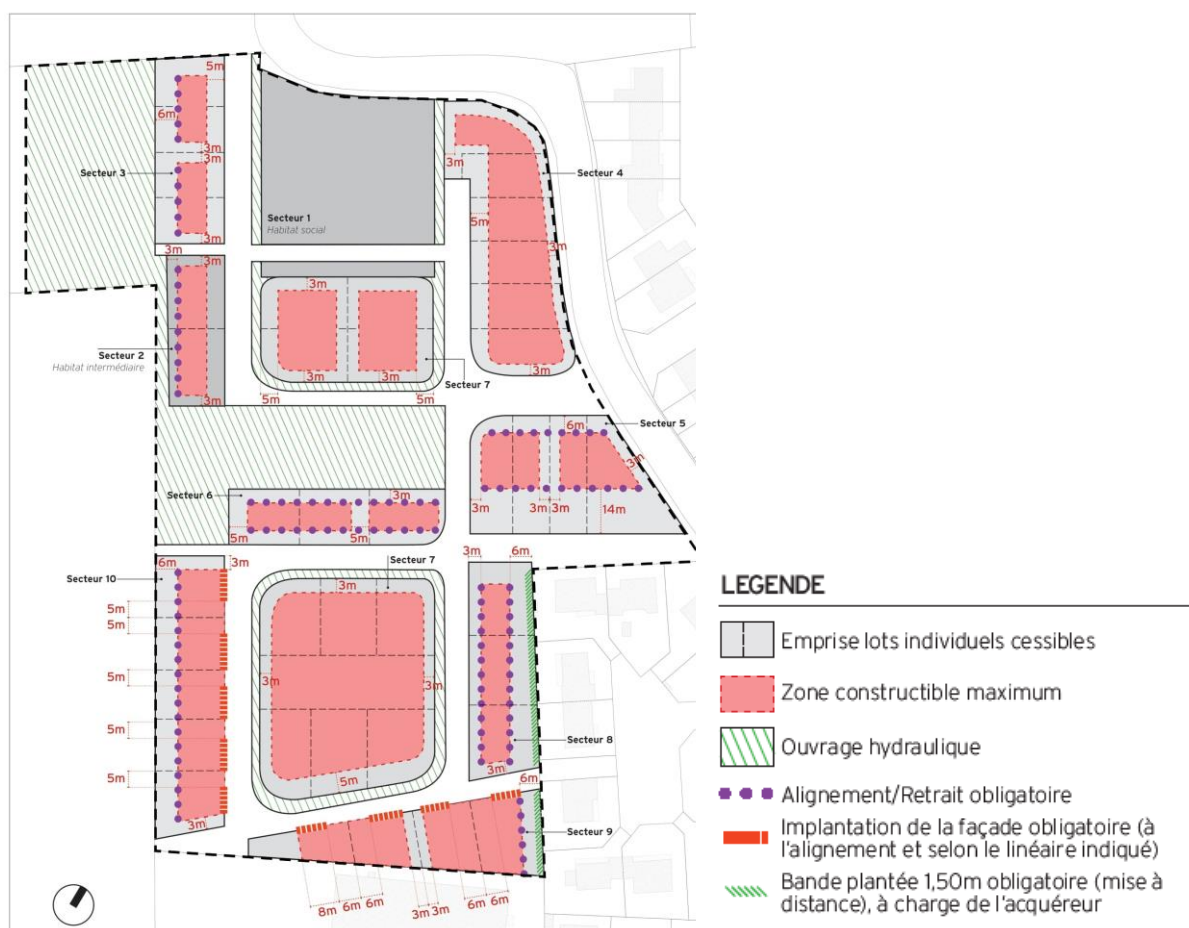
S'agissant d'une urbanisation sous forme d'une opération d'aménagement d'ensemble, l'emprise au sol peut être appréciée à l'échelle de l'opération globale. Dans ce cas, elle sera définie dans le Cahier

des Prescriptions Urbaines, Architecturales Paysagères et Environnementales ainsi que les fiches de lots de l'opération qui devront indiquer la ventilation globale répartie lot par lot.

▪ **Emprise au sol maximum**

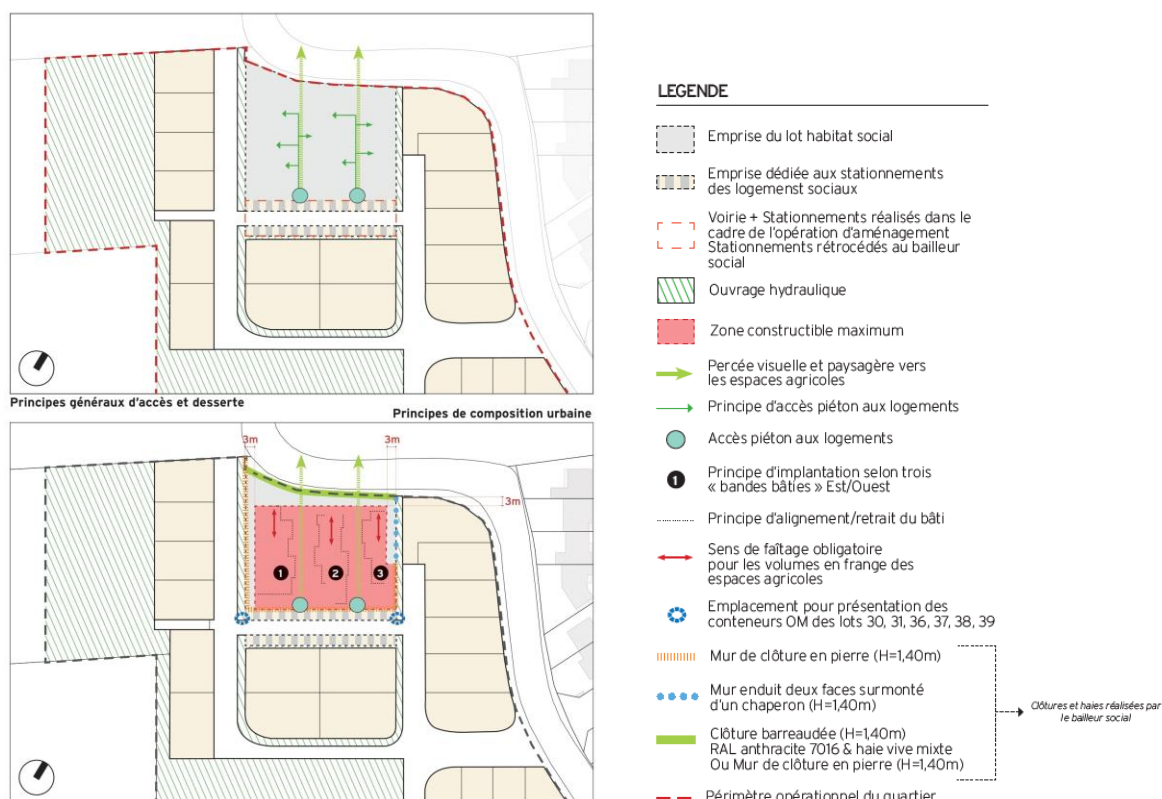
L'emprise au sol des constructions ne dépassera pas 50% de la surface totale de la parcelle à l'exception du secteur 2 pour lequel l'emprise au sol ne dépassera pas 60% de la surface totale de la parcelle.

Les constructions doivent être implantées à l'intérieur des zones constructibles maximum définies dans le plan suivant.



Cas particulier du lot « HABITAT SOCIAL » sur la zone constructible maximum

Les constructions doivent être implantées à l'intérieur des zones constructibles maximum définies dans le schéma des principes de composition urbaine ci-dessous :



ARTICLE AU₃ 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

■ Définition de la hauteur maximale

La hauteur maximale d'une construction est définie comme le maximum de distance verticale de n'importe quel point de cette construction, superstructures comprises, à l'exception des cheminées, des antennes et des enseignes, au point correspondant au sol naturel avant tous travaux quand celle-ci est exprimée en mètres ou au point correspondant au niveau zéro dans le système de nivellement général de France quand celle-ci est exprimée en mètres NGF.

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 des sections.

■ Hauteur des constructions

La hauteur est mesurée à partir du niveau du sol existant jusqu'à la gouttière (ouvrages techniques et cheminées exclus).

Les hauteurs des constructions sont limitées à deux niveaux (R+1 + combles) et 8,50m pour l'ensemble des secteurs à l'exception du secteur 8. Sur ce dernier, la hauteur est limitée à un niveau (RdC + combles) et 5,00m. La hauteur est mesurée à partir du niveau du sol existant jusqu'à la gouttière (ouvrages techniques et cheminées exclus).

Cas particulier du lot « HABITAT SOCIAL »

Les hauteurs des constructions sont limitées à deux niveaux (R+1+combles) et 8,50m. La hauteur est mesurée à partir du niveau du sol existant jusqu'à la gouttière (ouvrages techniques et cheminées exclus).

Principe de volumétrie jouant de variations entre les hauteurs et d'alignements/retraits, Petropavlovsky, Oléron



ARTICLE AU₃ 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET PROTECTION DU PAYSAGE

De manière générale, les constructions ne doivent pas porter atteinte au caractère du paysage urbain avoisinant. Les pastiches et autres anachronismes sont proscrits

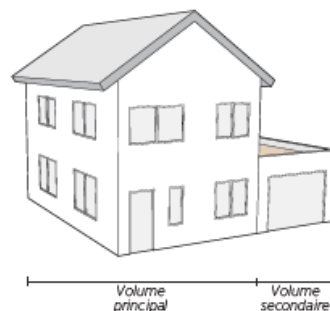
Cas particulier du lot « HABITAT SOCIAL » sur les aspects extérieurs des constructions

Les principes architecturaux relatifs à l'aspect extérieur des constructions respecteront en tout point les prescriptions décrites pour les lots individuels suivants.

▪ Volumes principaux et volumes secondaires

D'une manière générale, les volumes seront simples, épurés et compacts, notamment pour répondre aux exigences thermiques en vigueur (RT 2020) :

- Les volumes principaux ne peuvent dépasser le R+1+Comble. La hauteur maximale autorisée est de 6 mètres à l'égout de la toiture,
- Les volumes secondaires ne peuvent dépasser le RDC. La hauteur maximale autorisée est de 3,5 mètres à l'égout du toit ou acrotère,



Le garage est implanté selon trois cas de figure :

- Soit il est inclus dans le volume bâti principal,
- Soit il est mitoyen du volume principal (donc considéré comme un volume secondaire). Dans ce cas il pourra faire l'objet d'une surélévation ultérieure pour ajouter une pièce supplémentaire à l'étage.
- Soit il est non mitoyen avec le volume principal, dans ce cas il devra obligatoirement être implanté en limite séparative et en mitoyenneté avec le garage voisin si celui-ci existe.

Cas particulier du lot « HABITAT SOCIAL »

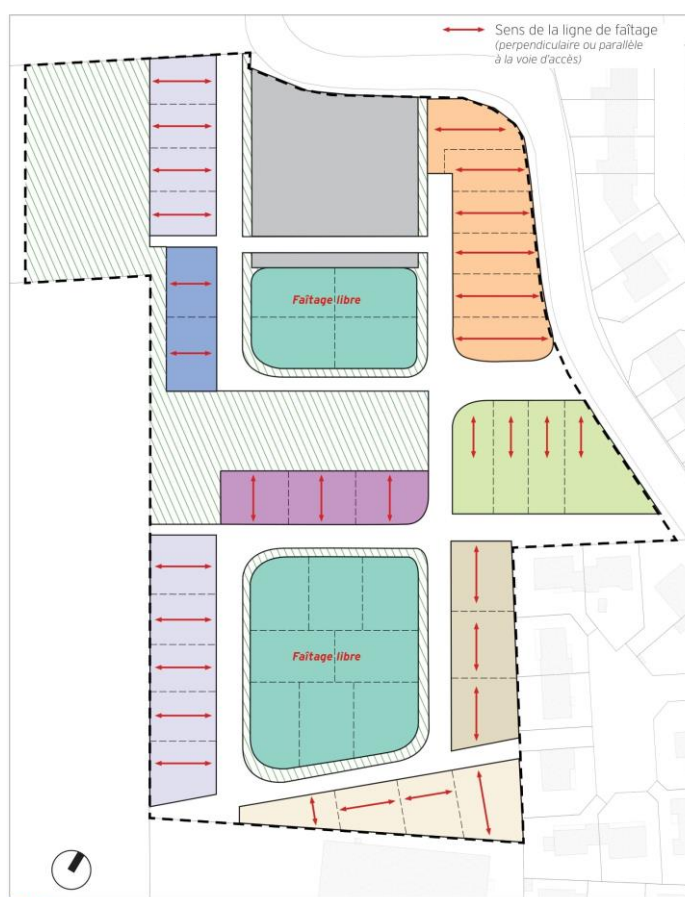
Les logements prennent place selon trois "bandes bâties" orientées Est/Ouest. Les volumétries qui composent chacune d'elles, contiguës, joueront de variations entre les hauteurs des bâtiments et de retraits/avancées des façades afin de créer une diversité du paysage urbain. Les longs linéaires de façades alignées sont proscrits.



▪ **Toitures**

- Seuls les toits à double pente (1) sont autorisés pour les volumes principaux. Le nombre de pentes est limité à 2. L'inclinaison des pentes sera comprise entre 28% et 33% conformément au PLU.
- Les toitures terrasses (2) sont autorisées uniquement pour les volumes secondaires (un seul niveau RDC uniquement) et seront autant que possible accessibles (notamment dans le cas d'un garage mitoyen au volume principal) sauf pour les lots mitoyens aux habitations existantes du Plan des Carignans.

Les lignes de faîtages des volumes principaux respecteront les principes énoncés dans le plan ci-contre.



Le projet architectural pourra justifier au cas par cas d'une orientation différente sous réserve de l'intégration du projet dans son environnement qui fera l'objet d'un échange avec l'architecte urbaniste coordonnateur

Les toitures « monopentes » (5), 4 pans (6), les croupes (8), les 1/2 croupes (7) sont interdites. Sont interdits tous rajouts, décors type colonnes, corniches ou moulures non justifiés.

Les toitures à pentes sont obligatoires pour les volumes principaux, les toitures terrasses sont autorisées pour les volumes secondaires.

Chaque logement bénéficiera d'un espace extérieur généreux : jardin individuel pour les logements en rez-de-chaussée et terrasse vers les espaces agricoles à l'étage. Les toitures à pentes seront composées de tuiles de type canal ou romane de teinte vieillie. Les gammes de teintes naturelles, claires et neutres seront retenues. Les teintes vives et foncées qui sont interdites.

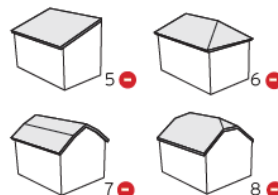
Toiture autorisée pour les volumes principaux :



Toitures autorisées pour les volumes secondaires :



Toitures interdites :

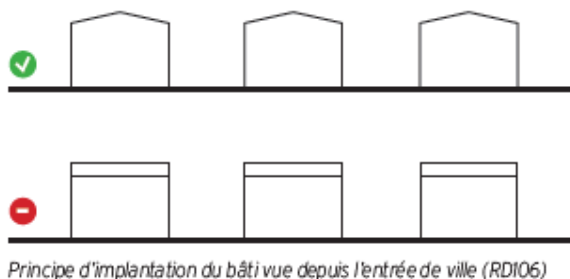


Les dispositifs de décoration en faîtage sont interdits.

Un débord de toiture d'au moins 20 cm par rapport au nu des murs de façade latérale devra être respecté, les débord de toiture sont interdits en rives.

Cas particulier du lot « HABITAT SOCIAL » sur la composition urbaine

Le faîtage des bâtis pourra alterner une direction parallèle ou perpendiculaire à la voirie d'accès mais devront respecter au Nord de la parcelle un faîtage perpendiculaire à la RD 106, offrant depuis l'entrée de ville des pignons inspirés de ceux des caves viticoles du centre du village.



Des toitures terrasses pourront être mises en œuvre, sans pour autant être généralisées, et seront obligatoirement rendues accessibles (terrasses privatives).



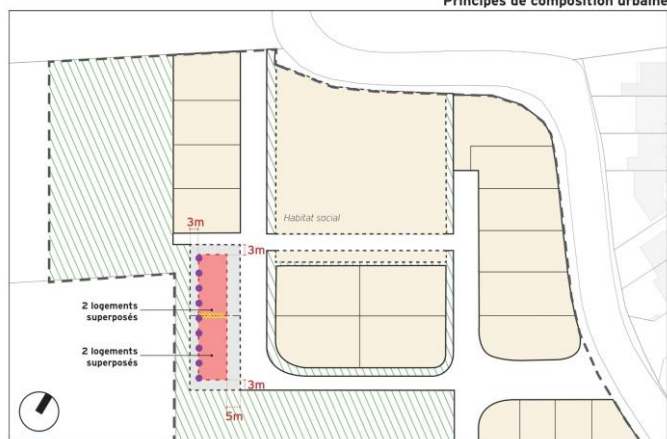
Principe de gestion des entrées extérieures et individualisées
Dumond Legrand, Saint-Jean-de-Braye ©Cyrille Weiner

Cas particulier du lot « HABITAT INTERMEDIAIRE » sur la composition urbaine

La construction respectera les règles d'alignement/ retrait décrites dans le schéma ci-contre.



Principes généraux d'accès, desserte et gestion de la clôture



LEGENDE

Emprise du lot habitat intermédiaire

Emprise dédiée aux stationnements mutualisés (un point d'accès unique)

Ouvrage hydraulique

Zone constructible maximum

Accès piéton et stationnement

Alignement/Retrait obligatoire

Principe de division en deux lots

Mitoyenneté du bâti obligatoire

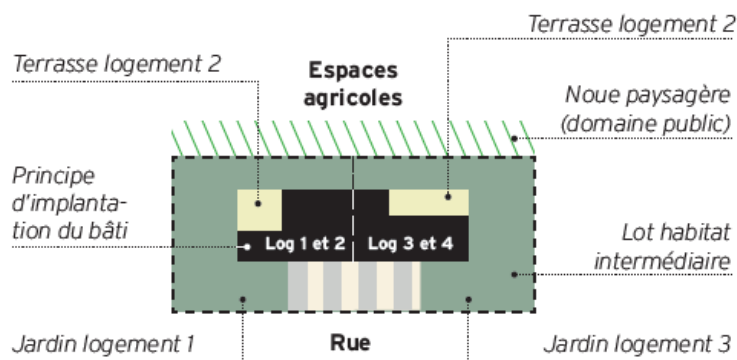
Périmètre opérationnel du quartier

Clôture en panneau rigide (H=1,40m)
RAL anthracite 7016 & haie vive mixte

Mur de clôture en pierre (H=1,40m)

Clôtures et haies réalisées par
l'opérateur

Le lot sera découpé en deux lots permettant chacun d'accueillir deux logements, l'un en rez-de-chaussée, l'autre à l'étage. Le principe de mitoyenneté du bâti de ces deux lots est obligatoire.



▪ **Traitement des façades**

L'ensemble des façades, tant des volumes principaux que secondaires, doivent respecter un aspect harmonisé.

Toutes les façades, y compris murs aveugles, pignons ou murs arrières pignons doivent faire l'objet d'une attention dans le traitement similaire à celle portée aux façades principales. Aucune disparité manifeste ne sera pas acceptée.

Les constructions offriront des volumes simples et compacts faisant l'objet d'un travail de proportions harmonieuses. Toutes verrues, décrochés intempestifs ou éléments de façades ajoutés seront proscrits.

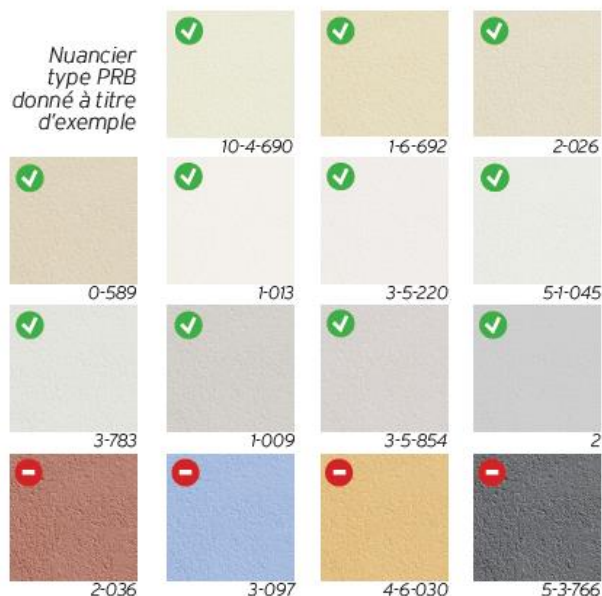
La différenciation des volumes de la construction peut s'obtenir par des changements de matériaux et/ou des couleurs, en respect de la palette ci-après.

Matériaux et couleurs

Les matériaux autorisés pour les murs des façades et les murs de clôtures seront en enduits de façade de finition talochée ou grattée au grain fin, en béton brut ou en béton peint. Les façades pourront être traitées également en pierre s'il ne s'agit pas de matériaux d'imitation. Le type de pierre proposée, ainsi que son mode d'assemblage, devront s'intégrer harmonieusement avec les murs de clôture en pierre implantés sur le domaine public.

Les crépis écrasés ou toutes formes de finitions «rustiques» ainsi que le bois sont interdits tant pour les façades que pour les murs de clôture.

Les teintes autorisées seront similaires au nuancier ci-après, les teintes claires et naturelles sont privilégiées. Les teintes vives et colorées sont proscrites, ainsi que les teintes claires tirant trop ostensiblement vers le jaune ou le saumoné (*Le nuancier est fourni à titre indicatif, le choix de la teinte sera validé lors des échanges avec l'architecte urbaniste coordonnateur*).



Principes d'ouvertures et percements

Le projet doit répondre à une logique de composition d'ensemble harmonieuse en tenant compte de l'orientation de la parcelle, de l'ensoleillement de chacune des façades et de leurs apports calorifiques différents et enfin de la limitation des vis-à-vis.

Un maximum de lumière devra pénétrer dans l'habitation tout en assurant des protections solaires efficaces. Celles-ci pourront être obtenues par les système d'occultation mais aussi par l'agencement efficient des volumes principaux et secondaires.

Le dessin de l'ensemble des façades devra faire l'objet d'un travail fin de composition. Les rapports de proportion entre les pleins et les vides, entre les volumes principaux et secondaires ou encore l'alignement des différentes fenêtres ne sont pas neutres et nécessiteront une attention particulière. La lecture de la construction devra être simple et maîtrisée.



Menuiseries extérieures

Les menuiseries extérieures seront en bois traités aspect naturel, en aluminium thermolaqué. Le PVC est toléré.

Les couleurs des menuiseries seront identiques sur l'ensemble de la construction. Exception faite des menuiseries en bois aspect naturel, les teintes (alu thermolaqué ou PVC) seront choisies parmi les suivantes :

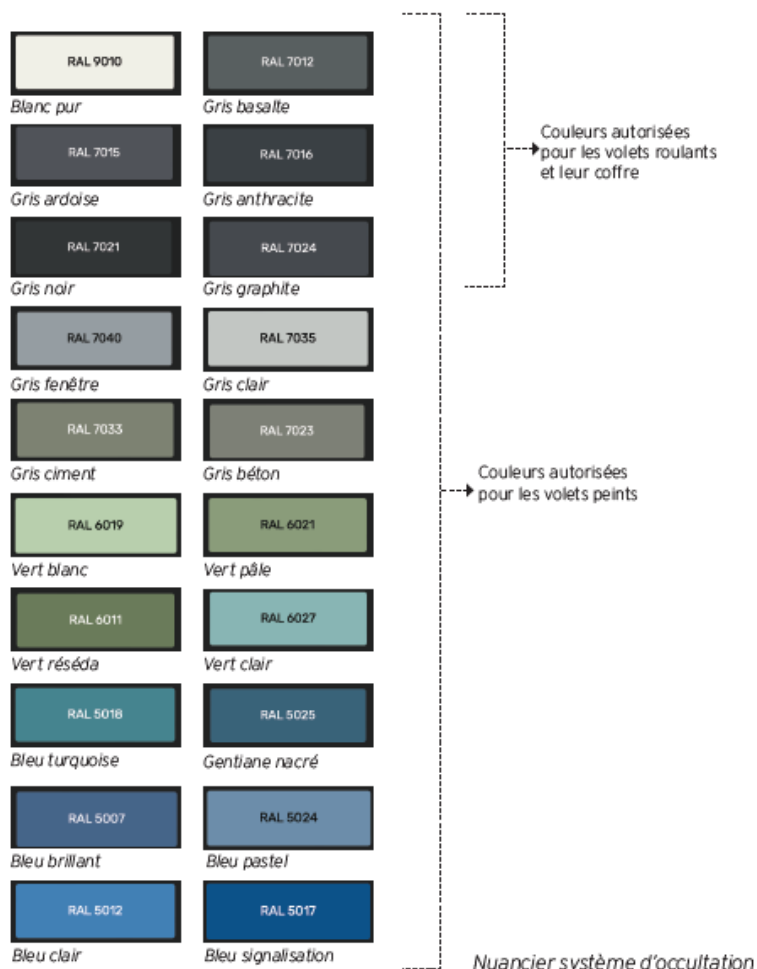


Systèmes d'occultation

Les volets seront soit coulissants, soit battants (sans barre ni écharpe). Les volets roulants sont tolérés (avec coffre intégré obligatoire et teinte assortie à celle du volet, voir nuancier ci-contre).

Les systèmes d'occultations coulissants et battants peuvent avoir un aspect bois naturel ou être peints de couleur unie assortie aux huisseries (voir nuancier ci-contre).

Le même type de volet sera utilisé pour l'ensemble des fenêtres de même type.



Garde-corps

Les grilles seront de facture simple, type barreaudage vertical et/ou horizontal, composé de fer plat de petites sections (les volutes ou tout autres formes complexes sont proscrites). Les teintes seront à choisir parmi le RAL 7016 ou RAL 7021.

Portes d'entrée

La porte d'entrée de la maison sera soit de teinte blanche, soit de teinte identique à celle retenue pour les systèmes d'occultation, soit de teinte identique à celle retenue pour les menuiseries extérieures.

Portes de garage

Dans le cas de la réalisation d'un garage fermé, sa porte sera métallique thermolaquée. Les volets roulants et les portes en imitation bois sont interdits. La teinte de la porte de garage blanche sera soit identique à celle retenue pour les systèmes d'occultation, soit identique à celle retenue pour les menuiseries extérieures.

Portillons

Les portillons, lorsqu'ils existent, seront métalliques thermolaqués pleins et d'une hauteur de 1.40 m maximum, s'inscrivant dans la ligne haute de la clôture (H=1,40m) et devant de préférence, affleurer. Sa teinte sera identique à celle retenue pour la porte de garage. S'il n'y a pas de garage, alors la teinte du portillon respectera les mêmes règles que celles énoncées plus haut pour les portes de garage.

Appareils de climatisation et d'énergies renouvelables, antennes et télécommunication

Ces éléments techniques devront être parfaitement intégrés à la conception d'ensemble. Ils devront figurer sur les plans et élévations annexés à la demande de permis de construire et présentés à l'architecte urbaniste coordonnateur dans le cadre du Visa (principe et contenu du Visa voir IV-2,p23).

La composition d'ensemble, par le choix des orientations, les systèmes de protections solaires des ouvertures et la recherche d'espaces traversants devra privilégier au maximum le système de rafraîchissement par ventilation naturelle. Si toutefois des systèmes de climatisation devaient être mis en place, ceux-ci devront être rendus totalement invisibles depuis l'espace public ainsi que depuis les étages des ouvertures voisines (vues plongeantes).

La matérialité des murs devra être clairement stipulée dans le dossier de permis de construire., tout comme l'ensemble des teintes retenues pour la construction (enduit de façade, menuiseries extérieures, systèmes d'occultation, garde-corps, portes d'entrée, portes de garage et portillons).

■ Gestion des clôtures



Cas particulier du lot « HABITAT SOCIAL » sur la gestion des clôtures

Les clôtures (implantation et matérialité) respecteront le schéma des principes de composition urbaine (article 9) et reprendront les matérialités exprimées pour les lots individuels (cf. schéma précédent).

ARTICLE AU₃ 12 - STATIONNEMENT

▪ Prescriptions générales

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

Les aires de stationnement auront une longueur de 5,00 mètres et une largeur de 2,50 mètres. Cette dernière dimension est portée à 3,30 mètres pour un parking « PMR », et à 2,00 mètres par 6,00 mètres de longueur s'il s'agit d'un stationnement longitudinal.

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

▪ Prescriptions particulières

Les séquences d'entrée individuelle au lot sont regroupées deux à deux (à la seule exception des lots 5 et 31).

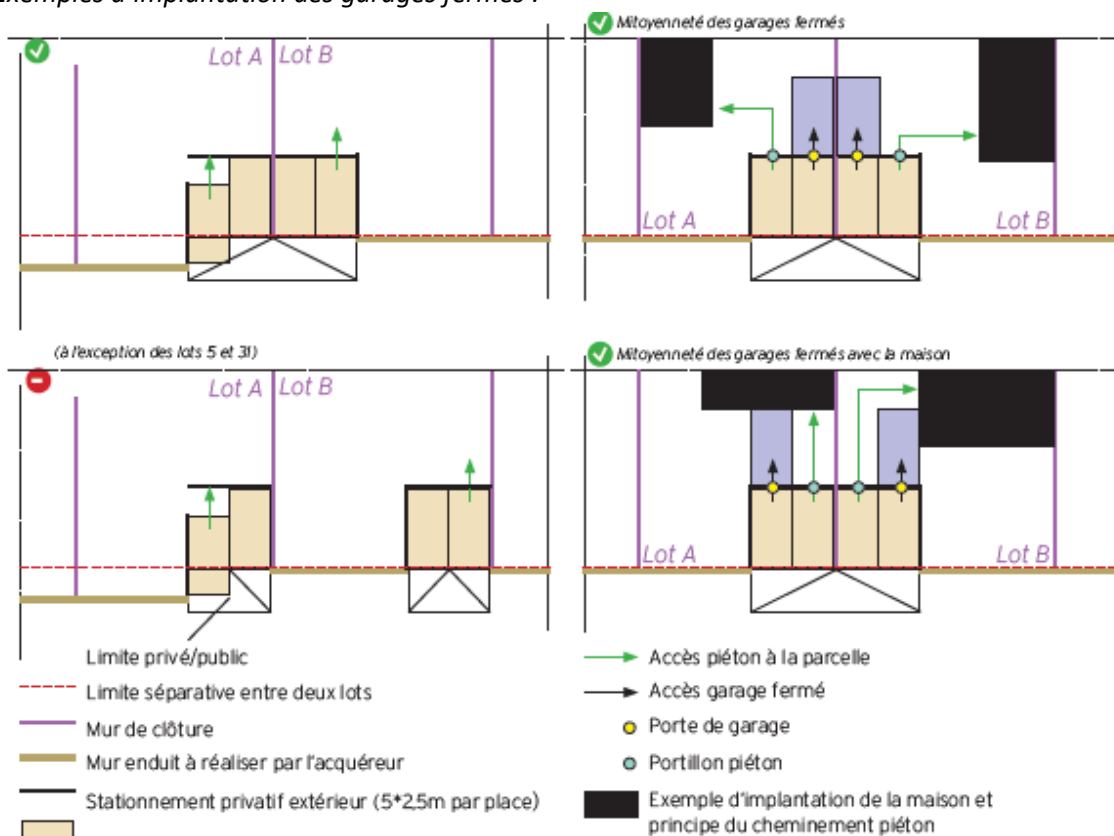
Organisation du stationnement privatif extérieur

Chaque lot individuel bénéficie sur sa parcelle de deux places de stationnement privatives extérieures, ouvertes sur le domaine public.

Organisation des garages fermés

Il est possible de construire un garage fermé type box qui sera obligatoirement soit mitoyen de la maison, soit mitoyen du garage voisin. Il sera accessible par une des places de stationnement extérieur.

Exemples d'implantation des garages fermés :



Coffrets techniques, boîtes aux lettres et adressage

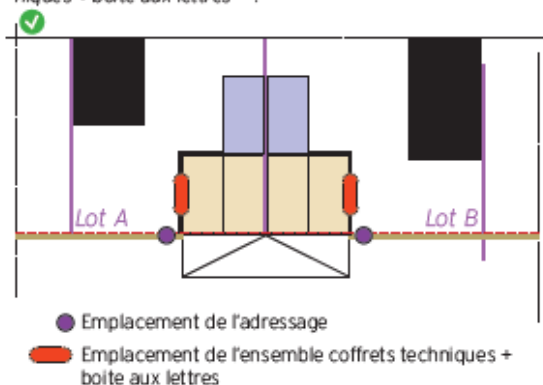
Les coffrets techniques et les boîtes aux lettres seront implantés dans le mur enduit perpendiculaire à la rue* (mur à réaliser par l'acquéreur). Leur implantation feront l'objet d'une composition harmonieuse incluse dans un rectangle lui-même situé à 0,50m de l'angle du mur.

Les coffrets techniques des concessionnaires sont livrés par l'aménageur.

Les parties en béton des coffrets seront traitées de la même couleur que le mur de clôture, la réalisation de l'enduit est à la charge de l'acquéreur.

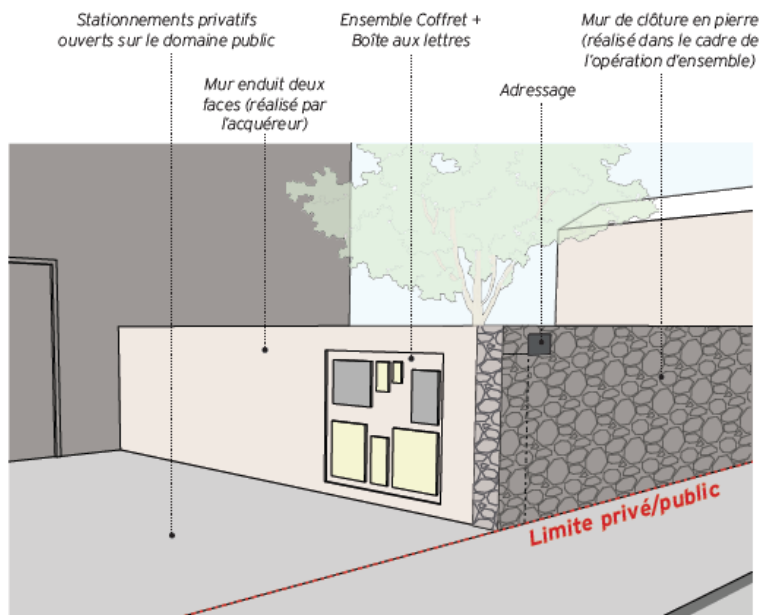
L'adressage (numéro du lot dans la rue) sera mis en place dans le mur de clôture public/privé, ceci à 0,30 cm de l'angle du mur et à 1,20m du sol.

Implantation de l'adressage et de l'ensemble coffrets techniques + boîte aux lettres** :



* Implantation sous réserve de l'accord des concessionnaires consultés en phase opérationnelle.

** En cas de désaccord des concessionnaires sur la solution proposée, l'ensemble coffrets techniques + boîte aux lettres sera implanté dans le mur de clôture en pierre avec accès direct depuis la rue et grille de protection.



Les ordures ménagères

Les conteneurs ne devront pas être visibles depuis l'espace public en dehors de la période de collectes. Le dispositif de stockage des conteneurs hors période de collecte devra être organisé afin que ceux-ci soient facilement accessibles pour être sortis lors des période de collecte, tout en étant invisibles depuis le domaine public.

Ce dispositif sera explicité dans le dossier de permis de construire et répondra aux prescriptions fournies par la Communauté d'Agglomération du Pays de l'Or, en charge de la collecte.

Pendant les heures de collectes, les conteneurs seront exposés sur l'emprise des stationnements extérieurs et ainsi accessibles depuis l'espace public.

Pour les lots 30, 31, 36, 37, 38 et 39, situés en impasse, la présentation des conteneurs se fera sur un emplacement accessible par les véhicules de collecte et prévu dans le plan d'aménagement à l'amorce de l'impasse.

Cas particulier du lot « HABITAT SOCIAL » sur la gestion des ordures ménagères

Conformément aux prescriptions de la Communauté d'Agglomération du Pays de l'Or, la gestion des déchets se fera par l'implantation d'un mobilier enterré ou semi-enterré accessible depuis l'espace public et assurant le tri sélectif type Point d'Apport Volontaire (PAV).

Un PAV pour le verre pour l'ensemble du lotissement sera également implanté sur le lot.

Les choix d'implantation et de matérialisation devront se faire de façon harmonieuse avec celle des aires de présentation des conteneurs des lots 30, 31, 36, 37, 38, 39 pour lesquels la collecte ne peut se faire au droit des parcelles (voirie en impasse).

Pour une bonne intégration des différents dispositifs, la conception globale est à prendre en charge dans le cadre du projet d'habitat social, en coordination avec l'architecte urbaniste coordonnateur.

ARTICLE AU₃ 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES

Les espaces non imperméabilisés devront être les plus développés possibles et plantés afin de favoriser l'oxygénation du sol et l'absorption des eaux de ruissellement.

Les plantations doivent participer de façon réfléchie à la gestion des limites séparatives entre les parcelles.

Cas particulier du lot « HABITAT SOCIAL » sur la palette végétale

Les principes relatifs à la palette végétale respecteront en tout point les prescriptions décrites pour les lots individuels suivants.

▪ La strate arborée

L'implantation d'un arbre au moins visible depuis l'espace public est obligatoire entre la maison et l'espace public. Il est recommandé de sélectionner les plantations projetées parmi la liste suivante :

- **Feuillus caduques** : Tilleul à petites feuilles / Poirier d'ornement / Érable champêtre / Érable de Montpellier / Micocoulier / Mûrier blanc / Chêne à feuilles de châtaignier / Arbre de Judée / Frêne à fleurs / Frêne à feuilles étroites / Mélià / Savonnier / Tilleul argenté / Tamaris printanier
- **Persistants** : Chêne vert / Laurier noble / Olivier . Faux poivrier
- **Résineux** : Pin parasol / Pin d'Alep / Cèdre du Liban
- **Fruitiers** : toute essence adaptée au climat (oliviers, abricotiers, cerisiers, pommiers, poiriers, pêchers, amandiers, etc.)

Les acquéreurs devront prévoir devant les ouvertures exposées ouest et sud-ouest des arbres à feuillage caduc qui éviteront les surchauffes estivales tout en maintenant un apport de chaleur hivernal



Tilleul à petites feuilles
Tilia cordata



Erable champêtre
Acer campestre



Frêne à feuilles étroites
Fraxinus angustifolia



Micocoulier
Celtis australis



Savonnier
Koeleruteria paniculata

▪ La strate arbustive

L'implantation de haies vives est obligatoire en limite séparative de parcelle. Les haies fleuries sont à la fois le couvert et le dortoir de nombreux auxiliaires du jardin :

- leur allure touffue accueille de nombreuses espèces d'oiseaux et les feuilles mortes tombées à leurs pieds seront le refuge des coccinelles, carabes... ;
- leurs fleurs, dès la fin de l'hiver pour les plus précoces jusqu'à la fin de l'automne, et leurs fruits permettent de nourrir les pollinisateurs et les fructivores.

Aussi, ces haies doivent être composée d'essences variées et adaptées au climat régional. Il est recommandé d'associer essences caduques et persistantes afin de maintenir un refuge permanent à la petite flore ordinaire.

Les espèces invasives et allergènes sont interdites (exemple : cyprès, mimosa, ailante), il est recommandé de sélectionner les plantations projetées parmi la liste suivante :

- **Persistants** : Abelia / Pittosporum / Blanquette / Rosier de chine / Laurier sauce / Laurier tin / Filaire / Myrte / Nerprun / Pistachier lentisque / Romarin /
- **Caduques** : Lilas / Gattilier / Amélanchier / Arbre à perruque / Cornille / Dorycnium / Grenadier / Perovskia / Althéa /



Chêne vert
Quercus ilex



Amélanchier à feuilles ovales
Amelanchier ovalis



Poirier d'ornement
Pyrus calleryana



Arbre de Judée
Cercis siliquastrum



Faux-poivrier
Schinus molle

▪ L'irrigation

Il est vivement conseillé d'installer une cuve de récupération des eaux de pluie de 500 à 1000 l sur chaque parcelle afin de permettre des économies de la ressource en eau par l'utilisation des eaux de toitures.

▪ Les limites des parcelles privées

Dans l'emprise privée entre les parcelles, les canisses et autres dispositifs pare-vue sont interdits. L'instauration de haies vives est obligatoire et suffit à matérialiser une clôture isolante. Des clôtures légères type ganivelles de châtaigniers ou grillage peuvent cependant y être installées et dissimulées.



▪ Plan des plantations



Cas particulier du lot « HABITAT SOCIAL » sur l'imperméabilisation maximum de la parcelle

L'emprise du bâti (garages, terrasses en rez-de-chaussée non perméables et cheminements non perméables inclus) ne pourra excéder 50% de l'emprise totale de la parcelle.

Cas particulier du lot « HABITAT INTERMEDIAIRE » sur l'imperméabilisation maximum de la parcelle

L'emprise du bâti (garages, terrasses en rez-de-chaussée non perméables et cheminements non perméables inclus) ne pourra excéder 60% de l'emprise totale de la parcelle.

SECTION III – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE AU₃ 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet.

ARTICLE AU₃ 15 - PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Pour les espaces réservés aux stationnements, il est recommandé d'aménager des stationnements végétalisés, afin de réduire les espaces imperméabilisés.

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

L'orientation et la conception des constructions, visant à limiter la consommation d'énergie, sont recommandées. Afin de favoriser une approche environnementale et un confort d'usages efficaces, seront favorisées dans chacun des projets :

Lumière naturelle

L'implantation du bâti doit favoriser un ensoleillement optimal (maîtrise des ombres portées, ensoleillement des espaces extérieurs...) et bénéficier d'ouvertures adaptées en fonction des orientations.

Confort d'été

Des dispositifs de protections solaires sont fortement recommandés pour les façades Sud, Est et Ouest. Ces dispositifs sont à inscrire dans l'écriture architecturale du bâtiment. La ventilation naturelle, notamment pour le confort d'été sera privilégiée.

Maîtrise des vis-à-vis

Afin de limiter les vis-à-vis avec les habitations voisines, la composition des ouvertures dans la façade doit être pensée afin d'éviter les face-à-face directs.

Espaces extérieurs

En fonction de l'orientation du terrain, il faudra veiller à l'implantation du bâti afin que le jardin puisse profiter d'une exposition Sud et/ou Ouest maximum. On veillera à l'implantation des arbres tiges en fonction de leur ombre portée : on privilégiera les essences caduques afin de profiter de l'ombre en été et de la lumière qu'elles laissent filtrer en hiver.

ARTICLE AU₃ 16 - INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS

Pour faciliter le déploiement de la fibre optique jusqu'à l'abonné (FttH), la loi de modernisation de l'économie de 2008 et ses décrets d'application imposent le câblage en fibre optique des bâtiments collectifs neufs de logements ou de locaux à usage professionnel.

Il conviendra, dans le cadre d'opération d'ensemble, de prévoir les infrastructures (fourreaux, chambres, ...) pour assurer le cheminement des câbles optiques jusqu'au domaine public de manière à pouvoir être raccordé au réseau de l'opérateur, lors de sa réalisation.

Les dispositions, ci-avant, ne s'appliquent pas pour les constructions et équipements d'intérêt collectif et de services publics.

SOMMAIRE

TITRE I – DISPOSITIONS GENERALES	2
TITRE II – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES « U »	16
CHAPITRE I – ZONE Ua1	17
CHAPITRE II – ZONE Ua2	29
CHAPITRE III – ZONE Ub	42
CHAPITRE IV – ZONE Uba	53
TITRE III – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER « AU »	63
CHAPITRE I – ZONE AU0	64
CHAPITRE II – ZONE AU1	68
CHAPITRE III – ZONE AU2	78
CHAPITRE IV – ZONE AUe	86
CHAPITRE V – ZONE AUa	94
TITRE IV – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES	103
CHAPITRE I – ZONE A	105
CHAPITRE II – ZONE N	116

TITRE I DISPOSITIONS GENERALES

ARTICLE 1 - CHAMP D'APPLICATION TERRITORIALE DU PLAN

Le présent règlement s'applique à l'ensemble du territoire communal.

ARTICLE 2 - PORTEE DU REGLEMENT A L'EGARD D'AUTRES LEGISLATIONS

Selon l'article R.111-1 du code de l'urbanisme, les articles suivants du même code ne sont pas applicables dans les territoires dotés d'un plan local d'urbanisme ou d'un document d'urbanisme en tenant lieu :

- Les dispositions des articles R.111-3, R.111-5 à 111-14, R.111-16 à R.111-20 et R.111-22 à R.111-24-2 .

Selon l'article R.111-1 du code de l'urbanisme, les articles suivants du même code ne sont pas applicables dans les zones de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager créées en application de l'article L.642-1 du code du patrimoine ni dans les territoires dotés d'un plan de sauvegarde et de mise en valeur approuvé en application de l'article L.313-1 du code de l'urbanisme. :

- Les dispositions de l'article R.111-21.

Sont et demeurent applicables sur le territoire communal :

◆ SECTION 1 : LES REGLES GENERALES ET LES ARTICLES D'ORDRE PUBLIC DU REGLEMENT NATIONAL D'URBANISME

notamment :

R.111-2	Salubrité et sécurité publique ;
R.111-4	Conservation des sites archéologiques;
R.111-15	Respect des préoccupations d'environnement ;
R.111-21	Respect du patrimoine urbain, naturel et historique.

◆ SECTION 2 : LES LOIS D'AMENAGEMENT ET D'URBANISME

définies au code de l'urbanisme et notamment :

L.110	Principes de base en matière d'urbanisme et d'aménagement du territoire ;
L.121-1	Conditions d'équilibre du renouvellement urbain, diversité des fonctions, utilisation économe de l'espace ;

L.111-1-1 Les P.L.U doivent être compatibles avec les lois d'aménagement et d'urbanisme, les directives territoriales d'aménagement (DTA) et avec les orientations des schémas de cohérence territoriale (SCOT).

◆ **SECTION 3 : LES AUTRES LOIS**

- Loi du 22 juillet 1987 relative à la prévention des risques majeurs ;
- Loi sur l'eau du 3 janvier 1992 ;
- Loi « paysage » du 8 janvier 1993 ;
- Loi « Barnier » du 2 février 1995 sur les entrées de ville ;
- Loi sur la protection de la forêt du 9 juillet 2001 ;
- Loi sur le bruit du 31 décembre 1992, le décret d'application du 9 janvier 1995 et l'arrêté du 30 mai 1996 relatif au classement sonore des infrastructures terrestres ;
- Loi sur le renforcement de la protection de l'environnement ;
- Loi sur l'air du 30 décembre 1996 ;
- Loi d'orientation agricole du 10 juillet 1999 ;
- Loi du 9 juillet 2001 sur la protection de la forêt ;
- Loi du 30 décembre 2001 sur la solidarité et le renouvellement urbain (SRU) ;
- Loi du 2 juillet 2003 sur l'urbanisme et l'habitat (UH) et son décret d'application n° 2004-531 du 9 juin 2004 ;
- Loi du 17 janvier 2001 et son décret d'application du 16 janvier 2002 sur l'archéologie préventive ;
- Loi du 10 février 2005 relative au développement des territoires ruraux ;
- Loi du 11 février 2005 relative à l'égalité des droits et des chances, la participation et la citoyenneté des personnes handicapées ;
- Loi du 13 juillet 2006 portant engagement national pour le logement ;
- Loi du 5 mars 2007 (DALO) instituant un droit au logement opposable.

◆ **SECTION 4 : LES PERIMETRES VISES AUX L'ARTICLES R.212-13 et R.123-14 DU CODE DE L'URBANISME**

Ces périmètres ont des effets sur l'occupation et l'utilisation des sols. Ils peuvent être reportés à titre indicatif sur les documents graphiques, notamment :

- Les périmètres relatifs au droit de préemption urbain délimités en application de l'article L.211-1 ;
- Les périmètres à l'intérieur desquels s'appliquent les dispositions relatives au permis de démolir (L.421-3) ;
- Les périmètres de développement prioritaires délimités en application de la loi du 15 juillet 1980 relative aux économies d'énergie et à l'utilisation de la chaleur ;
- Les périmètres de zones spéciales de recherche et d'exploitation de carrières et des zones d'exploitation et d'aménagement coordonné de carrières, délimités en application des articles 109 et 109-1 du code minier,
- Les périmètres de rénovation urbaine et de résorption de l'habitat insalubre ;
- Les périmètres de secteurs sauvegardés (L.313-1) ainsi que les périmètres de restauration immobilière (L.313-4) ;

- Les périmètres des secteurs situés au voisinage des infrastructures de transports terrestres bruyantes dans lesquels des prescriptions d'isolement acoustique ont été édictées (L.332-9) ;

- Les périmètres des zones sensibles à l'intérieur desquelles certaines divisions foncières sont soumises à déclaration préalable (L.111-5-2) ;

- Les périmètres des zones agricoles protégées délimitées en application de l'article L.112-2 du code rural ;

- Les périmètres de sursis à statuer (L.111-10) ;

- Les périmètres de Programme d'Aménagement d'Ensemble PAE (L.332-9) ;

- Les périmètres de Zone d'Aménagement Concerté ZAC (L.311-1) ;

- Les périmètres de Zone d'Aménagement Différé ZAD (L.212-1).

◆ SECTION 5 : LES VESTIGES ARCHEOLOGIQUES

Ils sont régis par la loi du 27 septembre 1941, la loi du 17 janvier 2001 relative à l'archéologie préventive et les décrets du 5 février 1986 et 25 février 1993.

En application des articles L.123-1.7 (contenu des P.L.U) et R.123-11, des secteurs peuvent être délimités à l'intérieur desquels des prescriptions particulières peuvent être édictées.

En application de l'article R.123-3.2, le permis de construire peut être refusé ou accordé sous réserve de respecter des prescriptions spéciales, si les constructions sont de nature, par leur localisation, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques.

◆ SECTION 6 : LE SURSIS A STATUER

L'article L 111-7 du code de l'urbanisme fixe la liste des cas où il peut être opposé un sursis à statuer sur une demande d'occuper ou d'utiliser le sol.

Ces cas sont prévus par les articles L.111-7, L.111-9, L.111-10, L.123-6, L.311-2 et L.313-2 du code de l'urbanisme.

◆ SECTION 7 : LES SERVITUDES D'UTILITE PUBLIQUE

Les servitudes d'utilité publique sont instituées et gérées selon leur propre législation. Elles trouvent leur fondement dans des textes spécifiques, autres que le code de l'urbanisme.

Conformément aux articles L.126-1 et R.126-1 du code de l'urbanisme, le plan local d'urbanisme doit comporter en annexe, les servitudes d'utilité publique.

A l'expiration d'un délai d'un an à compter, soit de l'approbation du P.L.U, soit de l'institution d'une servitude nouvelle, seules les servitudes annexées au P.L.U sont opposables aux demandes d'autorisation d'occuper le sol.

◆ SECTION 8 : LES OPERATIONS D'UTILITE PUBLIQUE

L'article L.111-9 instaure un sursis à statuer dès qu'il y a opération d'utilité publique.

L'article L.421-4 dispose que, dès la publication de l'acte déclarant une opération d'utilité publique, le permis de construire peut être refusé pour des travaux ou constructions compris dans le périmètre de l'opération.

◆ **SECTION 9 : LES REGLES SPECIFIQUES AUX LOTISSEMENTS**

Dans le cadre de la procédure de lotissement, des règles d'urbanisme spécifiques peuvent être établies en complément des dispositions du P.L.U. conformément à l'article R.315-5 du code de l'urbanisme. Ces règles particulières, contenues dans le dossier d'autorisation de lotir sont applicables concomitamment aux dispositions du P.L.U pour une période de dix ans, à compter de la délivrance de l'autorisation de lotir (article L .315-2.1, alinéa 1^{er}). Toutefois, après ce délai de 10 ans, ces règles peuvent être maintenues à la demande des co-lotis, selon les modalités prévues à l'article L.315-2.1, 2^{ème} alinéa.

La liste des lotissements concernés, s'ils existent, par ce maintien est reportée en annexe au P.L.U.

◆ **SECTION 10 : LES ZONES D'AMENAGEMENT CONCERTÉES – Z.A.C**

Le plan d'aménagement de zone et le règlement propre à une ZAC sont supprimés. C'est désormais dans le plan local d'urbanisme que devront figurer les règles d'aménagement.

◆ **SECTION 11 : LES PERIMETRES SENSIBLES DES DEPARTEMENTS**

Article L.142-1 et suivants du code de l'urbanisme.

ARTICLE 3 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES
--

◆ **SECTION 1 : LES ZONES DU P.L.U.**

Le plan local d'urbanisme est divisé en plusieurs zones :

▪ **Les zones urbaines, dites : zone « U »**

L'article R.123-5 du code de l'urbanisme dispose : « Les zones urbaines sont dites « zones U ». Peuvent être classées en zone urbaine les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter. »

Cette zone est divisée en 4 secteurs :

- **Ua1** : correspondant au centre ancien de Candillargues.
- **Ua2** : correspondant aux zones de réinvestissement urbain.
- **Ub** : correspondant à la périphérie orientée vers l'habitat et, dans une moindre mesure, l'activité.
- **Uba** : correspondant à la périphérie où un faible accroissement de la capacité d'accueil est préconisé en rapport avec le P.E.B.

▪ **Les zones à urbaniser, dites : zone « AU »**

L'article R.123-6 du code de l'urbanisme dispose : « Les zones à urbaniser sont dites « zone AU ». Peuvent être classées en zone à urbaniser les secteurs à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation.

Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une AU ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, le projet d'aménagement et de développement durable et le règlement définissent les conditions d'aménagement et d'équipement de la zone. Les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par le projet d'aménagement et développement durable et le règlement.

Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, son ouverture à l'urbanisation peut être subordonnée à une modification ou à une révision du plan local d'urbanisme . »

Cette zone est divisée en cinq secteurs :

- **AU0** : secteurs d'urbanisation future pouvant être ouverts à l'urbanisation après modification ou révision du P.L.U.
- **AU1** : secteurs d'urbanisation future ou secteurs insuffisamment équipés, pouvant être ouverts à l'urbanisation.
- **AU2** : secteur d'urbanisation future ou secteur insuffisamment équipé, pouvant être ouverts à l'urbanisation et destiné à recevoir des équipements publics et d'intérêt général.
- **AUe** : secteurs d'urbanisation future devant recevoir des équipements publics, bâtiments à usage agricole, services, activités, les hôtels, les installations classées, l'artisanat.
- **AUa** : secteur d'urbanisation future devant recevoir des équipements liés à l'activité de l'aérodrome.

■ **La zone agricole, dite : zone « A »**

L'article R.123-7 du code de l'urbanisme dispose : « Les zones agricoles sont dites « zones A ». Peuvent être classées en zone agricole les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

Les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et à l'exploitation agricole sont seules autorisées en zone A. »

La zone correspond aux espaces agricoles et aux activités liées à l'agriculture.

Cette zone est composée de 4 secteurs :

- **A** : correspondant aux espaces agricoles hors zones de protection et comportant des bâtiments non agricole.

- **Apr** : correspondant aux espaces agricoles situés dans les espaces proches du rivage.
- **Ax** : correspondant aux bâtiments agricoles situés hors des espaces proches du rivage.
- **Axpr** : correspondant aux bâtiments agricoles situés dans les espaces proches du rivage.

■ **Les zones naturelles et forestières, dites : zone « N »**

L'article R.123-8 du code de l'urbanisme dispose : « Les zones naturelles et forestières sont dites « zones N ». Peuvent être classés en zone naturelle et forestière les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels. En zone N peuvent être délimités des périmètres à l'intérieur desquels s'effectuent les transferts des possibilités de construire prévus à l'article L.123-4. Les terrains présentant un intérêt pour le développement des exploitations agricoles et forestières sont exclus de la partie de ces périmètres qui bénéficie des transferts de coefficient d'occupation des sols.

En dehors des périmètres définis à l'alinéa précédent, les constructions peuvent être autorisées dans des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées, à la condition qu'elles ne portent pas atteinte ni à la préservation des sols agricoles et forestiers ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages. »

Sur la commune, le règlement de cette zone est strict. Cette zone est composée de 6 secteurs :

- **N1** : correspondant aux zones pour les équipements de plein air et sportif, au cimetière et à la station d'épuration.
- **N2** : correspondant à la piste de l'aérodrome.
- **NL** : correspondant aux espaces à protéger dans la bande des 100 mètres du littoral.
- **Ner** : correspondant aux espaces à protéger des espaces remarquables (site classé, ZNIEFF, natura 2000).
- **Nhpr** : correspondant aux constructions existantes à usage d'habitation, sous forme isolée dans les zones **Ner**
- **Nh** : correspondant au bâtiment existant à usage d'activité, situé dans la zone **A**

◆ SECTION 2 : LES ZONES INONDABLES

- En référence :
 - à l'article R.111-2 du code de l'urbanisme ;
 - à loi du 2 février 1995 relative au renforcement de la protection de l'environnement ;
 - aux circulaires des 24 janvier 1994 relative à la prévention des risques naturels prévisibles et du 24 avril 1996 relative aux dispositions applicables au bâti et ouvrages existants en zone inondable.
- Et en application du Plan de prévention des risques naturels d'inondations (P.P.R.I.) approuvé par arrêté préfectoral en date du 08/09/2010.

L'existence de risques d'inondations sur la commune de Candillargues a conduit à définir cinq types de zones :

- Les zones inondables naturelles d'aléa fort : zone de danger rouge naturelle (**Rn**) ;
 - Les zones inondables urbanisées d'aléa fort : zone de danger rouge urbanisé (**Ru**) ;
 - Les zones inondables naturelles d'aléa modéré : zone de précaution rouge naturelle (**Rp**) ;
 - Les zones inondables urbanisées d'aléa modéré : zone de précaution bleue urbanisée (**Bu**) ;
 - Les zones de précaution blanche : zone correspondant aux secteurs non soumis à la crue de référence.
- Repères d'altitude – Cotes PHE de référence :

La cote NGF du terrain correspond au niveau du terrain naturel avant travaux.
Toute demande d'autorisation en zone inondable devra être accompagnée d'un levé topographique rattaché aux altitudes normales IGN 69 dressé par un géomètre expert à l'échelle correspondant à la précision altimétrique 0,10 mètre.
Le niveau des Plus Hautes Eaux (PHE) correspond à la cote NGF atteinte par la crue centennale calculée ou bien à la cote des plus hautes eaux connues si celle-ci est supérieure à la crue centennale calculée.

La cote PHE de référence correspond à la cote PHE augmentée de 0,30 mètre.
C'est cette cote de référence qui servira à caler le niveau de plancher des pièces habitables. L'indication du niveau des PHE calculées pour la crue centennale est portée sur le plan des servitudes PPRI.

■ Mesures de prévention pour les constructions en zones inondables :

Les fondations, murs et parties de la structure situés au dessous de la cote de référence devront comporter sur leur partie supérieure une arase étanche. Les matériaux de ces structures sensibles à la corrosion devront être traités avec des produits hydrofuges ou anti-corrosifs.

Les constructions seront fondées dans le sol de façon à résister à des affouillements, à des tassements ou à des érosions détaillées. Elles devront être capables de résister à la pression hydrostatique.

Les matériaux de second-œuvre (cloisons, menuiseries, portes, etc) et les revêtements (sols, murs, etc) situés en dessous de la cote de référence seront réalisés avec des matériaux insensibles à l'eau, ou correctement traités.

Les réseaux extérieurs d'eau, de gaz et d'électricité doivent être dotés d'un dispositif de mise hors-service, ou bien réalisés entièrement au dessus de la cote de référence.

Les réseaux d'assainissement nouvellement réalisés doivent être étanches et munis de clapets anti-retour. Les bouches d'égouts doivent être verrouillées.

Les équipements électriques doivent être placés au-dessus de la cote de référence, à l'exception des dispositifs d'épuisement ou de pompage.

Les aménagements autorisés ne devront pas conduire à la création de stocks de produits ou d'objets de valeur, vulnérables à l'eau, en dessous de la cote de référence.

Les citernes enterrées ou non et les citernes sous pression ainsi que tous les récipients contenant des hydrocarbures, du gaz, des engrais liquides, des pesticides, et d'une façon générale, tous les produits sensibles à l'humidité, devront être protégés contre les effets de la crue centennale (mises hors d'eau ou fixées et rendues étanches).

Le stockage des produits polluants, quelle que soit leur quantité de concentration, devra être réalisé dans des récipients étanches et protégés contre les effets de l'inondation centennale. La nomenclature de ces produits est fixée par la législation sur les installations classées et par le règlement sanitaire départemental.

Les piscines doivent disposer d'un système de balisage permanent de façon à pouvoir en visualiser l'emprise en cas de crue.

Les clôtures et les plantations d'alignement doivent être étudiées de façon à leur préserver une transparence maximale à l'écoulement.

Il est recommandé d'éviter les aménagements concourant à imperméabiliser de grandes surfaces, sauf à prévoir des bassins de rétention suffisamment dimensionnés, ou des procédés limitant le ruissellement.

En particulier, en matière de pluvial, il convient de rechercher la mise en œuvre de techniques compensatoires favorisant l'infiltration des eaux pluviales sur place (tranchées filtrantes, puits d'infiltration, chaussées réservoir, etc).

Il est recommandé d'augmenter les surfaces boisées, de limiter les défrichements de façon à réduire les volumes de ruissellement et d'en étaler les effets.

Une attention particulière doit être accordée aux modes culturels, à la constitution de haies vives afin d'aider au ralentissement des écoulements et à l'augmentation de la capacité de stockage des eaux sans toutefois créer d'obstacle à leur écoulement sous forme de barrage ; ainsi qu'à limiter l'implantation des serres des tunnels froids. De même l'entretien régulier des fossés doit permettre un écoulement convenable des eaux.

Sur tout terrain qui, du fait de sa situation, de la nature du sol, ou d'autres éléments, comporte des risques, les demandes de construction ou d'utilisation du sol peuvent être subordonnées à des conditions spéciales, ou refusées en se fondant sur l'article R.111-2 du code de l'urbanisme qui stipule que :

« Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations. »

Le règlement du PPRI applicable sur la commune de Candillargues est joint en annexe. Les dispositions d'urbanisme qui découlent de ce PPRI sont opposables à toutes personnes publiques ou privées et valent servitude d'utilité publique.

- Définition des zones non aedificandi des cours d'eau permanents ou temporaires de la commune :

Tous obstacles susceptibles de s'opposer au libre cours des eaux, sont interdits à l'intérieur d'une bande de terrain dont la largeur est fixée dans le tableau ci-dessous.

COURS D'EAU	LARGEUR DE LA BANDE NON AEDIFICANDI	OBSERVATIONS
Le Bérange	Zone « R » du P.P.R.I	
La Cadoule	Zone « R » du P.P.R.I	
L'Aigue Vive	Zone « R » du P.P.R.I	
Le Canal de l'Or	Zone « R » du P.P.R.I	
Le Béranget	Zone « R » du P.P.R.I	
L'Arrière	Zone « R » du P.P.R.I	
Autres cours d'eau permanents ou temporaires, fossés	4 mètres	De part et d'autre des berges

◆ **SECTION 3 : EMBLEMENTS RESERVES (ER) ET ESPACES BOISES CLASSES (EBC)**

Des contraintes d'urbanisme peuvent être instituées dans le plan local d'urbanisme. Elles sont réglementées par le code de l'urbanisme.

- Les emplacements réservés par les articles L.123-2, L.423-1 et R.123-10. Ils sont repérés sur le plan de zonage et répertoriés sur une liste jointe au présent dossier.
- Les espaces boisés classés par les articles L.130-1 à L.130-6 et R.130-1 à R.130-4. Ils sont repérés sur le plan de zonage.

◆ **SECTION 4 : LE RISQUE RETRAIT-GONFLEMENT DES FORMATIONS ARGILEUSES**

La commune est concernée par un risque faible à moyen. On trouvera dans la pièce n° VIII – Annexes du dossier de P.L.U. : la cartographie et les recommandations à suivre pour les constructions.

◆ **SECTION 5 : L'ISOLEMENT ACOUSTIQUE DES CONSTRUCTIONS**

L'isolement acoustique des bâtiments à construire est réglementé dans les secteurs de nuisance d'une infrastructure de transport terrestre classée en application du décret n°95-21 du 9 janvier 1995.

La route départementale n°24 est classée catégorie 3 au sens de l'article 5 de l'arrêté préfectoral n° 2007/01/1066 portant classement sonore de la voirie des communes de moins de 10 000 habitants de l'arrondissement de Montpellier.

◆ **SECTION 6 : ACCES SUR LE DOMAINE ROUTIER DEPARTEMENTAL**

Les sections de voies où la création d'accès nouveau particulier est interdite, sont identifiées sur les documents graphiques du P.L.U.
Il s'agit de la D 24.

ARTICLE 4 - LES ADAPTATIONS MINEURES

L'article L.123-1, avant-dernier alinéa, du code de l'urbanisme prévoit que « les règles et servitudes définies par un plan local d'urbanisme ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation. Seules les adaptations mineures sont possibles.

Les dispositions des articles 3, 4, 5, 9, 10, 12 et 13 du règlement de chacune des zones du P.L.U peuvent donc faire l'objet d'adaptations mineures si elles remplissent conjointement les trois conditions suivantes :

- Si ces adaptations sont rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes ;
- Si elles restent limitées ;
- Et à la condition de faire l'objet d'une décision expresse et motivée.

Lorsqu'un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux règles édictées par le règlement applicable à la zone, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de cet immeuble avec les dites règles ou qui sont sans effet à leur égard.

ARTICLE 5 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL

Les articles 1 et 2 des différentes zones du P.L.U font référence à **neufs destinations des constructions** :

1 - Les constructions à usage **d'habitations** (non comprises les habitations légères et mobiles de loisirs non permanentes : mobil home, caravanes, etc.) ;

2 - Les constructions à usage **d'hébergement hôtelier** ou **para-hôtelier** (hôtels, motels, villages de vacances, gîtes, chambres d'hôtes) ;

3 - Les constructions à destination **d'équipements collectifs** (équipements d'infrastructures et de superstructures de gestion publique ou privée) ;

4 - Les constructions à usage de **bureaux** ou de **services** ;

5 - Les constructions à usage de **commerces** ;

6 - Les constructions à usage d'**artisanat** ;

7 - Les constructions à usage d'**industrie** (y compris les lotissements industriels) ;

8 - Les constructions à usage d'**entrepôts commerciaux** (constructions destinées au stockage de marchandises et matériels) ;

9 - Les constructions à usage d'**exploitations agricoles** ou **forestières** (bâtiments destinés au logement des récoltes, des animaux, du matériel agricole et des équipements indispensables à l'exploitation, serres de culture). **Les activités équestres sont assimilées à des activités agricoles** et donc compatibles avec la vocation des zones agricoles (article 38 de la loi sur le développement des territoires ruraux).

En complément, les articles 1 et 2 des différentes zones du P.L.U font référence à **six destinations complémentaires des constructions** :

10 - Les constructions à usage d'**habitations légères de loisirs** (H.L.L) ;

11 - Les terrains de **camping** ou de **caravanage permanent** visés à l'article L.443-1 et L.443-3 du Code de l'Urbanisme ;

12 – Les constructions à usage de **parcs résidentiels de loisirs** (P.R.L) ;

13 - Les **éoliennes** ;

14 - Les **pylônes et poteaux**, supports d'enseignes et d'antennes d'émission ou de réception de signaux radioélectriques ou téléphoniques. Les antennes d'émission ou de réception de signaux radioélectriques dont l'une des dimensions est supérieure à 5 mètres, support inclus.

15 - Les **piscines**.

ARTICLE 6 – DEFINITIONS PARTICULIERES

■ **Les constructions accessoires:** (sont concernés les articles 6, 7 et 8)

Elles sont définies comme les dépendances non habitables d'une habitation. Elles ne créent pas de surface de plancher. Leur hauteur totale est inférieure ou égale à 3 mètres ; il s'agit notamment :

- Des abris de jardin ;
- Des locaux techniques de piscine ;

- Des barbecues.

Ne sont notamment pas compris dans les constructions accessoires :

- Les garages ;
- Les terrasses de plain pied, couvertes ou non ;
- Les piscines.

■ L'emprise au sol : (est concerné l'article 9)

L'emprise au sol est définie, par l'article R.420-1 du code de l'urbanisme, comme étant la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus sur la surface de la parcelle, ou unité foncière, où s'implante la construction.

Les piscines ne sont pas comprises dans le calcul de l'emprise au sol si leur hauteur par rapport au terrain naturel est inférieure à 0,60 mètre.

■ Les espaces libres et plantations : (est concerné l'article 13)

- Les espaces libres des parcelles privées sont constitués des surfaces de terrain hors de toutes les emprises bâties : constructions, piscines, constructions annexes et les surfaces de stationnement destinées aux véhicules ainsi que leurs accès.

- Dans les lotissements, les espaces libres correspondent aux espaces publics hors : chaussée, trottoirs de largeur inférieure à 3,00 mètres et espaces liés au stationnement des véhicules.

Les bassins de rétention des eaux pluviales seront considérés comme des espaces libres s'ils sont correctement paysagés et intégrés à l'opération.

ARTICLE 7 – ESPACES REMARQUABLES OU CARACTERISTIQUES DU LITTORAL

Dans les espaces naturels remarquables prévus au titre de l'article L.146-6 du code de l'urbanisme, peuvent être autorisées les constructions et installations visées à l'article R.146-2 du code de l'urbanisme, dans sa rédaction résultant du décret n° 2004-310 du 29 mars 2004 :

- "(...) les cheminements piétonniers et cyclables et les sentes équestres ni cimentés, ni bitumés (...)

- Les aires de stationnement indispensables à la maîtrise de la fréquentation automobile (...) à condition que ces aires ne soient ni cimentées, ni bitumées (...)

- La réfection des bâtiments existants et l'extension limitée des bâtiments et installations nécessaires à l'exercice d'activités économiques ;

- Les aménagements nécessaires à l'exercice des activités agricoles, pastorales et forestières ne créant pas plus de 50 m² de surface de plancher ;

- Dans les zones de pêche, de cultures marines ou lacustres, de conchyliculture, de saliculture et d'élevage d'ovins, les constructions et

aménagements exigeant la proximité immédiate de l'eau liés aux activités traditionnellement implantées dans ces zones (...);

- 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 (...);

- Les aménagements mentionnés au 1^{er}, 2^{ème} et 4^{ème} alinéa doivent être conçus de manière à permettre un retour du site à l'état naturel.

ARTICLE 8 – RAPPEL REGLEMENTAIRE : DECLARATION PREALABLE

Outre le régime du permis de construire (articles L.421-1 et R.421-1 et suivants du code de l'urbanisme), du permis d'aménager (articles L.421-2, L.442-1, L.424-6 et R.421-19 à 23a, R.424-2, R.424-17) et du permis de démolir (articles L.421-3, L.421-6 et R.421-26 à 29), sont soumis à **déclaration préalable**, au titre des articles L.421-4 et L.424-5 du code de l'urbanisme et nonobstant les réglementations qui leur sont éventuellement applicables :

- Les murs dont la hauteur au dessus du sol est supérieure ou égale à 2 mètres (article R.421-9e);

- La construction de piscines non couvertes d'une superficie supérieure à 10m² (article R.421-9f);

- La construction d'abris de jardin et de constructions légères d'une superficie supérieure à 2 m² (article R.421-9);

- Les aménagements et travaux divers (articles R.421-19 et R.421-23) tels que :

- Les aires d'accueil des gens du voyage ;

- Les aires de stationnement ouvertes au public et les dépôts de véhicules susceptibles de contenir de 10 à 49 unités ainsi que les garages collectifs de caravanes ;

- Les affouillements ou exhaussements du sol d'une superficie supérieure à 100 m² et d'une profondeur ou hauteur supérieure à 2 mètres ;

- Les coupes et abattages d'arbres dans les espaces boisés classés ;

- Les défrichements (en application des articles L.311 et 312 du code forestier). Ils font l'objet d'un rejet de plein droit dans les espaces boisés classés (articles R.130-1 à 24 du code de l'urbanisme) ;

- Le stationnement isolé de caravanes* de plus de 3 mois dans l'année ainsi que l'aménagement de terrain de camping-caravaning (articles R.111-37 à 40) ;

(*) Est considérée comme caravane pour l'application du présent chapitre, le véhicule ou l'élément de véhicule qui, équipé pour le séjour ou l'exercice d'une activité, conserve en permanence des moyens de mobilité lui permettant de se déplacer par lui-même ou être déplacé par simple traction (article R.443-2 du code de l'urbanisme).

- Les installations de panneaux et d'enseignes publicitaires ; elles doivent respecter les dispositions réglementaires suivantes :

- la loi n° 79-1150 du 29 décembre 1979 dont l'objectif vise essentiellement à la protection de l'environnement et des paysages ;

- le décret n° 76-148 du 11 février 1976 relatif à la publicité, aux pré-enseignes et aux enseignes publicitaires visibles depuis les voies ouvertes à la circulation automobile qui a pour finalité la sécurité des usagers ;

- L'installation d'éoliennes** ; un permis de construire est exigé pour toute installation d'éolienne d'une hauteur supérieure à 12 mètres. Les projets éoliens dont la puissance est supérieure à 2,5 MW sont soumis à étude d'impact sur l'environnement ; une enquête publique de type Bouchardeau est obligatoire pour les projets concernant des éoliennes supérieures à 25 mètres de hauteur.

- Les dépôts à l'air libre ; toute personne qui produit ou détient des déchets dans des conditions de nature à porter atteinte à la santé de l'homme et à l'environnement est tenue d'assurer ou d'en faire assurer l'élimination (article L.541-2 du code de l'environnement).

ARTICLE 9 – EQUIPEMENTS PUBLICS

9-1 Aires de stationnement: Il pourra être envisagé, sur présentation d'une étude détaillée permettant d'apprécier le fonctionnement de l'équipement concerné, l'application d'autres dispositions plus adaptées au projet en cause.

9-2 Les équipements d'intérêt public réalisés par une personne publique, équipements d'infrastructures (réseaux et aménagements au sol et en sous-sol) et de superstructures (bâtiments à usage collectif) et les ouvrages techniques nécessaires à leur fonctionnement, sont autorisés en toutes zones du PLU , aux conditions suivantes:

- Qu'ils répondent aux prescriptions du P.E.B., P.P.R.I et des zones de protections environnementales (selon les zones où ils s'implantent) ;

- Et dans la mesure où leurs caractéristiques techniques l'imposent.

Ces équipements ne sont pas soumis aux règles d'implantation, de recul, de hauteur, d'emprise au sol et de C.O.S.

(**) Les éoliennes sont assimilées à des constructions et installation d'intérêt public dès lors qu'elles sont raccordées au réseau public d'électricité.

TITRE II

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES « U »

Il s'agit de zones déjà urbanisées et équipées.

Cette zone est divisée en 4 secteurs :

- ☐ **Ua1** : correspondant au centre ancien de Candillargues.
- ☐ **Ua2** : correspondant aux zones de réinvestissement urbain.
- ☐ **Ub** : correspondant à la périphérie orientée vers l'habitat et, dans une moindre mesure, l'activité.
- ☐ **Uba** : correspondant à la périphérie où un faible accroissement de la capacité d'accueil est préconisé en rapport avec le P.E.B.

CHAPITRE I DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE « Ua1 »

Caractère de la zone :

Il s'agit d'une zone dense constituant le centre ancien du village de Candillargues.

Elle comprend essentiellement de l'habitat ainsi que des services et des activités diverses. Les constructions, anciennes pour la plupart, sont édifiées majoritairement en ordre continu à l'alignement des voies ou des places.

Cette zone est concernée par la zone de protection des monuments historiques. L'aménagement ou la création de construction sont soumis à l'approbation de l'architecte des bâtiments de France (servitude d'utilité publique AC1).

Cette zone est concernée, en partie, par le risque d'inondation ; *il est nécessaire de se reporter au règlement et au plan de zonage du P.P.R.I.*

Objectifs :

- Préserver les caractéristiques du patrimoine architectural et des formes urbaines existantes ;
- Favoriser l'amélioration de l'habitat ;
- Conforter les fonctions de centre urbain (équipements, activités commerciales et de services) ;
- Maîtriser la création de nouveaux logements au regard des capacités limitées de stationnement et de circulation.

SECTION I – NATURE DE L'UTILISATION ET DE L'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE Ua1 1 - OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Les constructions à usage d'industrie ;
- Les constructions à usage d'entrepôts commerciaux ;
- Les constructions à usage d'habitations légères de loisir ;
- Les terrains de camping ou de caravanage permanent ;
- Les constructions à usage de parc résidentiel de loisirs (P.R.L) ;

- Les éoliennes ;
- Les pylônes et poteaux, supports d'enseignes et d'antennes d'émission ou de réception de signaux radioélectriques ou téléphoniques. Les antennes d'émission ou de réception de signaux radioélectriques dont l'une des dimensions est supérieure à 5 mètres, support inclus.

ARTICLE Ua1 2 - OCCUPATIONS OU UTILISATION DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

Sont admises à condition :

- ☐ Que leur implantation ne présente pas de risques pour la sécurité des voisins (incendie, explosion) ;
- ☐ Quelles n'entraînent pas pour leur voisinage des nuisances inacceptables .
L'établissement est en lui même peu nuisant ou bien les mesures nécessaires à l'élimination des nuisances sont prises ;
- ☐ Que leur volume ou leur aspect extérieur soient compatibles avec le milieu environnant ;
- ☐ Que leur fonctionnement soit compatible avec les infrastructures existantes ;
- ☐ Que l'occupation et l'utilisation du sol existent à la date d'approbation du P.L.U.

... Les occupations suivantes :

- Les constructions à usage d'artisanat ;
- Les constructions à usage d'exploitations agricoles ou forestières.

SECTION II – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE Ua1 3 - ACCES ET VOIRIES

▪ Accès

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

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

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation. En cas d'impossibilité d'assurer la sécurité des usagers, et permettre la défense contre l'incendie et la protection civile, le terrain sera déclaré inconstructible.

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

■ **Voiries**

Les voies publiques et privées doivent avoir une largeur minimale, afin de permettre l'approche des véhicules de lutte contre l'incendie, de brancardage et d'enlèvement d'ordures ménagères.

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

ARTICLE Ua1 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

■ **Eau potable**

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

■ **Eaux usées**

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau public d'assainissement, qui ne peut recevoir que des eaux domestiques : eaux vannes et eaux ménagères à l'exclusion de toutes autres eaux claires de quelque nature ou provenance que se soit.

Ce raccordement doit être compatible avec la capacité de la station d'épuration en place.

■ **Eaux pluviales**

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

Dès qu'un réseau pluvial est réalisé dans un secteur, le raccordement au réseau public est obligatoire.

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

▪ **Electricité – Téléphone - Télédistribution**

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

ARTICLE Ua1 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS
--

Non réglementées.

ARTICLE Ua1 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES

▪ **Implantation à l'alignement**

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

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

▪ **Implantation en retrait**

Les constructions peuvent être implantées en retrait d'au moins 3 mètres, s'il existe un mur de clôture ancien bordant la voie et si celui ci est conservé ou conforté sans aucune diminution de sa hauteur.

▪ **Autres implantations**

Lorsque le terrain d'implantation de la future construction est limité par deux voies non contiguës, la construction peut être édifiée à l'alignement d'une seule des deux voies. La limite non bâtie recevra, dans ce cas, une clôture.

Lorsque le retrait permet d'aligner la nouvelle construction avec une construction existante, dans le but de former une unité architecturale.

▪ **Implantation des bâtiments et équipements publics**

L'implantation des bâtiments et équipements publics d'infrastructure d'intérêt général, n'est pas réglementée.

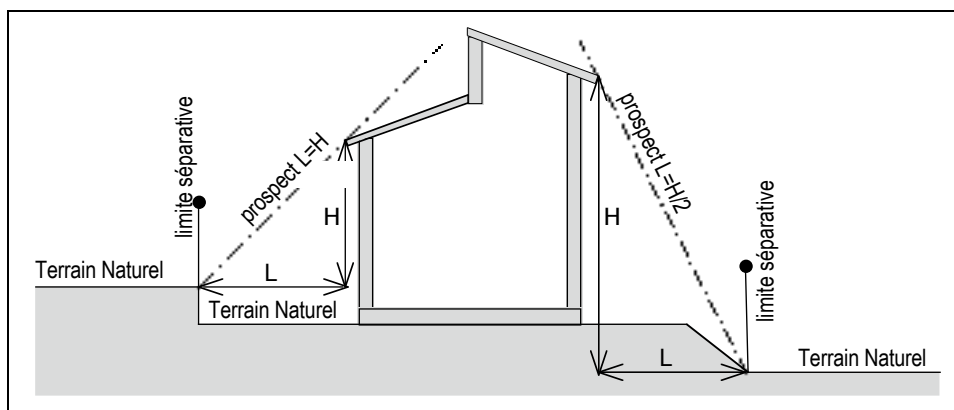
▪ **Implantation des piscines**

Elles peuvent être implantées en respectant un recul minimum de 1 mètre par rapport l'alignement et n'excédant pas une hauteur de 60 centimètres par rapport au terrain naturel. Le terrain naturel étant le terrain tel qu'il était avant tout travaux.

ARTICLE Ua1 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

▪ **Définition du prospect**

Il est défini par l'expression d'un rapport entre deux variables :



NB : chaque prospect est calculé par rapport à la cote Terrain Naturel correspondante en limite séparative sur le fonds voisin

- La variable L : distance comptée horizontalement de tout point de la construction considérée au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché à l'altitude du sol existant ;
- La variable H : différence d'altitude entre ces deux points.

■ **Implantation en ordre continu sur les limites séparatives**

Lorsque le terrain a une façade sur rue inférieure à 20 mètres :

- Les constructions doivent être édifiées en ordre continu d'une limite séparative à l'autre sur une profondeur maximale de 17 mètres. Au-delà de cette profondeur, les constructions peuvent être édifiées sur une ou plusieurs limites, si elles ne dépassent pas 4 mètres de hauteur.

■ **Implantation sur une des limites séparatives**

Lorsque le terrain a une façade sur rue supérieure ou égale à 20 mètres :

- Les constructions peuvent être implantées soit en ordre continu, soit sur une des limites séparatives sur une profondeur maximale de 17 mètres. Dans ce cas le retrait par rapport à la limite séparative laissée libre, doit être au moins égal à $L \geq H/2 \geq 3$ mètres.

■ **Implantation des piscines**

Elles peuvent être implantées en respectant un recul minimum de 1 mètre par rapport à l'alignement et ne pas dépasser une hauteur de 0,60 mètre par rapport au terrain naturel. Le terrain naturel étant le terrain tel qu'il était avant tout travaux.

Les locaux techniques associés, peuvent être implantés sur les limites séparatives. Ils seront conçus de manière à ne pas occasionner de nuisances, notamment phoniques, pour le voisinage.

ARTICLE Ua1 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

En cas de construction nouvelle, la distance entre deux bâtiments situés sur un même fonds ne peut être inférieure à 3 mètres.

Cette règle ne concerne pas l'implantation des constructions accessoires.

ARTICLE Ua1- 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol est définie, par l'article R.420-1 du code de l'urbanisme, comme étant la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus.

- Cas général : L'emprise au sol est limitée à 80 % de la superficie de la parcelle d'assise du projet de construction.

- Cas particulier : L'emprise au sol est non réglementée dans le cas où une construction existante couvre plus de 80% de la superficie de la parcelle à la date d'approbation du P.L.U.

ARTICLE Ua1 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

■ Définition de la hauteur maximale

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

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 des sections.

■ Hauteur des constructions

La hauteur maximale des nouvelles constructions ou des reconstructions, est fixée à 10,50 mètres.

ARTICLE Ua1 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET PROTECTION DU PAYSAGE

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

Les travaux affectant les constructions existantes, qu'ils soient d'entretien courant ou de transformation, et soumis ou non à permis de construire, doivent être compatibles avec le caractère de ces constructions, et tendre à conserver ou à restituer leur qualité originelle.

Les matériaux mis en œuvre, tant en toiture qu'en façade, les proportions et dimensions des ouvertures à réaliser, la pente des toitures, sont ceux employés traditionnellement dans l'architecture locale.

Les volumes et les silhouettes doivent être simples, s'accorder avec les volumes environnants et s'insérer dans l'ensemble existant en s'inscrivant dans le mouvement général des groupements anciens.

■ **Pour les immeubles existants**

□ Entretien, restauration des façades

- Les enduits de façades à la chaux sont conseillés.
- Les enduits doivent présenter un aspect sans aspérité de type taloché grain fin ou moyen.
- La mise à nu des pierres des façades est autorisée, si elles sont en bon état et s'il n'y a pas de disparités manifestes de taille et de couleur et, si les joints sont réguliers.

Sont interdits :

- L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (parpaings, briques creuses, etc.)
- Les maçonneries ou moellons dont les parements seraient traités d'une façon étrangère à la tradition locale.
- L'emploi de la couleur blanche ainsi que celui de couleurs violentes ou criardes pour les enduits de façades et les murs de clôture.

□ Baies, menuiseries, accessoires des façades

- **Portes :**

Les matériaux (bois, métal, glace) doivent être choisis en harmonie avec le style de la construction.

Lorsque deux ou plusieurs vantaux sont nécessaires, ils doivent obligatoirement être traités de façon identique.

Les bois et les métaux seront peints.

- **Portes cochères et de garages :**

Les portes cochères et de garages, doivent s'adapter à l'architecture de l'immeuble concerné. Les linteaux en acier ou en béton armé doivent être masqués par un placage de pierres appareillées ou par un enduit.

- **Fenêtres et ouvertures :**

La création de fenêtres est autorisée dans la mesure où elles complètent, sans le dénaturer, l'ordonnancement de la façade. Elles doivent être conformes dans leurs dimensions, proportions et moulures d'encadrement aux baies voisines.

La hiérarchie verticale des baies et l'axialité, doivent être respectées.

- **Garde-corps et marquises :**

Les garde-corps et marquises existants seront maintenus s'ils sont en bon état et, s'ils sont d'un style correspondant à la tradition locale.

Les garde-corps et marquises nouveaux devront :

- . ou bien reproduire un type ancien déjà en place sur la façade ;

. ou bien s'inspirer d'un modèle voisin correspondant à un style de construction similaire.

En aucun cas, ils ne pourront reproduire un style étranger à la tradition locale ou êtres constitués d'éléments divers de claustras ou de matériaux transparents.

- **Balcons :**

Ils doivent être maintenus si leur état de conservation le permet.
La création de balcon sur le domaine public est interdite.

- **Branchements évacuations :**

Le parcours des descentes des eaux pluviales doit suivre les limites du bâtiment ou, en cas d'impossibilité, le tracé le plus direct ; les coudes dans le plan de la façade sont à proscrire.

La descente des eaux usées, les colonnes montantes et les conduits des gaz brûlés doivent être placés à l'intérieur du bâtiment ; ils ne seront en aucun cas appliqués sur les façades sur rue.

□ **Couvertures**

Les couvertures ne peuvent subir de transformations autres que celles faites pour restituer l'esprit de l'architecture originelle du bâtiment et le matériau de toiture s'y rapportant.

Les couvertures doivent être réalisées en tuiles canal (ou rondes) de terre cuite. Les tuiles plates ou mécaniques sont à proscrire, sauf lorsqu'il s'agit de réparation ou d'entretien de toitures existantes.

Les chiens assis sont interdits. Les « skydomes » sont interdits.

Les dispositifs d'éclairage situés dans le plan de la toiture sont autorisés.

Pour les bâtiments et équipements publics, les couvertures ne sont pas réglementées.

□ **Détails architecturaux**

Les éléments architecturaux notables seront systématiquement conservés et mis en valeur. Il s'agit notamment : des bandeaux, soubassements, corniches, encadrements,...

□ **Façades commerciales**

On entend par façade commerciale toute devanture, baie ou vitrine, établie ou utilisée dans un but de commerce ou d'activité.

Les façades commerciales ne sont autorisées qu'au rez-de-chaussée.

Les parements destinés à recevoir des vitrines devront s'adapter à l'architecture de l'immeuble concerné : les linteaux en acier ou en béton armé seront masqués par un placage de pierres appareillées ou par un enduit ou un bandeau de bois peint d'une teinte s'harmonisant avec les constructions avoisinantes.

Lorsqu'un même commerce est établi sur plusieurs immeubles ou parties d'immeubles contigus, les percements des vitrines doivent respecter les séparations d'unité de façade.

Les bannes sont autorisées. Leur longueur ne doit pas excéder celle de la vitrine. La couleur des bannes doit être en harmonie avec les teintes de la façade.

□ Publicités et enseignes

Le nombre d'enseigne est limité à 1 par façade pour chaque commerce ou activité concernés. L'enseigne doit être disposée sur la façade du rez-de-chaussée.

Les enseignes en drapeau ne doivent occasionner aucune gêne à la circulation des piétons et au passage des véhicules.

□ Plaques professionnelles

Elles doivent être regroupées et intégrées dans les vitrines ou portes des bureaux.

□ Boîtes aux lettres

Les boîtes aux lettres en saillie sur le domaine public, sont interdites

□ Appareils de climatisation

La pose d'appareils de climatisation doit faire l'objet d'une déclaration de travaux en mairie.

Ils doivent être placés sans faire saillie sur le domaine public.

Dans tous les cas leur implantation devra respecter l'ordonnancement de la façade et des éléments architecturaux de celle-ci.

□ Paraboles

Leur implantation sur les façades et balcons vus depuis le domaine public est interdite.

Elles doivent être implantées de préférence dans les accidents de toitures.

□ Clôtures

Dans la mesure du possible et si leur état le permet, elles seront conservées et confortées.

□ Capteurs solaires

Ils sont à intégrer dans la toiture suivant la même inclinaison. Ils ne doivent pas faire saillie.

■ **Pour les constructions nouvelles**

Des prescriptions complètent celles énumérées ci-dessus, elles concernent :

□ Le volume des constructions

Par leur volume et leur hauteur, les constructions nouvelles ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites et paysages urbains.

□ Façades des constructions

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

principales.

Les constructions édifiées en matériaux présentant un caractère précaire, sont interdites.

□ Toitures terrasses

Les toitures terrasses sont admises dans la limite où elles représentent 25% maximum de la superficie de la toiture

Pour les bâtiments et équipements publics, les toitures ne sont pas réglementées.

□ Couvertures

Les couvertures devront être en tuiles canal ou romanes de teinte rosée, leur pente comprise entre 28 et 33%.

Les versants de toitures devront être orientés selon le sens des pentes du terrain.

Les cheminées doivent être simples, massives et bien proportionnées.

Les cheminées dont les souches débouchent trop près de l'égout du toit ou qui comportent une paroi inclinée, sont interdites.

Pour les bâtiments et équipements publics, les toitures ne sont pas réglementées.

□ Clôtures

Il est rappelé que l'édification des murs de clôture doit faire l'objet d'une déclaration préalable auprès de la mairie.

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

Les clôtures en poteaux et plaques de béton préfabriqués sont Interdites.

La hauteur sera comprise entre 1,40 mètres et 1,90 mètres.

Elles seront constituées :

- soit d'un mur plein couronné ;
- soit, d'un mur bahut, surmonté d'une grille à barreaudage vertical.

■ **Les installations techniques de service public**

Elles devront, dans toute la mesure du possible, être intégrées aux constructions et en tout état de cause s'intégrer le plus harmonieusement possible dans l'environnement bâti (implantation, aspect extérieur, abords...). Leur aspect extérieur devra renforcer le caractère qualitatif et propre aux constructions du vieux centre dans un objectif de cohésion et de continuité avec celles-ci.

ARTICLE Ua1 12 - STATIONNEMENT

■ **Prescriptions générales**

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

Les aires de stationnement ne devront pas avoir une longueur inférieure à 5,00 mètres et une largeur inférieure à 2,50 mètres. Cette dernière dimension est portée à 3,30 mètres pour un parking « handicapé », et à 2,00 mètres s'il s'agit d'une place de stationnement longitudinal.

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

■ **Prescriptions particulières**

Il est exigé pour tous les bâtiments neufs ou réhabilités :

□ Constructions à usage d'habitation :

2 emplacements de stationnement par logement.

Pour les constructions à usage d'habitation sociale : 1 emplacement par logement.

□ Constructions à usage d'hôtels

1 emplacement par chambre.

□ Autres utilisations

Une surface affectée au stationnement au moins égale à 40 % de la surface de plancher, avec un minimum de 1 emplacement.

□ Modalités d'application

Tous les emplacements de stationnement doivent être réalisés sur le terrain d'assiette de l'opération.

En application des dispositions de l'article L 421-3 du code de l'urbanisme :

- Nonobstant les règles définies ci-dessus, il ne peut être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement lors de la construction de logements locatifs financés avec des prêts aidés par l'état.
- En cas de contraintes d'ordre technique empêchant la réalisation matérielle des emplacements de stationnement réglementaires sur le terrain d'assiette ou dans un environnement immédiat, le pétitionnaire pourra s'affranchir de ses obligations par trois moyens :

1 - l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation ;

2 - l'acquisition d'emplacements de stationnement dans un parking privé de stationnement existant ou en cours de réalisation ;

3 - et à défaut, par le paiement de la participation mentionnée à l'article L.421-3 du code l'urbanisme.

**ARTICLE Ua1 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS,
ESPACES BOISES CLASSES**

Les surfaces libres de toute construction doivent être plantées, à raison d'un arbre de haute tige d'essence méditerranéenne, tous les 75m².

Les aires de stationnement en surface doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige d'essence méditerranéenne pour 2 places de stationnement minimum. Ces plantations peuvent être réalisées en bosquet (groupement).

Les arbres de haute tige existants seront maintenus ou remplacés par des plantations équivalentes.

SECTION III – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE Ua1 14 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Le coefficient d'occupation du sol (C.O.S) n'est pas réglementé.

CHAPITRE II DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE « Ua2 »

Caractère de la zone :

Il s'agit d'une zone dense constituant les extensions du XIX^{ème} siècle et du début du XX^{ème} siècle du centre ancien de Candillargues.

Elle comprend essentiellement des anciens bâtiments agricoles à fort potentiel de rénovation et des espaces libres à proximité immédiate du centre ancien.

Cette zone est concernée par la zone de protection des monuments historiques. L'aménagement ou la création de construction sont soumis à l'approbation de l'architecte des bâtiments de France (servitude d'utilité publique AC1).

Cette zone est concernée, en partie, par le risque d'inondation; *il est nécessaire de se reporter au règlement et au plan de zonage du P.P.R.I.*

Cette zone est concernée, en partie, par l'application de l'article L.123-1-5 16° du code de l'urbanisme.

Les constructions et les aménagements, dans cette zone, sont soumis à l'établissement d'un plan d'ensemble soumis à l'approbation de la commune.

Objectifs :

- Favoriser l'amélioration de l'habitat ;
- Favoriser la mutation des constructions agricoles vers de l'habitat, des équipements, des activités commerciales et des services.

SECTION I – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DES SOLS

ARTICLE Ua2 1 - OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Les constructions à usage d'industrie (y compris les lotissements industriels) ;
- Les constructions à usage d'entrepôts commerciaux ;
- Les constructions à usage d'habitations légères de loisir (H.L.L) ;
- Les terrains de camping ou de caravanage permanent ;

- Les constructions à usage de parc résidentiel de loisirs (P.R.L) ;
- Les éoliennes ;
- Les pylônes et poteaux, supports d'enseignes et d'antennes d'émission ou de réception de signaux radioélectriques ou téléphoniques. Les antennes d'émission ou de réception de signaux radioélectriques dont l'une des dimensions est supérieure à 5 mètres, support inclus.

ARTICLE Ua2 2 - OCCUPATIONS OU UTILISATION DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS
--

Dans le cadre de la réalisation d'un programme de logements de 1000 m² de surface de plancher ou plus, 25% de la surface de plancher doit être affectée à du logement locatif aidé.

Sont admises à condition :

- ☐ Que leur implantation ne présente pas de risques pour la sécurité des voisins (incendie, explosion) ;
- ☐ Qu'elles n'entraînent pas pour leur voisinage des nuisances inacceptables ;
L'établissement est en lui même peu nuisant ou bien les mesures nécessaires à l'élimination des nuisances sont prises ;
- ☐ Que leur volume ou leur aspect extérieur soient compatibles avec le milieu environnant ;
- ☐ Que leur fonctionnement soit compatible avec les infrastructures existantes ;
- ☐ Que l'occupation et l'utilisation du sol existent à la date d'approbation du P.L.U, pour les occupations autres que l'habitat ;
- ☐ Que le projet s'inscrive dans un plan d'ensemble préalablement établi et portant sur l'ensemble d'un îlot ;
- ☐ Que le projet réponde aux prescriptions des orientations particulières d'aménagement du P.L.U.

... Les occupations suivantes :

- Les constructions à usage d'habitation ;
- Les constructions à usage d'hébergement hôtelier ou para-hôtelier ;

- Les constructions à usage d'équipements collectifs ;
- Les constructions à usage de bureaux ou de services ;
- Les constructions à usage de commerces ;
- Les constructions à usage d'artisanat ;
- Les constructions à usage d'exploitations agricoles ou forestières ;

SECTION II – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE Ua2 3 - ACCES ET VOIRIES

▪ Accès

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

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

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation. En cas d'impossibilité d'assurer la sécurité des usagers, et permettre la défense contre l'incendie et la protection civile, le terrain sera déclaré inconstructible.

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

▪ Voiries

Les voies publiques et privées doivent avoir une largeur minimale, afin de permettre l'approche des véhicules de lutte contre l'incendie, de brancardage et d'enlèvement d'ordures ménagères.

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

ARTICLE Ua2 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

▪ Eau potable

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

▪ **Eaux usées**

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau public d'assainissement, qui ne peut recevoir que des eaux domestiques : eaux vannes et eaux ménagères à l'exclusion de toutes autres eaux claires de quelque nature ou provenance que se soit.

Ce raccordement doit être compatible avec la capacité de la station d'épuration en place.

▪ **Eaux pluviales**

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

Dès qu'un réseau pluvial est réalisé dans un secteur, le raccordement au réseau public est obligatoire.

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

▪ **Electricité – Téléphone - Télédistribution**

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

ARTICLE Ua2 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS
--

Les divisions de terrain doivent aboutir à créer des parcelles de formes simples.

Elles ne doivent en aucun cas aboutir à des délaissés inconstructibles, sauf s'ils doivent être rattachés aux propriétés riveraines.

ARTICLE Ua2 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES

▪ **Implantation à l'alignement**

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

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

▪ **Implantation en retrait**

Les constructions peuvent être implantées en retrait d'au moins 3 mètres et sans dépasser 5 mètres, s'il existe un mur de clôture ancien bordant la voie et si celui ci est conservé ou conforté sans aucune diminution de sa hauteur.

▪ **Autres implantations**

Lorsque le terrain d'implantation de la future construction est limité par deux voies non contiguës, la construction peut être édifiée à l'alignement d'une seule des deux voies. La limite non bâtie recevra, dans ce cas, une clôture.

Lorsque le retrait permet d'aligner la nouvelle construction avec une construction existante, dans le but de former une unité architecturale.

▪ **Implantation des équipements publics**

L'implantation des équipements publics d'infrastructure d'Intérêt général n'est pas réglementée.

▪ **Implantation des piscines**

Elles peuvent être implantées en respectant un recul minimum de 1 mètre par rapport l'alignement et n'excédant pas une hauteur de 0,60 mètre par rapport au terrain naturel. Le terrain naturel étant le terrain tel qu'il était avant tous travaux.

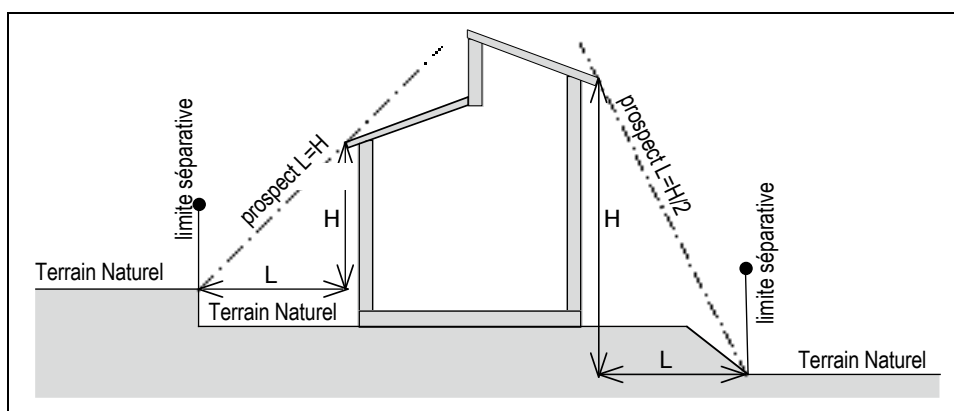
Les locaux techniques associés, peuvent être implantés sur les limites séparatives. Ils seront conçus de manière à ne pas occasionner de nuisances, notamment phoniques, pour le voisinage.

ARTICLE Ua2 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

▪ **Définition du prospect**

Il est défini par l'expression d'un rapport entre deux variables :

- La variable L : distance comptée horizontalement de tout points de la construction considérée au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché à l'altitude du sol existant ;
- La variable H : différence d'altitude entre ces deux points.



NB : chaque prospect est calculé par rapport à la cote Terrain Naturel correspondante en limite séparative sur le fonds voisin

- **Implantation en retrait sur les limites séparatives en périphérie du secteur Ua2 :**

Le retrait par rapport aux limites séparatives, doit être au moins égal à $L \geq H/2 \geq 3$ mètres.

- **Implantation sur les limites séparatives à l'intérieur du secteur Ua2 :**

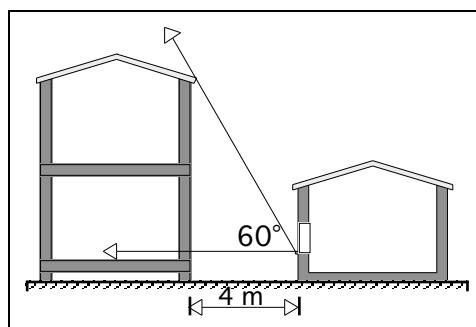
Les implantations seront conformes au plan d'ensemble de l'îlot.

- **Implantation des piscines**

Elles peuvent être implantées en respectant un recul minimum de 1 mètre par rapport à l'alignement et ne pas dépasser une hauteur de 0,60 mètre par rapport au terrain naturel. Le terrain naturel étant le terrain tel qu'il était avant tout travaux.

ARTICLE Ua2 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Les constructions situées sur une même unité foncière doivent être implantées de telle manière qu'elles satisfassent aux conditions suivantes :



- Les baies éclairant les pièces principales des logements ne doivent être masquées par aucune partie d'immeuble qui, à l'appui des baies, serait vue sous un angle de plus de 60 degrés au-dessus du plan horizontal.

- La distance minimum entre deux bâtiments non contigus ne peut être inférieure à 4 mètres.

Ces règles ne concernent pas l'implantation des constructions accessoires.

ARTICLE Ua2 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol est définie, par l'article R.420-1 du code de l'urbanisme, comme étant la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus.

- Cas général : L'emprise au sol est limitée à 80 % de la superficie de la parcelle d'assise du projet de construction.

ARTICLE Ua2 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

▪ **Définition de la hauteur maximale**

La hauteur maximale d'une construction est définie comme le maximum de distance verticale de n'importe quel point de cette construction, superstructures comprises, à l'exception des cheminées, des antennes et des enseignes, au point correspondant au sol naturel avant tous travaux quand celle-ci est exprimée en mètres ou au point correspondant au niveau zéro dans le système de nivellement général de France quand celle-ci est exprimée en mètres NGF.

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 des sections.

▪ **Hauteur des constructions**

La hauteur maximale des nouvelles constructions est fixée à 10,50 mètres.

ARTICLE Ua2 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET PROTECTION DU PAYSAGE

Les constructions par leur situation, leur architecture, leurs dimensions et leur aspect extérieur ne doivent pas 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.

Les travaux affectant les constructions existantes, qu'ils soient d'entretien courant ou de transformation, et soumis ou non à permis de construire, doivent être compatibles avec le caractère de ces constructions, et tendre à conserver ou à restituer leur qualité originelle pour les ouvrages présentant une qualité architecturale.

Les matériaux mis en œuvre, tant en toiture qu'en façade, les proportions et dimensions des ouvertures à réaliser, la pente des toitures, sont ceux employés traditionnellement dans l'architecture locale.

Les volumes et les silhouettes doivent être simples, s'accorder avec les volumes environnants et s'insérer dans l'ensemble existant en s'inscrivant dans le mouvement général des groupements anciens.

▪ **Pour les immeubles existants**

□ Entretien, restauration des façades

- Les enduits de façades à la chaux sont conseillés.

- Les enduits doivent présenter un aspect sans aspérité de type taloché grain fin ou moyen.
- La mise à nu des pierres des façades est autorisée, si elles sont en bon état et s'il n'y a pas de disparités manifestes de taille et de couleur et, si les joints sont réguliers.
- L'emploi de couleurs vives si les surfaces traitées sont ponctuelles.

Sont interdits :

- L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (parpaings, briques creuses, etc.)
- Les maçonneries ou moellons dont les parements seraient traités d'une façon étrangère à la tradition locale.
- L'emploi de la couleur blanche ainsi que celui de couleurs violentes ou criardes pour les enduits de façades et les murs de clôture.

☐ Baies, menuiseries, accessoires des façades

- Portes :

Les matériaux (bois, métal, glace) doivent être choisis en harmonie avec le style de la construction.

Lorsque deux ou plusieurs vantaux sont nécessaires, ils doivent obligatoirement être traités de façon identique.

Les bois et les métaux seront peints.

- Portes cochères et de garages :

Les portes cochères et de garages, doivent s'adapter à l'architecture de l'immeuble concerné. Les linteaux en acier ou en béton armé doivent être masqués par un placage de pierres appareillées ou par un enduit.

- Fenêtres et ouvertures :

La création de fenêtres est autorisée dans la mesure où elles complètent, sans le dénaturer, l'ordonnancement de la façade. Elles doivent être conformes dans leurs dimensions, proportions et moulures d'encadrement aux baies voisines.

La hiérarchie verticale des baies et l'axialité, doivent être respectées.

- Garde-corps et marquises :

Les garde-corps et marquises existants seront maintenus s'ils sont en bon état et, s'ils sont d'un style correspondant à la tradition locale.

Les garde-corps et marquises nouveaux devront :

- . ou bien reproduire un type ancien déjà en place sur la façade ;
- . ou bien s'inspirer d'un modèle voisin correspondant à un style de construction similaire.

En aucun cas, ils ne pourront reproduire un style étranger à la tradition locale ou êtres constitués d'éléments divers de claustras ou de matériaux transparents.

- Balcons :

Ils doivent être maintenus si leur état de conservation le permet.

La création de balcon sur le domaine public est interdite.

- Branchements évacuations :

Le parcours des descentes des eaux pluviales doit suivre les limites du bâtiment ou, en cas d'impossibilité, le tracé le plus direct ; les coudes dans le plan de la façade sont à proscrire.

La descente des eaux usées, les colonnes montantes et les conduits des gaz brûlés doivent être placés à l'intérieur du bâtiment ; ils ne seront en aucun cas appliqués sur les façades sur rue.

□ Couvertures

Les couvertures ne peuvent subir de transformations autres que celles faites pour restituer l'esprit de l'architecture originelle du bâtiment et le matériau de toiture s'y rapportant.

Les couvertures doivent être réalisées en tuiles canal (ou rondes) de terre cuite. Les tuiles plates ou mécaniques sont à proscrire, sauf lorsqu'il s'agit de réparation ou d'entretien de toitures existantes.

Les chiens assis sont interdits. Les « skydomes » sont interdits.

Les dispositifs d'éclairage situés dans le plan de la toiture sont autorisés.

□ Détails architecturaux

Les éléments architecturaux notables seront systématiquement conservés et mis en valeur. Il s'agit notamment : des bandeaux, soubassements, corniches, encadrements,...

□ Façades commerciales

On entend par façade commerciale toute devanture, baie ou vitrine, établie ou utilisée dans un but de commerce ou d'activité.

Les façades commerciales ne sont autorisées qu'au rez-de-chaussée.

Les parements destinés à recevoir des vitrines devront s'adapter à l'architecture de l'immeuble concerné : les linteaux en acier ou en béton armé seront masqués par un placage de pierres appareillées ou par un enduit ou un bandeau de bois peint d'une teinte s'harmonisant avec les constructions avoisinantes.

Lorsqu'un même commerce est établi sur plusieurs immeubles ou parties d'immeubles contigus, les percements des vitrines doivent respecter les séparations d'unité de façade.

Les bannes sont autorisées. Leur longueur ne doit pas excéder celle de la vitrine. La couleur des bannes doit être en harmonie avec les teintes de la façade.

□ Publicités et enseignes

La pose d'une enseigne doit faire l'objet d'une déclaration de travaux en mairie.

Le nombre d'enseigne est limité à 1 par façade pour chaque commerce ou activité concernés. L'enseigne doit être disposée sur la façade du rez-de-chaussée.

Les enseignes en drapeau ne doivent occasionner aucune gêne à la circulation des piétons et au passage des véhicules.

☐ Plaques professionnelles

Elles doivent être regroupées et intégrées dans les vitrines ou portes des bureaux.

☐ Boîtes aux lettres

Les boîtes aux lettres en saillie sur le domaine public, sont interdites

☐ Appareils de climatisation

La pose d'appareils de climatisation doit faire l'objet d'une déclaration de travaux en mairie.

Ils doivent être placés sans faire saillie sur le domaine public.

Dans tous les cas leur implantation devra respecter l'ordonnancement de la façade et des éléments architecturaux de celle-ci.

☐ Paraboles

Leur implantation sur les façades et balcons vus depuis le domaine public est interdite.

Elles doivent être implantées de préférence dans les accidents de toitures.

☐ Clôtures

Dans la mesure du possible et si leur état le permet, elles seront conservées et confortées.

☐ Capteurs solaires

Ils sont à intégrer dans la toiture suivant la même inclinaison. Ils ne doivent pas faire saillie.

■ **Pour les constructions nouvelles**

Des prescriptions complètent celles énumérées ci-dessus, elles concernent :

☐ Le volume des constructions

Le gabarit des constructions nouvelles doit s'harmoniser avec celui du bâti ancien. Leurs volumes et leur hauteur ne doivent pas se singulariser par rapport aux bâtiments mitoyens et environnants.

L'alignement des linteaux et de l'égout de toiture avec ceux des bâtiments voisins doit être systématiquement recherché.

☐ Façades des constructions

Les constructions édifiées en matériaux présentant un caractère précaire, sont interdites.

Les façades constituées de parement de bois sont autorisées.

☐ Toitures terrasses

Les toitures terrasses sont admises.

☐ Couvertures

Les cheminées doivent être simples et bien proportionnées.

Les cheminées dont les souches débouchent trop près de l'égout du toit ou qui comportent une paroi inclinée, sont interdites.

Dans le cadre de projets architecturaux de facture contemporaine, les couvertures pouvant être en : métal ou en matériaux innovants.

□ Clôtures

Il est rappelé que l'édification des murs de clôture doit faire l'objet d'une déclaration préalable auprès de la mairie.

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

Les clôtures en poteaux et plaques de béton préfabriqués sont Interdites.

La hauteur sera comprise entre 1,40 mètres et 1,90 mètres.

Elles seront constituées :

- soit d'un mur plein couronné ;
- soit d'un mur bahut, surmonté d'une grille à barreaudage vertical.

■ **Les installations techniques de service public**

Elles devront, dans toute la mesure du possible, être intégrées aux constructions et en tout état de cause s'intégrer le plus harmonieusement possible dans l'environnement bâti (implantation, aspect extérieur, abords...).

Leur aspect extérieur devra renforcer le caractère qualitatif et propre aux constructions du vieux centre dans un objectif de cohésion et de continuité avec celles-ci.

ARTICLE Ua2 12 - STATIONNEMENT

■ **Prescriptions générales**

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

Les aires de stationnement ne devront pas avoir une longueur inférieure à 5,00 mètres et une largeur inférieure à 2,50 mètres. Cette dernière dimension est portée à 3,30 mètres pour un parking « handicapé », et à 2,00 mètres s'il s'agit d'un stationnement longitudinal.

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

■ **Prescriptions particulières**

Il est exigé pour tous les bâtiments neufs ou réhabilités :

□ Constructions à usage d'habitation

2 emplacements par logement.

Pour les constructions à usage d'habitation sociale : 1 emplacement par logement.

□ Constructions à usage d'hôtels

1 emplacement par chambre.

□ Autres utilisations

Une surface affectée au stationnement au moins égale à 40 % de la surface de plancher de l'établissement, avec un minimum de 1 emplacement.

□ Modalités d'application

Tous les emplacements de stationnement doivent être réalisés sur le terrain d'assiette de l'opération.

En application des dispositions de l'article L 421-3 du code de l'urbanisme :

- Nonobstant les règles définies ci-dessus, il ne peut être exigé la réalisation de plus d'un emplacement de stationnement par logement lors de la construction de logements locatifs financés avec des prêts aidés par l'état.
- En cas de contraintes d'ordre technique empêchant la réalisation matérielle des emplacements de stationnement réglementaires sur le terrain d'assiette ou dans un environnement immédiat, le pétitionnaire pourra s'affranchir de ses obligations par trois moyens :

1 - l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation ;

2 - l'acquisition d'emplacements de stationnement dans un parking privé de stationnement existant ou en cours de réalisation ;

3 - et à défaut, par le paiement de la participation mentionnée à l'article L.421-3 du code l'urbanisme.

ARTICLE Ua2 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES

Les surfaces libres de toute construction doivent être plantées, à raison d'un arbre de haute tige d'essence méditerranéenne, tous les 75m².

Les aires de stationnement en surface doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige d'essence méditerranéenne pour 2 places de stationnement minimum. Ces plantations peuvent être réalisées en bosquet (groupement).

Les arbres de haute tige existants seront maintenus ou remplacés par des plantations équivalentes.

SECTION III – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE Ua2 14 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL
--

Le Coefficient d'occupation du sol (C.O.S) n'est pas réglementé.

CHAPITRE III

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE « Ub »

Caractère de la zone :

Il s'agit d'une zone d'habitat à densité moyenne, composée essentiellement de maisons individuelles et de quelques collectifs.

Elle comprend essentiellement de l'habitat, des services, de l'artisanat et des équipements publics.

Cette zone est située en prolongement du centre ancien de Candillargues.

Cette zone est concernée par la zone de protection des monuments historiques. L'aménagement ou la création de construction est soumise à l'approbation de l'architecte des bâtiments de France (servitude d'utilité publique AC1).

Cette zone est concernée, en partie, par le risque d'inondation; *il est nécessaire de se reporter au règlement et au plan de zonage du P.P.R.I.*

Cette zone est concernée, en partie, par l'application de l'article L.123-1-5 16° du code de l'urbanisme.

Objectifs :

- Favoriser l'amélioration de l'habitat ;
- Conserver le caractère mixte de l'habitat : individuel, groupé et collectif ;
- Conserver le caractère mixte des occupations : habitat, artisanat et service.

SECTION I – NATURE DE L'UTILISATION ET DE L'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE Ub 1 - OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Les constructions à usage d'industrie (y compris les lotissements industriels) ;
- Les constructions à usage d'entrepôts commerciaux ;
- Les constructions à usage d'habitations légères de loisir (H.L.L);
- Les terrains de camping ou de caravanage permanent ;

- Les constructions à usage de parc résidentiel de loisirs (P.R.L) ;
- Les éoliennes ;
- Les pylônes et poteaux, supports d'enseignes et d'antennes d'émission ou de réception de signaux radioélectriques ou téléphoniques. Les antennes d'émission ou de réception de signaux radioélectriques dont l'une des dimensions est supérieure à 5 mètres, support inclus.

ARTICLE Ub 2 - OCCUPATIONS OU UTILISATION DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

Dans le cadre de la réalisation d'un programme de logements de 1000 m² de surface de plancher ou plus, 10% de la surface de plancher doit être affectée à du logement locatif aidé.

Sont admises à condition :

- ☐ Que leur implantation ne présente pas de risques pour la sécurité des voisins (incendie, explosion) ;
- ☐ Quelles n'entraînent pas pour leur voisinage des nuisances inacceptables. L'établissement est en lui même peu nuisant ou bien les mesures nécessaires à l'élimination des nuisances sont prises ;
- ☐ Que leur volume ou leur aspect extérieur soient compatibles avec le milieu environnant ;
- ☐ Que leur fonctionnement soit compatible avec les infrastructures existantes ;
- ☐ Que l'occupation et l'utilisation du sol existent à la date d'approbation du P.L.U.

... Les occupations suivantes :

- Les constructions à usage d'artisanat ;
- Les constructions à usage d'exploitations agricoles ou forestières.

SECTION II – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE Ub 3 - ACCES ET VOIRIES

▪ Accès

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

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

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation. En cas d'impossibilité d'assurer la sécurité des usagers, et permettre la défense contre l'incendie et la protection civile, le terrain sera déclaré inconstructible.

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

▪ Voiries

Les voies publiques et privées doivent avoir une largeur minimale afin de permettre l'approche des véhicules de lutte contre l'incendie, de brancardage et d'enlèvement d'ordures ménagères.

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

Les voies en impasse ne doivent pas desservir plus de 15 logements. Elles doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules privés et ceux des services publics (lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères) de faire demi-tour aisément et être conçues de manière à désenclaver éventuellement les parcelles arrières.

ARTICLE Ub 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

▪ Eau potable

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

▪ **Eaux usées**

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau public d'assainissement, qui ne peut recevoir que des eaux domestiques : eaux vannes et eaux ménagères à l'exclusion de toutes autres eaux claires de quelque nature ou provenance que se soit.

Ce raccordement doit être compatible avec la capacité de la station d'épuration en place.

▪ **Eaux pluviales**

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

Dès qu'un réseau pluvial est réalisé dans un secteur, le raccordement au réseau public est obligatoire.

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

▪ **Electricité – Téléphone - Télédistribution**

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

ARTICLE Ub 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Les divisions de terrain doivent aboutir à créer des parcelles de formes simples. Elles ne doivent en aucun cas aboutir à des délaissés inconstructibles, sauf s'ils doivent être rattachés aux propriétés riveraines.

ARTICLE Ub 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES

▪ **Implantation**

Les constructions doivent être implantées soit à l'alignement des voies, soit en retrait minimum de 3 mètres par rapport aux voies.

▪ **Autres implantations**

L'alignement peut être différent dans deux cas :

1 - Lorsque le terrain d'implantation de la future construction est limité par deux voies non contiguës, la construction peut être édifiée à l'alignement ou en retrait d'une seule des deux voies. La limite non bâtie recevra, dans ce cas, une clôture.

2 - Lorsque le retrait permet d'aligner la nouvelle construction avec une construction existante, dans le but de former une unité architecturale.

■ **Implantation des piscines**

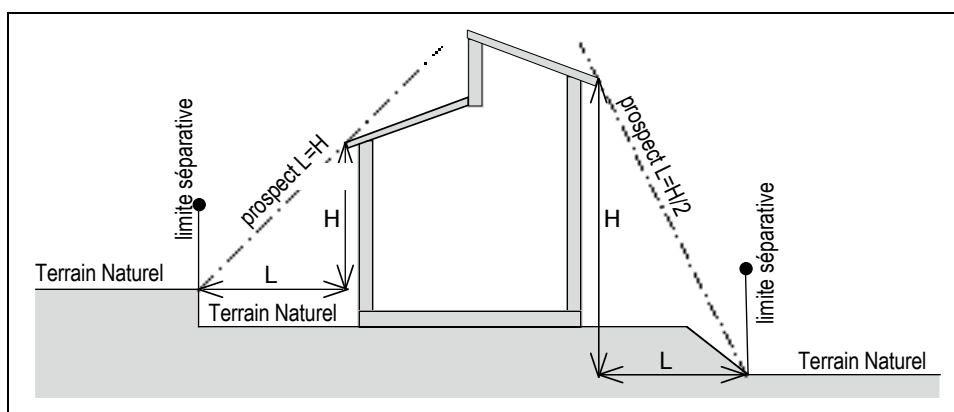
Elles peuvent être implantées en respectant un recul minimum de 1 mètre par rapport à l'alignement et ne pas dépasser une hauteur de 0,60 mètre par rapport au terrain naturel. Le terrain naturel étant le terrain tel qu'il était avant tout travaux.

ARTICLE Ub 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

■ **Définition du prospect**

Il est défini par l'expression d'un rapport entre deux variables :

- La variable L : distance comptée horizontalement de tout point de la construction considérée au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché à l'altitude du sol existant ;
- La variable H : différence d'altitude entre ces deux points.



NB : chaque prospect est calculé par rapport à la cote Terrain Naturel correspondante en limite séparative sur le fonds voisin

■ **Implantation en recul**

Les constructions peuvent être édifiées avec un recul par rapport aux limites séparatives.

Le retrait par rapport aux limites séparatives laissées libres, doit être au moins égal à $L \geq H/2 \geq 3$ mètres.

■ **Implantation sur les limites séparatives**

Les constructions peuvent être implantées en limites séparatives dans quatre cas:

1 - Lorsque le bâtiment ne dépasse pas 4 mètres de hauteur et 10 mètres de longueur maximum sur la limite ;

2 - Lorsque le bâtiment peut être adossé à un bâtiment existant de gabarit sensiblement identique ;

3 - Lorsque le projet s'intègre dans une opération d'ensemble ou un lotissement, à l'exception des bâtiments situés en limite de l'opération ou du lotissement ;

4 - Lorsqu'il est nécessaire de maintenir une unité architecturale et urbaine en tenant compte des constructions voisines existantes.

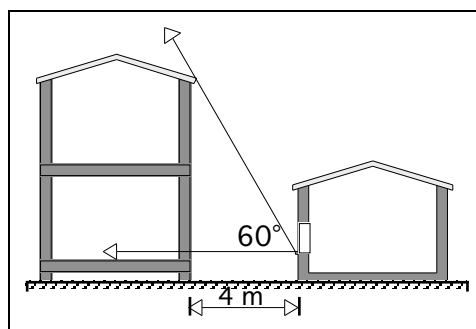
■ **Implantation des piscines**

Elles peuvent être implantées en respectant un recul minimum de 1 mètre par rapport à l'alignement et ne pas dépasser une hauteur de 0,60 mètre par rapport au terrain naturel. Le terrain naturel étant le terrain tel qu'il était avant tout travaux.

Les locaux techniques associés, peuvent être implantés sur les limites séparatives. Ils seront conçus de manière à ne pas occasionner de nuisances, notamment phoniques, pour le voisinage.

ARTICLE Ub 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Les constructions situées sur une même unité foncière doivent être implantées de telle manière qu'elles satisfassent aux conditions suivantes :



- Les baies éclairant les pièces principales des logements ne doivent être masquées par aucune partie d'immeuble qui, à l'appui des baies, serait vue sous un angle de plus de 60 degrés au-dessus du plan horizontal.

- La distance minimum entre deux bâtiments non contigus ne peut être inférieure à la moitié de la hauteur du bâtiment le plus haut sans qu'elle soit inférieure à 4 mètres minimum ($L \geq H/2 \geq 4m$).

Ces règles ne concernent pas l'implantation des constructions accessoires.

ARTICLE Ub 9 - EMPRISE DU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol est définie, par l'article R.420-1 du code de l'urbanisme, comme étant la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus.

- Cas général : L'emprise au sol est limitée à 50 % de la superficie de la parcelle d'assise du projet de construction.

- Cas particulier : L'emprise au sol est non réglementée pour les constructions à usage de commerce.

ARTICLE Ub 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

▪ Définition de la hauteur maximale

La hauteur maximale d'une construction est définie comme le maximum de distance verticale de n'importe quel point de cette construction, superstructures comprises, à l'exception des cheminées, des antennes et des enseignes, au point correspondant au sol naturel avant tous travaux quand celle-ci est exprimée en mètres ou au point correspondant au niveau zéro dans le système de nivellement général de France quand celle-ci est exprimée en mètres NGF.

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 des sections.

▪ Hauteur des constructions

Pour les maisons individuelles et les maisons individuelles groupées : La hauteur maximale des constructions est fixée à 8,50 mètres.

Pour les collectifs: la hauteur maximale des constructions est fixée à 11,50 mètres.

▪ Cas des équipements publics

Une hauteur de 11,50 mètres est admise pour les équipements publics.

▪ Hauteur des constructions dans les zones inondables

La hauteur maximale des constructions est fixée à partir de la cote des « plus hautes eaux », si cette dernière est connue.

ARTICLE Ub 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET PROTECTION DU PAYSAGE

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

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.

Afin de garantir un caractère d'ensemble à l'agglomération les constructions doivent respecter les prescriptions suivantes :

▪ **Toitures**

Les toitures doivent être réalisées en tuile canal ou similaire. Les faîtages doivent être orientés dans le sens des constructions avoisinantes ou parallèlement à la voie d'accès ou aux courbes de niveaux du terrain d'assise de la construction.

Les pentes seront comprises entre 28 et 33 %. Des toitures de différentes inclinaisons sur un même bâtiment sont proscrites.

Les toits à une seule pente sont à éviter.

Les ressauts de toitures ne doivent pas être inférieurs à 0,60 mètre.

Les toitures terrasses sont autorisées.

Les capteurs solaires sont à intégrer dans la toiture suivant la même inclinaison. Ils ne doivent pas faire saillie. Pour le cas des toitures terrasses, un acrotère ou un garde-corps, doivent les masquer.

▪ **Façades**

Toutes les façades sont à concevoir avec le même soin et il ne sera pas toléré de disparités manifestes entre elles. Leur teinte devra respecter la tradition locale.

La hiérarchie verticale et l'axialité des baies doivent être recherchées dans la composition des façades.

L'aspect des annexes sera le même que celui du bâtiment principal.

▪ **Clôtures**

Il est rappelé que l'édification des murs de clôture doit faire l'objet d'une déclaration préalable auprès de la mairie.

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

Les clôtures en poteaux et plaques de béton préfabriqués sont Interdites.

La hauteur sera comprise entre 1,40 mètres et 1,90 mètres.

Elles seront constituées :

- soit d'un mur bahut d'une hauteur de 0,90 mètre, surmonté d'une grille à barreaudage vertical ou d'un grillage à maille rigide, de 0,60 mètre ;
- soit, d'un mur bahut d'une hauteur de 1,40 mètres, doublé d'une haie végétale.

▪ **Matériaux proscrits**

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

▪ **Bardages**

Les bardages de bois ou de métal (bac acier, zinc, cuivre) sont autorisés pour les constructions à usage d'habitation, dans la mesure où ils s'intègrent à une conception contemporaine de la construction.

ARTICLE Ub 12 - STATIONNEMENT

▪ **Prescriptions générales**

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

Les aires de stationnement ne devront pas avoir une longueur inférieure à 5,00 mètres et une largeur inférieure à 2,50 mètres. Cette dernière dimension est portée à 3,30 mètres pour un parking « handicapé », et à 2,00 mètres s'il s'agit d'un stationnement longitudinal.

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

▪ **Prescriptions particulières**

Il est exigé pour tous les bâtiments neufs ou réhabilités :

□ Constructions à usage d'habitation individuelle

Deux emplacements par logement.

Pour les constructions à usage d'habitation sociale : 1 emplacement par logement.

□ Constructions à usage d'habitation collective

1 emplacement pour 60 m² de surface de plancher. ; avec un emplacement minimum par logement. Cette norme est plafonnée à 2 emplacements par logement.

Pour les constructions à usage d'habitation sociale : 1 emplacement par logement.

□ Constructions à usage d'hôtels

1 emplacement par chambre.

□ Autres utilisations

Une surface affectée au stationnement au moins égale à 40 % de la surface de plancher de l'établissement, avec un minimum de 1 emplacement.

□ Modalités d'application

Tous les emplacements de stationnement doivent être réalisés sur le terrain d'assiette de l'opération.

En application des dispositions de l'article L 421-3 du code de l'urbanisme :

- Nonobstant les règles définies ci-dessus, il ne peut être exigé la réalisation de plus d'un emplacement de stationnement par logement lors de la construction de logements locatifs financés avec des prêts aidés par l'état.
- En cas de contraintes d'ordre technique empêchant la réalisation matérielle des emplacements de stationnement réglementaires sur le terrain d'assiette ou dans un environnement immédiat, le pétitionnaire pourra s'affranchir de ses obligations par trois moyens :

1 - l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation ;

2 - l'acquisition d'emplacement de stationnement dans un parking privé de stationnement existant ou en cours de réalisation ;

3 - et à défaut, par le paiement de la participation mentionnée à l'article L.421-3 du code de l'urbanisme.

ARTICLE Ub 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES
--

Les surfaces libres de toute construction doivent être plantées, à raison d'un arbre de haute tige d'essence méditerranéenne, tous les 75m².

Les surfaces imperméabilisées ne peuvent dépasser 50% de la superficie de la parcelle d'assise de la construction, sauf pour les constructions à usage de commerce où la surface imperméabilisée n'est pas réglementée.

Les aires de stationnement en surface doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige d'essence méditerranéenne pour 2 emplacements de stationnement minimum. Ces plantations peuvent être réalisées en bosquet (groupement).

Les arbres de haute tige existants seront maintenus ou remplacés par des plantations équivalentes.

Dans les opérations de constructions groupées ou de lotissement, 10 % au moins de cette superficie doit être réservé en espace commun libre non imperméabilisé (espaces verts, places, aires de jeux, etc.).

Les bassins de rétentions peuvent être compris dans ces 10%, s'ils sont aménagés en espaces verts accessibles.

SECTION III – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE Ub 14 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Le coefficient d'occupation du sol (C.O.S) applicable à cette zone est :

- Cas général : 0,50
- Cas particulier des équipements publics et des constructions à usage de commerce : non réglementé.

CHAPITRE IV DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE « Uba»

Caractère de la zone :

Il s'agit d'une zone d'habitat à densité moyenne, composée essentiellement de maisons individuelles.

Elle comprend essentiellement de l'habitat, des services, de l'artisanat et des équipements publics.

Cette zone est située en prolongement du centre ancien de Candillargues.

Cette zone est concernée par la zone de protection des monuments historiques. L'aménagement ou la création de construction est soumise à l'approbation de l'architecte des bâtiments de France (servitude d'utilité publique AC1).

Cette zone est concernée, en partie, par le risque d'inondation; il est nécessaire de se reporter au règlement et au plan de zonage du P.P.R.I.

Cette zone est concernée par le plan d'exposition au bruit (P.E.B) de l'aérodrome de Candillargues, zones B et C.

Objectifs :

- Favoriser l'amélioration de l'habitat ;
- Limiter la capacité d'accueil ;
- Conserver le caractère mixte des occupations : habitat, artisanat et service.

SECTION I – NATURE DE L'UTILISATION ET DE L'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE Uba 1 - OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Les constructions à usage d'industrie (y compris les lotissements industriels) ;
- Les constructions à usage d'entrepôts commerciaux ;
- Les constructions à usage d'habitations légères de loisir (H.L.L);
- Les terrains de camping ou de caravanage permanent ;

- Les constructions à usage de parc résidentiel de loisirs (P.R.L) ;
- Les éoliennes ;
- Les pylônes et poteaux, supports d'enseignes et d'antennes d'émission ou de réception de signaux radioélectriques ou téléphoniques. Les antennes d'émission ou de réception de signaux radioélectriques dont l'une des dimensions est supérieure à 5 mètres, support inclus.

ARTICLE Uba 2 - OCCUPATIONS OU UTILISATION DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS
--

Sont admises à condition :

- ☐ Que leur implantation ne présente pas de risques pour la sécurité des voisins (incendie, explosion) ;
- ☐ Quelles n'entraînent pas pour leur voisinage des nuisances inacceptables. L'établissement est en lui même peu nuisant ou bien les mesures nécessaires à l'élimination des nuisances sont prises ;
- ☐ Que leur volume ou leur aspect extérieur soient compatibles avec le milieu environnant ;
- ☐ Que leur fonctionnement soit compatible avec les infrastructures existantes ;
- ☐ Que l'occupation et l'utilisation du sol existent à la date d'approbation du P.L.U.

... Les occupations suivantes :

- Les constructions à usage d'artisanat ;
- Les constructions à usage d'exploitations agricoles ou forestières.

SECTION II – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE Uba 3 - ACCES ET VOIRIES

▪ Accès

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

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

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation. En cas d'impossibilité d'assurer la sécurité des usagers, et permettre la défense contre l'incendie et la protection civile, le terrain sera déclaré inconstructible.

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

▪ Voiries

Les voies publiques et privées doivent avoir une largeur minimale afin de permettre l'approche des véhicules de lutte contre l'incendie, de brancardage et d'enlèvement d'ordures ménagères.

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

Les voies en impasse ne doivent pas desservir plus de 15 logements. Elles doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules privés et ceux des services publics (lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères) de faire demi-tour aisément et être conçues de manière à désenclaver éventuellement les parcelles arrières.

ARTICLE Uba 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

▪ Eau potable

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

▪ **Eaux usées**

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau public d'assainissement, qui ne peut recevoir que des eaux domestiques : eaux vannes et eaux ménagères à l'exclusion de toutes autres eaux claires de quelque nature ou provenance que se soit.

Ce raccordement doit être compatible avec la capacité de la station d'épuration en place.

▪ **Eaux pluviales**

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

Dès qu'un réseau pluvial est réalisé dans un secteur, le raccordement au réseau public est obligatoire.

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

▪ **Electricité – Téléphone - Télédistribution**

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

ARTICLE Uba 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS
--

Les divisions de terrain doivent aboutir à créer des parcelles de formes simples. Elles ne doivent en aucun cas aboutir à des délaissés inconstructibles, sauf s'ils doivent être rattachés aux propriétés riveraines.

ARTICLE Uba 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES
--

▪ **Implantation**

Les constructions doivent être implantées avec un retrait minimum de 5 mètres par rapport aux voies.

▪ **Implantation des piscines**

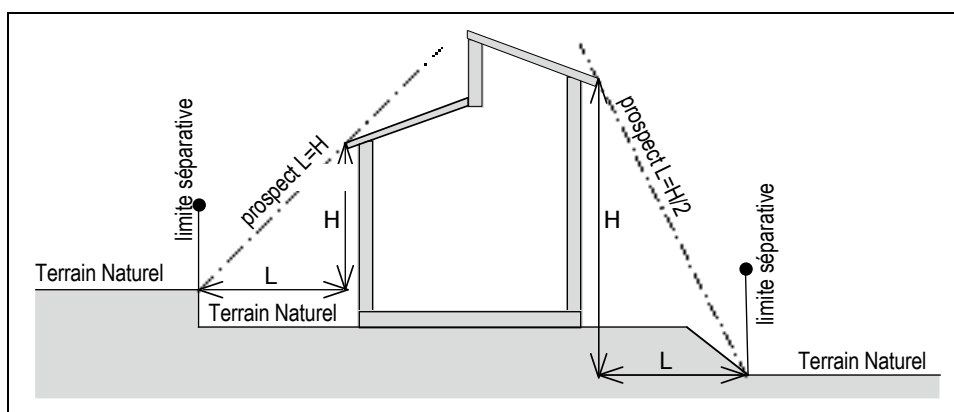
Elles peuvent être implantées en respectant un recul minimum de 1 mètre par rapport à l'alignement et ne pas dépasser une hauteur de 0,60 mètre par rapport au terrain naturel. Le terrain naturel étant le terrain tel qu'il était avant tout travaux.

ARTICLE Uba 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

■ Définition du prospect

Il est défini par l'expression d'un rapport entre deux variables :

- La variable L : distance comptée horizontalement de tout point de la construction considérée au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché à l'altitude du sol existant ;
- La variable H : différence d'altitude entre ces deux points.



NB : chaque prospect est calculé par rapport à la cote Terrain Naturel correspondante en limite séparative sur le fonds voisin

■ Implantation en recul

Les constructions doivent être édifiées avec un recul par rapport aux limites séparatives.

Le retrait par rapport aux limites séparatives, doit être au moins égal à $L \geq H/2 \geq 4$ mètres.

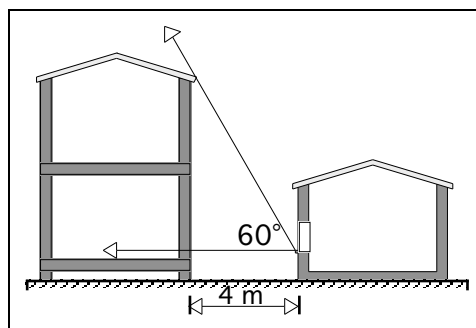
■ **Implantation des piscines**

Elles peuvent être implantées en respectant un recul minimum de 1 mètre par rapport à l'alignement et ne pas dépasser une hauteur de 0,60 mètre par rapport au terrain naturel. Le terrain naturel étant le terrain tel qu'il était avant tout travaux.

Les locaux techniques associés, peuvent être implantés sur les limites séparatives. Ils seront conçus de manière à ne pas occasionner de nuisances, notamment phoniques, pour le voisinage.

ARTICLE Uba 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Les constructions situées sur une même unité foncière doivent être implantées de telle manière qu'elles satisfassent aux conditions suivantes :



- Les baies éclairant les pièces principales des logements ne doivent être masquées par aucune partie d'immeuble qui, à l'appui des baies, serait vue sous un angle de plus de 60 degrés au-dessus du plan horizontal.
- La distance minimum entre deux bâtiments non contigus ne peut être inférieure à la moitié de la hauteur du bâtiment le plus haut sans qu'elle soit inférieure à 4 mètres minimum ($L \geq H/2 \geq 4m$).

Ces règles ne concernent pas l'implantation des constructions accessoires.

ARTICLE Uba 9 - EMPRISE DU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol est définie, par l'article R.420-1 du code de l'urbanisme, comme étant la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus.

- Cas général : L'emprise au sol est limitée à 40 % de la superficie de la parcelle d'assise du projet de construction.

ARTICLE Uba 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

■ **Définition de la hauteur maximale**

La hauteur maximale d'une construction est définie comme le maximum de distance verticale de n'importe quel point de cette construction, superstructures comprises, à l'exception des cheminées, des antennes et des enseignes, au point correspondant au sol naturel avant tous travaux quand celle-ci est exprimée en mètres ou au point correspondant au niveau zéro dans le système de nivellement général de France quand celle-ci est exprimée en mètres NGF.

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 des sections.

■ **Hauteur des constructions**

La hauteur maximale des constructions est fixée à 8,50 mètres et doit respecter la hauteur relative à la servitude d'utilité publique de dégagement aéronautique qui définit une hauteur maximale variant de 20 à 30 mètres NGF, superstructures, pylônes et dispositifs d'enseignes compris.

ARTICLE Uba 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET PROTECTION DU PAYSAGE

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

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.

Afin de garantir un caractère d'ensemble à l'agglomération les constructions doivent respecter les prescriptions suivantes :

■ **Toitures**

Les toitures doivent être réalisées en tuile canal ou similaire. Les faîtages doivent être orientés dans le sens des constructions avoisinantes ou parallèlement à la voie d'accès ou aux courbes de niveaux du terrain d'assise de la construction.

Les pentes seront comprises entre 28 et 33 %. Des toitures de différentes inclinaisons sur un même bâtiment sont proscrites.

Les toits à une seule pente sont à éviter.

Les ressauts de toitures ne doivent pas être inférieurs à 0,60 mètre.

Les toitures terrasses sont autorisées.

Les capteurs solaires sont à intégrer dans la toiture suivant la même inclinaison. Ils ne doivent pas faire saillie. Pour le cas des toitures terrasses, un acrotère ou un garde-corps, doivent les masquer.

▪ **Façades**

Toutes les façades sont à concevoir avec le même soin et il ne sera pas toléré de disparités manifestes entre elles. Leur teinte devra respecter la tradition locale.

La hiérarchie verticale et l'axialité des baies doivent être recherchées dans la composition des façades.

L'aspect des annexes sera le même que celui du bâtiment principal.

▪ **Clôtures**

Il est rappelé que l'édification des murs de clôture doit faire l'objet d'une déclaration préalable auprès de la mairie.

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

Les clôtures en poteaux et plaques de béton préfabriqués sont Interdites.

La hauteur sera comprise entre 1,40 mètres et 1,90 mètres.

Elles seront constituées :

- soit d'un mur bahut d'une hauteur de 0,90 mètre, surmonté d'une grille à barreaudage vertical ou d'un grillage à maille rigide, de 0,60 mètre ;
- soit, d'un mur bahut d'une hauteur de 1,40 mètres, doublé d'une haie végétale.

▪ **Matériaux proscrits**

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

▪ **Bardages**

Les bardages de bois ou de métal (bac acier, zinc, cuivre) sont autorisés pour les constructions à usage d'habitation, dans la mesure où ils s'intègrent à une conception contemporaine de la construction.

ARTICLE Uba 12 - STATIONNEMENT

■ Prescriptions générales

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

Les aires de stationnement ne devront pas avoir une longueur inférieure à 5,00 mètres et une largeur inférieure à 2,50 mètres. Cette dernière dimension est portée à 3,30 mètres pour un parking « handicapé », et à 2,00 mètres s'il s'agit d'un stationnement longitudinal.

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

■ Prescriptions particulières

Il est exigé pour tous les bâtiments neufs ou réhabilités :

□ Constructions à usage d'habitation individuelle

Deux emplacements par logement.

Pour les constructions à usage d'habitation sociale : 1 emplacement par logement.

□ Constructions à usage d'habitation collective

1 emplacement pour 60 m² de surface de plancher. ; avec un emplacement minimum par logement. Cette norme est plafonnée à 2 emplacements par logement.

Pour les constructions à usage d'habitation sociale : 1 emplacement par logement.

□ Constructions à usage d'hôtels

1 emplacement par chambre.

□ Autres utilisations

Une surface affectée au stationnement au moins égale à 40 % de la surface de plancher de l'établissement, avec un minimum de 1 emplacement.

□ Modalités d'application

Tous les emplacements de stationnement doivent être réalisés sur le terrain d'assiette de l'opération.

En application des dispositions de l'article L 421-3 du code de l'urbanisme :

- Nonobstant les règles définies ci-dessus, il ne peut être exigé la réalisation de plus d'un emplacement de stationnement par logement lors de la construction de logements locatifs financés avec des prêts aidés par l'état.

- En cas de contraintes d'ordre technique empêchant la réalisation matérielle des emplacements de stationnement réglementaires sur le terrain d'assiette ou dans un environnement immédiat, le pétitionnaire pourra s'affranchir de ses obligations par trois moyens :

1 - l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation ;

2 - l'acquisition d'emplacement de stationnement dans un parking privé de stationnement existant ou en cours de réalisation ;

3 - et à défaut, par le paiement de la participation mentionnée à l'article L.421-3 du code l'urbanisme.

ARTICLE Uba 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES

Les surfaces libres de toute construction doivent être plantées, à raison d'un arbre de haute tige d'essence méditerranéenne, tous les 75m².

Les surfaces imperméabilisées ne peuvent dépasser 50% de la superficie de la parcelle d'assise de la construction, sauf pour les constructions à usage de commerce où la surface imperméabilisée n'est pas réglementée.

Les aires de stationnement en surface doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige d'essence méditerranéenne pour 2 emplacements de stationnement minimum. Ces plantations peuvent être réalisées en bosquet (groupement).

Les arbres de haute tige existants seront maintenus ou remplacés par des plantations équivalentes.

Dans les opérations de constructions groupées ou de lotissement, 10 % au moins de cette superficie doit être réservé en espace commun libre non imperméabilisé (espaces verts, places, aires de jeux, etc.).

Les bassins de rétentions peuvent être compris dans ces 10%, s'ils sont aménagés en espaces verts accessibles.

SECTION III – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE Uba 14 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL
--

Le coefficient d'occupation du sol (C.O.S) applicable à cette zone est : 0,30

TITRE III

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER « AU»

Il s'agit de zones non urbanisées ou partiellement équipées.

Cette zone est divisée en cinq secteurs :

- ☐ **AU0** : secteurs d'urbanisation future pouvant être ouverts à l'urbanisation après modification ou révision du P.L.U.
- ☐ **AU1** : secteurs d'urbanisation future ou secteurs insuffisamment équipés, pouvant être ouverts à l'urbanisation.
- ☐ **AU2** : secteur d'urbanisation future ou secteur insuffisamment équipé, pouvant être ouverts à l'urbanisation Il s'agit d'une zone à vocation d'équipements publics et d'intérêt général.
- ☐ **AUe** : secteurs d'urbanisation future devant recevoir des équipements publics, bâtiments à usage agricole, services, activités, les hôtels, les installations classées, artisanat.
- ☐ **AUa** : secteur d'urbanisation future devant recevoir des équipements liés à l'activité de l'aérodrome.

CHAPITRE I

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE « AU₀ »

Caractère de la zone :

C'est une zone naturelle non équipée. C'est une réserve foncière inconstructible qui pourra être ouverte à l'urbanisation à l'occasion d'une modification ou d'une révision du P.L.U comportant approbation d'une ou plusieurs orientations d'aménagement.

Cette zone est en partie concernée par la zone de protection des monuments historiques. L'aménagement ou la création de construction est soumise à l'approbation de l'architecte des bâtiments de France (servitude d'utilité publique AC1).

Elle se situe au contact des zones d'habitation, en périphérie nord et ouest du village de Candillargues.

Cette zone est en partie concernée par le plan d'exposition au bruit (P.E.B.) de l'aérodrome de Candillargues approuvé par A.P. du 5 décembre 2005.

Objectif :

- Assurer une réserve foncière.

SECTION I – NATURE DE L'UTILISATION ET DE L'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE AU₀ 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Les constructions à usage d'habitations (non comprises les habitations légères et mobiles de loisirs non permanentes : mobil home, caravanes, etc.) ;
- Les constructions à usage d'hébergement hôtelier ou para-hôtelier (hôtels, motels, villages de vacances, gîtes, chambres d'hôtes) ;
- Les constructions à destination d'équipements collectifs (équipements d'infrastructures et de superstructures de gestion publique ou privée) ;
- Les constructions à usage de bureaux ou de services ;

- Les constructions à usage de commerces ;
- Les constructions à usage d'artisanat ;
- Les constructions à usage d'industrie (y compris les lotissements industriels) ;
- Les constructions à usage d'entrepôts commerciaux (constructions destinées au stockage de marchandises et matériels) ;
- Les constructions à usage d'exploitations agricoles ou forestières (bâtiments destinés au logement des récoltes, des animaux, du matériel agricole et des équipements indispensables à l'exploitation, serres de culture). Les activités équestres sont assimilées à des activités agricoles et donc compatibles avec la vocation des zones agricoles (article 38 de la loi sur le développement des territoires ruraux).

destinations complémentaires des constructions :

- Les constructions à usage d'habitations légères de loisirs (H.L.L.) ;
- Les terrains de camping ou de caravanage permanent visés à l'article L.443-1 et L.443-3 du Code de l'Urbanisme ;
- Les constructions à usage de parcs résidentiels de loisirs (P.R.L.) ;
- Les éoliennes ;
- Les pylônes et poteaux, supports d'enseignes et d'antennes d'émission ou de réception de signaux radioélectriques ou téléphoniques. Les antennes d'émission ou de réception de signaux radioélectriques dont l'une des dimensions est supérieure à 5 mètres, support inclus ;
- Les piscines.

ARTICLE AU0 2 - OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS
--

Dans le cadre de la réalisation d'un programme de logements de 1000 m² de surface de plancher ou plus, 25% de la surface de plancher doit être affectée à du logement locatif aidé.

Sans objet.

SECTION II- CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE AU0 3 - ACCES ET VOIRIES

Sans objet.

ARTICLE AU0 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Le secteur sera raccordé au réseau d'assainissement collectif.

ARTICLE AU0 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Sans objet.

ARTICLE AU0 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES

Sans objet.

ARTICLE AU0 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Sans objet.

ARTICLE AU0 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR PAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Sans objet.

ARTICLE AU0 9 - EMPRISE AU SOL

Sans objet.

ARTICLE AU0 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

Sans objet.

ARTICLE AU0 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET PROTECTION DU PAYSAGE

Sans objet.

ARTICLE AU0 12 - STATIONNEMENT

Sans objet.

**ARTICLE AU0 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS,
ESPACES BOISES CLASSES**

Sans objet.

SECTION III – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE AU0 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet.

CHAPITRE II

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE « AU1 »

Caractère de la zone :

La zone AU1 est une zone d'urbanisation future à court terme. Les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements.

Il s'agit d'une zone à vocation de développement urbain et de services. La zone correspond à un secteur en continuité directe des extensions récentes du village, pour lesquels les voies publiques et les réseaux d'assainissement existants à la périphérie immédiate ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

La zone AU1 est composée de 2 secteurs respectivement :

- secteur AU1 Grand Plantier
- secteur AU1 l'Hospitalet

Dans le respect de l'article L.123-1-6 du code de l'urbanisme, un échancier d'ouverture à l'urbanisation est prévu et développé dans le rapport de présentation au chapitre 3-3.

Cette zone est concernée, en partie, par le risque d'inondation; *il est nécessaire de se reporter au règlement et au plan de zonage du P.P.R.I.*

Cette zone est en partie concernée par la zone de protection des monuments historiques. L'aménagement ou la création de construction est soumise à l'approbation de l'architecte des bâtiments de France (S.U.P - AC1).

Cette zone est en partie concernée par la zone d'aménagement différée (ZAD) dite « Saint Corme » approuvée par A.P. du 30 juillet 2007.

Cette zone est concernée, en partie, par l'application de l'article L.123-1-5 16° du code de l'urbanisme.

Objectifs :

- Organiser le développement urbain de la commune ;
- Favoriser le caractère mixte : habitat, artisanat et service.

SECTION I – NATURE DE L'UTILISATION ET DE L'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE AU1 1 - OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Les constructions à usage d'exploitations agricoles ou forestières (bâtiments destinés au logement des récoltes, des animaux, du matériel agricole et des équipements indispensables à l'exploitation, serres de culture).
Les activités équestres sont assimilées à des activités agricoles et donc compatibles avec la vocation des zones agricoles (article 38 de la loi sur le développement des territoires ruraux) ;
- Les constructions à usage d'industrie (y compris les lotissements industriels) ;
- Les constructions à usage d'entrepôts commerciaux (constructions destinées au stockage de marchandises et matériels) ;
- Les constructions à usage d'habitations légères de loisir (H.L.L) ;
- Les terrains de camping ou de caravanage permanent visés à l'art. L 443-1 et L 443-3 du Code de l'Urbanisme ;
- Les constructions à usage de parcs résidentiels de loisirs (P.R.L) ;
- Les éoliennes ;
- Les pylônes et poteaux, supports d'enseignes et d'antennes d'émission ou de réception de signaux radioélectriques ou téléphoniques. Les antennes d'émission ou de réception de signaux radioélectriques dont l'une des dimensions est supérieure à 5 mètres, support inclus.

ARTICLE AU1 2 - OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

Dans le cadre de la réalisation d'un programme de logements de 1000 m² de surface de plancher ou plus, 25% de la surface de plancher doit être affectée à du logement locatif aidé.

Sont admises à condition :

- ☐ Que leur implantation ne présente pas de risques pour la sécurité des voisins (incendie, explosion) ;

- Quelles n'entraînent pas pour leur voisinage des nuisances inacceptables. L'établissement est en lui même peu nuisant ou bien les mesures nécessaires à l'élimination des nuisances sont prises ;
- Que leur volume ou leur aspect extérieur soient compatibles avec le milieu environnant ;
- Que la réalisation des équipements propres qui peut être exigée des bénéficiaires d'autorisation d'occuper ou d'utiliser le sol : viabilité, raccordement aux réseaux publics, éclairage, aires de stationnement, espaces collectifs, aires de jeux, espaces plantés (article L.332-15 du code de l'urbanisme), soit effective ;
- Qu'elle s'intègre dans une opération d'ensemble.

... Les occupations suivantes :

- Les constructions à usage d'habitations ;
- Les constructions à usage d'hébergement hôtelier ou para-hôtelier (hôtels, motels, villages de vacances, gîtes, chambres d'hôtes) ;
- Les constructions à destination d'équipements collectifs (équipements d'infrastructures et de superstructures de gestion publique ou privée) ;
- Les constructions à usage de bureaux ou de services ;
- Les constructions à usage de commerces ;
- Les constructions à usage d'artisanat ;
- Les piscines.

SECTION II – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE AU1 3 - ACCES ET VOIRIES

▪ Accès

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

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

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation. En cas d'impossibilité d'assurer la sécurité des usagers, et permettre la défense contre l'incendie et la protection civile, le terrain sera déclaré inconstructible.

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

▪ **Voiries**

Les voies publiques et privées doivent avoir une largeur minimale de 5,50 mètres de chaussée, afin de permettre l'approche des véhicules de lutte contre l'incendie, de brancardage et d'enlèvement d'ordures ménagères.

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

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

ARTICLE AU1 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

▪ **Eau potable**

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

▪ **Eaux usées**

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau public d'assainissement, qui ne peut recevoir que des eaux domestiques : eaux vannes et eaux ménagères à l'exclusion de toutes autres eaux claires de quelque nature ou provenance que se soit.

Ce raccordement doit être compatible avec la capacité de la station d'épuration en place.

▪ **Eaux pluviales**

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

Dès qu'un réseau pluvial est réalisé dans un secteur, le raccordement au réseau public est obligatoire.

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

▪ **Electricité – Téléphone - Télédistribution**

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

ARTICLE AU1 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

La taille minimale n'est pas réglementée.

ARTICLE AU1 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES

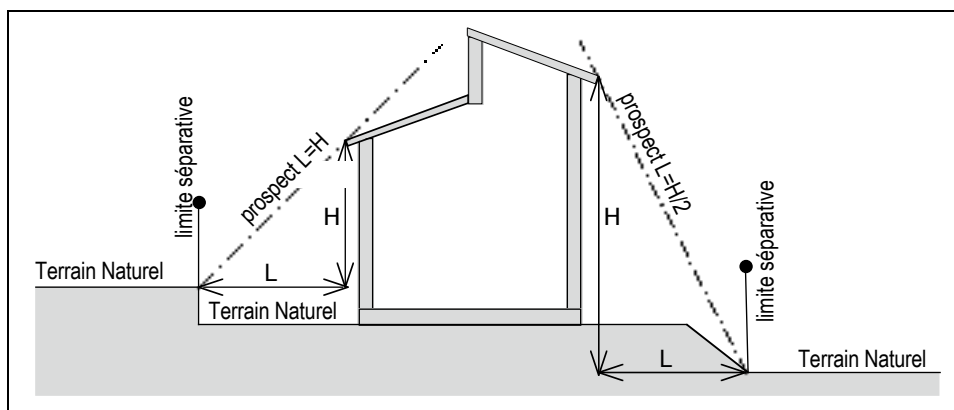
Les constructions doivent être implantées : soit à l'alignement des voies, soit avec un retrait minimum de 3 mètres.

ARTICLE AU1 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

▪ **Définition du prospect**

Il est défini par l'expression d'un rapport entre deux variables :

- La variable L : distance comptée horizontalement de tout point de la construction considérée au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché à l'altitude du sol existant ;
- La variable H : différence d'altitude entre ces deux points.



NB : chaque prospect est calculé par rapport à la cote Terrain Naturel correspondante en limite séparative sur le fonds voisin

▪ **Implantation en retrait**

Les constructions peuvent être édifiées avec un retrait par rapport aux limites séparatives.

Dans ces cas, le retrait par rapport aux limites séparatives, doit être au moins égal à $L \geq H/2 \geq 3$ mètres.

▪ **Implantation en limite**

Les constructions peuvent être implantées en limites séparatives dans quatre cas:

1 - Lorsque le bâtiment ne dépasse pas 4 mètres de hauteur et 10 mètres de longueur maximum sur la limite ;

2 - Lorsque le bâtiment peut être adossé à un bâtiment existant de gabarit sensiblement identique ;

3 - Lorsque le projet s'intègre dans une opération d'ensemble ou un lotissement, à l'exception des bâtiments situés en limite de l'opération ou du lotissement ;

4 - Lorsqu'il est nécessaire de maintenir une unité architecturale et urbaine en tenant compte des constructions voisines existantes.

▪ **Implantation des piscines**

Elles peuvent être implantées en respectant un recul minimum de 1 mètre par rapport l'alignement et n'excédant pas une hauteur de 0,60 mètre par rapport au terrain naturel. Le terrain naturel étant le terrain tel qu'il était avant tous travaux.

Les locaux techniques associés, peuvent être implantés sur les limites séparatives. Ils seront conçus de manière à ne pas occasionner de nuisances, notamment phoniques, pour le voisinage.

ARTICLE AU1 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR PAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Les constructions situées sur une même unité foncière doivent être implantées de telle manière qu'elles satisfassent aux conditions suivantes :

- La distance minimum entre deux bâtiments non contigus ne peut être inférieure à 4 mètres.

ARTICLE AU1 9 - EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol est définie, par l'article R.420-1 du code de l'urbanisme, comme étant la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus.

L'emprise au sol est limitée à 40% de la surface de la parcelle d'assise du projet de construction.

ARTICLE AU1 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

■ **Définition de la hauteur maximale**

La hauteur maximale d'une construction est définie comme le maximum de distance verticale de n'importe quel point de cette construction, superstructures comprises, à l'exception des cheminées, des antennes et des enseignes, au point correspondant au sol naturel avant tous travaux quand celle-ci est exprimée en mètres ou au point correspondant au niveau zéro dans le système de nivellement général de France quand celle-ci est exprimée en mètres NGF.

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 des sections.

■ **Hauteur des constructions**

La hauteur maximale des constructions est fixée à :

- 8,50 mètres pour l'habitat individuel ;
- 11,50 mètres pour le collectif et les autres usages.

ARTICLE AU1 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET PROTECTION DU PAYSAGE

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

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.

Afin de garantir un caractère d'ensemble à l'agglomération, les constructions doivent respecter les prescriptions suivantes :

■ **Toitures**

Les faîtages doivent être orientés dans le sens des constructions avoisinantes ou parallèlement à la voie d'accès.

Les pentes seront comprises entre 28 et 33 %. Des toitures de différentes inclinaisons sur un même bâtiment sont proscrites.

Les toits à une seule pente sont à éviter.

Les ressauts de toitures ne doivent pas être inférieurs à 0,60 mètre.

Les toitures terrasses sont autorisées.

Les capteurs solaires sont à intégrer dans la toiture suivant la même inclinaison. Ils ne doivent pas faire saillie. Pour le cas des toitures terrasses, un acrotère ou un garde-corps, doivent les masquer.

▪ **Façades**

Toutes les façades sont à concevoir avec le même soin et il ne sera pas toléré de disparités manifestes entre elles.

La hiérarchie verticale et l'axialité des baies doivent être recherchées dans la composition des façades.

L'aspect des annexes sera le même que celui du bâtiment principal.

▪ **Clôtures**

Il est rappelé que l'édification des murs de clôture doit faire l'objet d'une déclaration préalable auprès de la mairie.

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

Les clôtures en poteaux et plaques de béton préfabriqués sont Interdites.

La hauteur sera de 1,90 mètres.

Elles seront constituées d'un grillage à maille rigide, doublées d'une haie vive.

▪ **Matériaux proscrits**

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

ARTICLE AU1 12 - STATIONNEMENT

▪ **Prescriptions générales**

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

Les aires de stationnement ne devront pas avoir une longueur inférieure à 5,00 mètres et une largeur inférieure à 2,50 mètres. Cette dernière dimension est portée à 3,30 mètres pour un parking « handicapé », et à 2,00 mètres s'il s'agit d'un stationnement longitudinal.

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

■ **Prescriptions particulières**

Il est exigé pour tous les bâtiments neufs ou réhabilités :

□ Constructions à usage d'habitation individuelle

Deux emplacements par logement.

Pour les construction à usage d'habitation individuelle sociale : 1 emplacement par logement.

□ Constructions à usage d'habitation collective

1 emplacement pour 60 m² de surface de plancher ; avec un emplacement minimum par logement. Cette norme est plafonnée à 2 emplacements par logement.

Pour les construction à usage d'habitation collective sociale : 1 emplacement par logement.

□ Constructions à usage d'hôtels

1 emplacement par chambre.

□ Autres utilisations

Une surface affectée au stationnement au moins égale à 60 % de la surface de plancher de l'établissement, avec un minimum de 1 emplacement.

□ Modalités d'application

Tous les emplacements de stationnement doivent être réalisés sur le terrain d'assiette de l'opération.

En application des dispositions de l'article L 421-3 du code de l'urbanisme :

- Nonobstant les règles définies ci-dessus, il ne peut être exigé la réalisation de plus d'un emplacement de stationnement par logement lors de la construction de logements locatifs financés avec des prêts aidés par l'état.

ARTICLE AU1 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES

Les surfaces libres de toute construction doivent être plantées, à raison d'un arbre de haute tige d'essence méditerranéenne, tous les 75 m².

Les surfaces imperméabilisées ne peuvent dépasser 50% de la superficie de la parcelle d'assise de la construction.

Les aires de stationnement en surface doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige d'essence méditerranéenne pour 2 emplacements de stationnement minimum. Ces plantations peuvent être réalisées en bosquet (groupement).

Les arbres de haute tige existants seront maintenus ou remplacés par des plantations équivalentes.

Les espaces boisés classés au plan de zonage « espaces boisés à protéger ou à créer » sont soumis aux dispositions des articles L 130.1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

Dans les opérations de constructions groupées ou de lotissement, 10 % au moins de cette superficie doit être réservé en espace commun libre non imperméabilisé (espaces verts, places, aires de jeux, etc.).

Les bassins de rétentions peuvent être compris dans ces 10%, s'ils sont aménagés en espaces verts accessibles.

SECTION III – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE AU1 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Le coefficient d'occupation du sol (C.O.S) applicable à cette zone est :

- Cas général : 0,50

- Cas particulier des constructions à destination d'équipements collectifs (équipements d'infrastructures et de superstructures de gestion publique ou privée) : non réglementé.

CHAPITRE III

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE « AU2 »

Caractère de la zone :

C'est une zone d'urbanisation future à court terme. Les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements.

Il s'agit d'une zone à vocation d'équipements publics et d'intérêt général. Elle correspond à des secteurs en voie de mutation pour lesquels les voies publiques et les réseaux d'assainissement existants à la périphérie immédiate ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

La zone AU2 se situe dans le prolongement immédiat du village le long de voies publiques existantes, au Sud-Est.

Objectifs :

- Structurer et organiser le développement urbain en liaison avec les quartiers proches existants ;
- Répondre au besoin en équipements de plein air et de loisir.

SECTION I – NATURE DE L'UTILISATION ET DE L'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE AU2 1 - OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Les constructions à usage d'habitations ;
- Les constructions à usage d'hébergement hôtelier ou para-hôtelier (hôtels, motels, villages de vacances, gîtes, chambres d'hôtes) ;
- Les constructions à usage de bureaux ou de services ;
- Les constructions à usage de commerces ;
- Les constructions à usage d'artisanat ;
- Les constructions à usage d'industrie ;
- Les constructions à usage d'entrepôts commerciaux ;

- Les constructions à usage d'exploitations agricoles ou forestières ;
- Les constructions à usage d'habitations légères de loisir (H.L.L) ;
- Les terrains de camping ou de caravanage permanent visés à l'art. L 443-1 et L 443-3 du Code de l'Urbanisme ;
- Les constructions à usage de parcs résidentiels de loisirs (P.R.L) ;
- Les éoliennes.
- Les supports d'enseignes dont l'une des dimensions est supérieure à 5 mètres, support inclus.

ARTICLE AU2 2 - OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

Sont admises à condition :

- ☐ Que leur volume ou leur aspect extérieur soient compatibles avec le milieu environnant.
- ☐ Que la réalisation des équipements propres qui peut être exigée des bénéficiaires d'autorisation d'occuper ou d'utiliser le sol : viabilité, raccordement aux réseaux publics, éclairage, aires de stationnement, espaces collectifs, aires de jeux, espaces plantés (article L.332-15 du code de l'urbanisme), soit effective.
- ☐ Qu'elle s'intègre dans une opération d'ensemble.

... Les occupations suivantes :

- Les constructions à destination d'équipements collectifs (équipements d'infrastructures et de superstructures de gestion publique ou privée) ;
- Les piscines.

SECTION II – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE AU2 3 - ACCES ET VOIRIES

▪ Accès

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

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

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation. En cas d'impossibilité d'assurer la sécurité des usagers, et permettre la défense contre l'incendie et la protection civile, le terrain sera déclaré inconstructible.

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

▪ Voiries

Les voies publiques et privées doivent avoir une largeur minimale afin de permettre l'approche des véhicules de lutte contre l'incendie, de brancardage et d'enlèvement d'ordures ménagères.

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

ARTICLE AU2 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

▪ Eau potable

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

▪ Eaux usées

Les eaux usées doivent, à défaut de branchement possible sur un réseau d'égout public, être dirigées sur des dispositifs de traitement, et évacuées, conformément aux exigences des textes réglementaires en vigueur.

▪ Eaux pluviales

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

Dès qu'un réseau pluvial est réalisé dans un secteur, le raccordement au réseau public est obligatoire.

En l'absence d'un réseau d'eaux pluviales le constructeur doit réaliser sur son terrain et à sa charge, des dispositifs appropriés et proportionnés permettant l'évacuation directe et sans stagnation des eaux pluviales vers un déversoir désigné à cet effet.

Ces aménagements ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux de ruissellement conformément aux dispositions du code civil.

▪ **Electricité – Téléphone - Télédistribution**

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

ARTICLE AU2 5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

La superficie des parcelles n'est pas réglementée.

ARTICLE AU2 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES

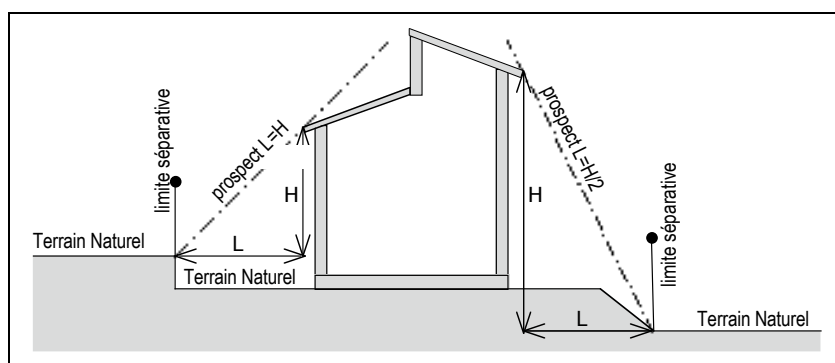
Les constructions doivent être implantées : soit à l'alignement des voies, soit avec un retrait minimum de 3 mètres.

ARTICLE AU2 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

▪ **Définition du prospect**

Il est défini par l'expression d'un rapport entre deux variables :

- La variable L : distance comptée horizontalement de tout point de la construction considérée au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché à l'altitude du sol existant ;
- La variable H : différence d'altitude entre ces deux points.



NB : chaque prospect est calculé par rapport à la cote Terrain Naturel correspondante en limite séparative sur le fonds voisin

■ **Implantation en retrait**

Les constructions doivent être édifiées avec un retrait par rapport aux limites séparatives.

Dans ces cas, le retrait par rapport aux limites séparatives, doit être au moins égal à $L \geq H/2 \geq 3$ mètres.

■ **Implantation des piscines**

Elles peuvent être implantées en respectant un recul minimum de 1 mètre par rapport l'alignement et n'excédant pas une hauteur de 0,60 mètre par rapport au terrain naturel. Le terrain naturel étant le terrain tel qu'il était avant tous travaux.

Les locaux techniques associés, peuvent être implantés sur les limites séparatives. Ils seront conçus de manière à ne pas occasionner de nuisances, notamment phoniques, pour le voisinage.

ARTICLE AU2 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR PAPPOT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Dans tous les secteurs, les constructions situées sur une même unité foncière, doivent être implantées à la distance minimum de 4 mètres.

Ces règles ne concernent pas l'implantation des constructions accessoires.

ARTICLE AU2 9 - EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol est définie, par l'article R.420-1 du code de l'urbanisme, comme étant la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus.

L'emprise au sol n'est pas réglementée.

ARTICLE AU2 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

■ **Définition de la hauteur maximale**

La hauteur maximale d'une construction est définie comme le maximum de distance verticale de n'importe quel point de cette construction, superstructures comprises, à l'exception des cheminées, des antennes et des enseignes, au point correspondant au sol naturel avant tous travaux quand celle-ci est exprimée en mètres ou au point correspondant au niveau zéro dans le système de nivellement général de France quand celle-ci est exprimée en mètres NGF.

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 des sections.

■ **Hauteur des constructions**

La hauteur maximale des constructions est fixée à 11,50 mètres.

ARTICLE AU2 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET PROTECTION DU PAYSAGE

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

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.

Afin de garantir un caractère d'ensemble à l'agglomération les constructions doivent respecter les prescriptions suivantes :

■ **Toitures**

Les toitures doivent être réalisées en tuile canal ou similaire. Les faîtages doivent être orientés dans le sens des constructions avoisinantes ou parallèlement à la voie d'accès ou aux courbes de niveaux du terrain d'assise de la construction.

Les pentes seront comprises entre 28 et 33 %. Des toitures de différentes inclinaisons sur un même bâtiment sont proscrites.

Les toits à une seule pente sont à éviter.

Les ressauts de toitures ne doivent pas être inférieurs à 0,60 mètre.

Les toitures terrasses sont admises.

Les capteurs solaires sont à intégrer dans la toiture suivant la même inclinaison. Ils ne doivent pas faire saillie.

■ **Façades**

Toutes les façades sont à concevoir avec le même soin et il ne sera pas toléré de disparités manifestes entre elles.

L'aspect des annexes sera le même que celui du bâtiment principal.

■ **Clôtures**

Il est rappelé que l'édification des murs de clôture doit faire l'objet d'une déclaration préalable auprès de la mairie.

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

Les clôtures en poteaux et plaques de béton préfabriqués sont Interdites.

La hauteur sera de 1,90 mètres.

Elles seront constituées d'un grillage à maille rigide, doublées d'une haie vive.

▪ **Matériaux proscrits**

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

▪ **Bardages**

Les bardages de bois ou de métal (bac acier, zinc, cuivre) sont autorisés dans la mesure où ils s'intègrent à une conception contemporaine de la construction.

ARTICLE AU2 12 - STATIONNEMENT

▪ **Prescriptions générales**

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

Les aires de stationnement ne devront pas avoir une longueur inférieure à 5,00 mètres et une largeur inférieure à 2,50 mètres. Cette dernière dimension est portée à 3,30 mètres pour un parking « handicapé », et à 2,00 mètres s'il s'agit d'un stationnement longitudinal.

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

ARTICLE AU2 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES

Les surfaces libres de toute construction doivent être plantées, à raison d'un arbre de haute tige d'essence méditerranéenne, tous les 75 m².

Les aires de stationnement en surface doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige d'essence méditerranéenne pour 2 emplacements de stationnement minimum. Ces plantations peuvent être réalisées en bosquet (groupement).

Les arbres de haute tige existants seront maintenus ou remplacés par des plantations équivalentes.

Les espaces boisés classés au plan de zonage « espaces boisés à protéger ou à créer » sont soumis aux dispositions des articles L 130.1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

SECTION III – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE AU2 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Le coefficient d'occupation du sol (C.O.S) n'est pas réglementé.

CHAPITRE IV

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE « AUe »

Caractère de la zone :

La zone AUe est une zone d'urbanisation future à court terme. Les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements.

Il s'agit d'une zone à vocation de développement économique. La zone correspond à un secteur en voie de mutation pour lesquels les voies publiques et les réseaux d'assainissement existants à la périphérie immédiate ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

Elle se situe dans le prolongement des zones d'habitats situées à l'Ouest de la commune, à proximité de l'aérodrome.

Cette zone est en partie concernée par la zone de protection des monuments historiques. L'aménagement ou la création de construction est soumise à l'approbation de l'architecte des bâtiments de France (servitude d'utilité publique AC1).

Cette zone est en partie concernée par le plan d'exposition au bruit (P.E.B.) de l'aérodrome de Candillargues approuvé par A.P. du 5 décembre 2005. La consultation du S.N.I.A. doit être effectuée dans le cadre de l'instruction de toute autorisation d'urbanisme, conformément aux prescriptions de la servitude aéronautique présente sur la commune.

Objectifs :

- organiser le développement économique et agricole.

SECTION I – NATURE DE L'UTILISATION ET DE L'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE AUe 1 - OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Les constructions à usage d'habitations ;
- Les constructions à usage d'habitations légères de loisir (H.L.L) ;
- Les terrains de camping ou de caravanage permanent visés à l'art. L 443-1 et L 443-3 du Code de l'Urbanisme ;
- Les constructions à usage de parcs résidentiels de loisirs (P.R.L) ;

- Les pylônes et poteaux, supports d'enseignes et d'antennes d'émission ou de réception de signaux radioélectriques ou téléphoniques. Les antennes d'émission ou de réception de signaux radioélectriques dont l'une des dimensions est supérieure à 5 mètres, support inclus ;
- Les éoliennes ;
- Les piscines.

ARTICLE AUe 2 - OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

Sont admises à condition :

- ☐ Que leur implantation ne présente pas de risques pour la sécurité des voisins (incendie, explosion).
- ☐ Quelles n'entraînent pas pour leur voisinage des nuisances inacceptables .
L'établissement est en lui même peu nuisant ou bien les mesures nécessaires à l'élimination des nuisances sont prises.
- ☐ Que leur volume ou leur aspect extérieur soient compatibles avec le milieu environnant.
- ☐ Que la réalisation des équipements propres qui peut être exigée des bénéficiaires d'autorisation d'occuper ou d'utiliser le sol : viabilité, raccordement aux réseaux publics, éclairage, aires de stationnement, espaces collectifs, aires de jeux, espaces plantés (article L.332-15 du code de l'urbanisme), soit effective.
- ☐ Qu'elle s'intègre dans une opération d'ensemble.
- ☐ Que leur implantation et fonctionnement, répondent aux exigences du P.E.B.

... Les occupations suivantes :

- Les constructions à destination d'équipements collectifs (équipements d'infrastructures et de superstructures de gestion publique ou privée) ;
- Les constructions à usage de bureaux ou de services ;

- Les constructions à usage de commerces ;
- Les constructions à usage d'artisanat.
- Les constructions à usage d'industrie (y compris les lotissements industriels) ;
- Les constructions à usage d'entrepôts commerciaux (constructions destinées au stockage de marchandises et matériels) ;
- Les constructions à usage d'exploitations agricoles ou forestières.

SECTION II – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE AUe 3 - ACCES ET VOIRIES

- **Accès**

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

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

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation. En cas d'impossibilité d'assurer la sécurité des usagers, et permettre la défense contre l'incendie et la protection civile, le terrain sera déclaré inconstructible.

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

- **Voies**

Les voies publiques et privées doivent avoir une largeur minimale de 6 mètres de chaussée, afin de permettre l'approche des véhicules de lutte contre l'incendie, de brancardage et d'enlèvement d'ordures ménagères.

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

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

ARTICLE AUe 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

- **Eau potable**

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

- **Eaux usées**

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau public d'assainissement, qui ne peut recevoir que des eaux domestiques : eaux vannes et eaux ménagères à l'exclusion de toutes autres eaux claires de quelque nature ou provenance que se soit.

Ce raccordement doit être compatible avec la capacité de la station d'épuration en place.

- **Eaux pluviales**

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

Dès qu'un réseau pluvial est réalisé dans un secteur, le raccordement au réseau public est obligatoire.

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

- **Electricité – Téléphone - Télédistribution**

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

ARTICLE AUe 5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

La taille minimale n'est pas réglementée.

ARTICLE AUe 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES

- **Implantation en retrait**

Les constructions doivent être implantées en retrait d'au moins 5 mètres.

- **Implantation des équipements publics**

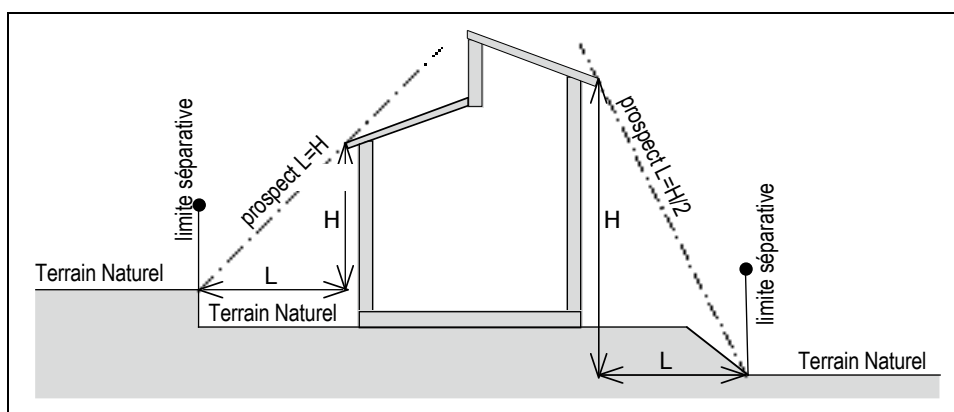
L'implantation des équipements publics d'infrastructure d'intérêt général n'est pas réglementée.

ARTICLE AUe 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

■ Définition du prospect

Il est défini par l'expression d'un rapport entre deux variables :

- La variable L : distance comptée horizontalement de tout point de la construction considérée au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché à l'altitude du sol existant ;
- La variable H : différence d'altitude entre ces deux points.



NB : chaque prospect est calculé par rapport à la cote Terrain Naturel correspondante en limite séparative sur le fonds voisin

■ Implantation en retrait

Les constructions doivent être édifiées avec un retrait par rapport aux limites séparatives.

Dans ces cas, le retrait par rapport aux limites séparatives, doit être au moins égal à $L \geq H/2 \geq 5$ mètres.

ARTICLE AUe 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Les constructions situées sur une même unité foncière doivent être implantées de telle manière qu'elles satisfassent aux conditions suivantes :

- La distance minimum entre deux bâtiments non contigus ne peut être inférieure à 4 mètres.

ARTICLE AUe 9 - EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol est définie, par l'article R.420-1 du code de l'urbanisme, comme étant la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus.

L'emprise au sol n'est pas réglementée.

ARTICLE AUe 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

■ Définition de la hauteur maximale

La hauteur maximale d'une construction est définie comme le maximum de distance verticale de n'importe quel point de cette construction, superstructures comprises, à l'exception des cheminées, des antennes et des enseignes, au point correspondant au sol naturel avant tous travaux quand celle-ci est exprimée en mètres ou au point correspondant au niveau zéro dans le système de nivellement général de France quand celle-ci est exprimée en mètres NGF.

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 des sections.

■ Hauteur des constructions

La hauteur maximale des constructions est fixée à 8,50 mètres maximum superstructures et dispositifs d'enseignes compris. Dans tout les cas la hauteur des constructions ne pourra être supérieure à la hauteur maximale NGF fixée par la servitude de dégagement aéronautique.

ARTICLE AUe 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET PROTECTION DU PAYSAGE

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

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.

Afin de garantir un caractère d'ensemble à l'agglomération les constructions doivent respecter les prescriptions suivantes :

■ Toitures

Les faîtages doivent être orientés dans le sens des constructions avoisinantes ou parallèlement à la voie d'accès.

Des toitures de différentes inclinaisons sur un même bâtiment sont proscrites. Les toits à une seule pente sont à éviter.

Les ressauts de toitures ne doivent pas être inférieurs à 0,60 mètre.

Les toitures terrasses sont autorisées.

Les capteurs solaires sont à intégrer dans la toiture suivant la même inclinaison. Ils ne doivent pas faire saillie.

▪ **Façades**

Toutes les façades sont à concevoir avec le même soin et il ne sera pas toléré de disparités manifestes entre elles.

La hiérarchie verticale et l'axialité des baies doivent être recherchées dans la composition des façades.

L'aspect des annexes sera le même que celui du bâtiment principal.

▪ **Clôtures**

Il est rappelé que l'édification des murs de clôture doit faire l'objet d'une déclaration préalable auprès de la mairie.

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

Les clôtures en poteaux et plaques de béton préfabriqués sont Interdites.

La hauteur sera de 1,90 mètres.

Elles seront constituées d'un grillage à maille rigide, doublées d'une haie vive.

▪ **Matériaux proscrits**

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

ARTICLE AUe 12 - STATIONNEMENT

▪ **Prescriptions générales**

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

Les aires de stationnement ne devront pas avoir une largeur inférieure à 2,50 mètres et une longueur inférieure à 5,00 mètres.

La superficie à prendre en compte pour le calcul du nombre de stationnements nécessaires à une opération de construction est de 25 m² y compris les circulations.

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

■ **Prescriptions particulières**

Il est exigé pour tous bâtiments neufs ou réhabilités :

□ Constructions à usage d'hôtels

Au moins une place de stationnement par chambre.

□ Autres utilisations :

Une surface affectée au stationnement au moins égale à 60 % de la surface de plancher de l'établissement, avec un minimum de 2 emplacements.

□ Modalités d'application

Les dispositions de l'article L 421-3 du code de l'urbanisme ne s'applique pas.

ARTICLE AUe 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES
--

Les surfaces libres de toute construction, ainsi que les aires de stationnement doivent être plantées, à raison d'un arbre d'essence méditerranéenne, tous les 75m².

Les espaces boisés classés au plan de zonage « espaces boisés à protéger ou à créer » sont soumis aux dispositions des articles L 130.1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

Conformément aux articles L 322.3 et L 322.3.1 du code forestier, le débroussaillage est obligatoire aux abords des bois classés et des constructions situées à proximité.

SECTION III – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE AUe 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Le coefficient d'occupation du sol (C.O.S) applicable à cette zone est de : 0,50

CHAPITRE IV

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE « AUa »

Caractère de la zone :

La zone AUa est une zone d'urbanisation future à court terme. Les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements.

Il s'agit d'une zone à vocation de développement économique lié aux activités aéronautiques. La zone insuffisamment équipée, correspond à un secteur en continuité directe de l'aérodrome,.

Cette zone est en partie concernée par le plan d'exposition au bruit (P.E.B.) de l'aérodrome de Candillargues approuvé par A.P. du 5 décembre 2005.

Objectifs :

- Organiser le développement économique de la commune ;
- Conforter le développement d'un pôle économique autour de l'aérodrome en liaison avec les zones d'activités existantes ou futures.

SECTION I – NATURE DE L'UTILISATION ET DE L'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE AUa 1 - OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Les constructions à usage d'habitations ;
- Les constructions à usage d'hébergement hôtelier ou para-hôtelier (hôtels, motels, villages de vacances, gîtes, chambres d'hôtes) ;
- Les constructions à usage d'exploitations agricoles ou forestières (bâtiments destinés au logement des récoltes, des animaux, du matériel agricole et des équipements indispensables à l'exploitation, serres de culture). Les activités équestres sont assimilées à des activités agricoles et donc compatibles avec la vocation des zones agricoles (article 38 de la loi sur le développement des territoires ruraux).
- Les constructions à usage d'habitations légères de loisir (H.L.L.) ;

- Les terrains de camping ou de caravanage permanent visés à l'art. L 443-1 et L 443-3 du Code de l'Urbanisme ;
- Les constructions à usage de parcs résidentiels de loisirs (P.R.L) ;
- Les éoliennes ;
- Les pylônes et poteaux, supports d'enseignes et d'antennes d'émission ou de réception de signaux radioélectriques ou téléphoniques. Les antennes d'émission ou de réception de signaux radioélectriques dont l'une des dimensions est supérieure à 5 mètres, support inclus ;
- Les piscines.

ARTICLE AUa 2 - OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

Sont admises à condition :

- ☐ Que leur implantation ne présente pas de risques pour la sécurité des voisins (incendie, explosion) .
- ☐ Quelles n'entraînent pas pour leur voisinage des nuisances inacceptables .
L'établissement est en lui même peu nuisant ou bien les mesures nécessaires à l'élimination des nuisances sont prises.
- ☐ Que leur volume ou leur aspect extérieur soient compatibles avec le milieu environnant.
- ☐ Que la réalisation des équipements propres qui peut être exigée des bénéficiaires d'autorisation d'occuper ou d'utiliser le sol : viabilité, raccordement aux réseaux publics, éclairage, aires de stationnement, espaces collectifs, aires de jeux, espaces plantés (article L.332-15 du code de l'urbanisme), soit effective.
- ☐ Qu'elle s'intègre dans une opération d'ensemble.
- ☐ Que leur implantation et fonctionnement , répondent aux exigences du P.E.B.
- ☐ Que leur fonctionnement soit lié à une activité en relation avec le secteur aéronautique, ses services ou son administration.

... Les occupations suivantes :

- Les constructions à destination d'équipements collectifs (équipements d'infrastructures et de superstructures de gestion publique ou privée) ;
- Les constructions à usage de bureaux ou de services ;
- Les constructions à usage de commerces ;
- Les constructions à usage d'artisanat ;
- Les constructions à usage d'industrie (y compris les lotissements industriels) ;
- Les constructions à usage d'entrepôts commerciaux (constructions destinées au stockage de marchandises et matériels).

SECTION II – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE AUa 3 - ACCES ET VOIRIES

- **Accès**

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

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

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation. En cas d'impossibilité d'assurer la sécurité des usagers, et permettre la défense contre l'incendie et la protection civile, le terrain sera déclaré inconstructible.

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

- **Voiries**

Les voies publiques et privées doivent avoir une largeur minimale de 6 mètres de chaussée, afin de permettre l'approche des véhicules de lutte contre l'incendie, de brancardage et d'enlèvement d'ordures ménagères.

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

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

ARTICLE AUa 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

▪ Eau potable

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

En l'absence de réseau public, le constructeur doit réaliser sur son terrain et à sa charge, des dispositifs appropriés et proportionnés permettant une alimentation en eau potable ; dans le respect des normes sanitaires en vigueur et avec l'approbation des services compétents.

▪ Eaux usées

En l'absence de réseau public, le constructeur doit réaliser sur son terrain et à sa charge, des dispositifs appropriés et proportionnés permettant un traitement des eaux usées. Chaque mise en place d'un assainissement non collectif devra faire l'objet d'une étude d'aptitude des sols à la parcelle et être conforme aux dispositions et exigences du schéma directeur d'assainissement de la commune ainsi qu'aux recommandations de la D.D.A.S.S.

L'Assainissement non collectif doit être conforme aux prescriptions du règlement sanitaire départemental et de l'arrêté préfectoral n° 2001-01-1567 du 18 avril 2001.

▪ Eaux pluviales

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

Dès qu'un réseau pluvial est réalisé dans un secteur, le raccordement au réseau public est obligatoire.

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

▪ **Electricité – Téléphone - Télédistribution**

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

ARTICLE AUa 5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

La taille minimale n'est pas réglementée sauf en cas d'assainissement non collectif où la taille de la parcelle doit être en adéquation avec le système d'assainissement non collectif.

ARTICLE AUa 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES

▪ **Implantation à l'alignement**

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

▪ **Implantation en retrait**

Les constructions peuvent être implantées en retrait d'au moins 5 mètres.

▪ **Implantation des équipements publics**

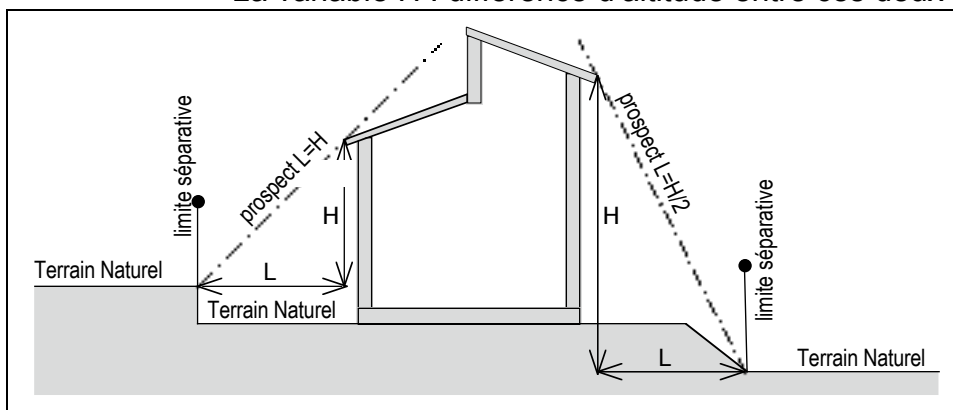
L'implantation des équipements publics d'infrastructure d'intérêt général n'est pas réglementée.

ARTICLE AUa 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

▪ **Définition du prospect**

Il est défini par l'expression d'un rapport entre deux variables :

- La variable L : distance comptée horizontalement de tout point de la construction considérée au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché à l'altitude du sol existant ;
- La variable H : différence d'altitude entre ces deux points.



NB : chaque prospect est calculé par rapport à la cote Terrain Naturel correspondante en limite séparative sur le fonds voisin

■ **Implantation en retrait**

Les constructions doivent être édifiées avec un retrait par rapport aux limites séparatives.

Dans ces cas, le retrait par rapport aux limites séparatives, doit être au moins égal à $L \geq H/2 \geq 5$ mètres.

ARTICLE AUa 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR PAPPART AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Les constructions situées sur une même unité foncière doivent être implantées de telle manière qu'elles satisfassent aux conditions suivantes :

- La distance minimum entre deux bâtiments non contigus ne peut être inférieure à 4 mètres.

ARTICLE AUa 9 - EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol est définie, par l'article R.420-1 du code de l'urbanisme, comme étant la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus.

L'emprise au sol n'est pas réglementée.

ARTICLE AUa 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

■ **Définition de la hauteur maximale**

La hauteur maximale d'une construction est définie comme le maximum de distance verticale de n'importe quel point de cette construction, superstructures comprises, à l'exception des cheminées, des antennes et des enseignes, au point correspondant au sol naturel avant tous travaux quand celle-ci est exprimée en mètres ou au point correspondant au niveau zéro dans le système de nivellement général de France quand celle-ci est exprimée en mètres NGF.

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 des sections.

■ **Hauteur des constructions**

La hauteur maximale des constructions sera conformes aux préconisations de la sécurité aux abords immédiats d'un aéroport.

ARTICLE AUa 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET PROTECTION DU PAYSAGE

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

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.

Afin de garantir un caractère d'ensemble à l'agglomération les constructions doivent respecter les prescriptions suivantes :

▪ **Toitures**

Les faîtages doivent être orientés dans le sens des constructions avoisinantes ou parallèlement à la voie d'accès.

Des toitures de différentes inclinaisons sur un même bâtiment sont proscrites.
Les toits à une seule pente sont à éviter.

Les ressauts de toitures ne doivent pas être inférieurs à 0,60 mètre.

Les toitures terrasses sont autorisées.

Les capteurs solaires sont à intégrer dans la toiture suivant la même inclinaison.
Ils ne doivent pas faire saillie.

▪ **Façades**

Toutes les façades sont à concevoir avec le même soin et il ne sera pas toléré de disparités manifestes entre elles.
La hiérarchie verticale et l'axialité des baies doivent être recherchées dans la composition des façades.

L'aspect des annexes sera le même que celui du bâtiment principal.

▪ **Clôtures**

Il est rappelé que l'édification des murs de clôture doit faire l'objet d'une déclaration préalable auprès de la mairie.

Tout mur de clôture doit être composé comme une partie intégrante de la construction, avec un aspect et une teinte identique aux façades.
Les clôtures en poteaux et plaques de béton préfabriqués sont Interdites.

La hauteur sera de 1,90 mètres.

Elles seront constituées d'un grillage à maille rigide, doublées d'une haie vive.

■ **Matériaux proscrits**

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

ARTICLE AUa 12 - STATIONNEMENT

■ **Prescriptions générales**

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

Les aires de stationnement ne devront pas avoir une largeur inférieure à 2,50 mètres et une longueur inférieure à 5,00 mètres.

La superficie à prendre en compte pour le calcul du nombre de stationnements nécessaires à une opération de construction est de 25 m² y compris les circulations.

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

■ **Prescriptions particulières**

Une surface affectée au stationnement au moins égale à 40 % de la surface de plancher de l'établissement, avec un minimum de 2 emplacements.

□ Modalités d'application

Les dispositions de l'article L 421-3 du code de l'urbanisme ne s'applique pas.

ARTICLE AUa 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES

Les surfaces libres de toute construction, ainsi que les aires de stationnement doivent être plantées, à raison d'un arbre d'essence méditerranéenne, tous les 75m².

Les espaces boisés classés au plan de zonage « espaces boisés à protéger ou à créer » sont soumis aux dispositions des articles L 130.1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

Conformément aux articles L 322.3 et L 322.3.1 du code forestier, le débroussaillage est obligatoire aux abords des bois classés et des constructions situées à proximité.

SECTION III – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE AUa 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Le coefficient d'occupation du sol (C.O.S) applicable à cette zone n'est pas réglementé.

TITRE IV DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

Candillargues comprend :

▪ La zone agricole : **A**

C'est une zone à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres.

Sur la commune, le règlement de cette zone est strict. Cette zone est composée de 4 secteurs :

- ☐ **A** : correspondant aux espaces agricoles hors zones de protection et comportant des bâtiments non agricole.
- ☐ **Apr** : correspondant aux espaces agricoles situés dans les espaces proches du rivage.
- ☐ **Ax** : correspondant aux bâtiments agricoles situés hors des espaces proches du rivage.
- ☐ **Axpr** : correspondant aux bâtiments agricoles situés dans les espaces proches du rivage.

▪ La zone naturelle et forestière : **N**

C'est une zone à protéger en raison de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages, de l'exploitation forestière, ou de leur caractère d'espaces naturels. Cette zone est aussi à protéger en raison des risques naturels et des nuisances.

Sur la commune, le règlement de cette zone est strict. Cette zone est composée de 6 secteurs :

- ☐ **N1** : correspondant aux zones pour les équipements de plein air et sportif, au cimetière et à la station d'épuration.
- ☐ **N2** : correspondant à la piste de l'aérodrome.
- ☐ **NL** : correspondant aux espaces à protéger dans la bande des 100 mètres du littoral.

- **Ner** : correspondant aux espaces à protéger des espaces remarquables (site classé, ZNIEFF, Natura 2000).
- **Nhpr** : correspondant aux constructions existantes à usage d'habitation, sous forme isolée dans les zones **Ner**
- **Nh** : correspondant au bâtiment existant à usage d'activité, situé dans la zone **A**

CHAPITRE I DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE « A »

Caractère de la zone :

Il s'agit d'une zone naturelle à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique et économique des terres agricoles. La zone A comprend 4 secteurs :

- **A** : correspondant aux espaces agricoles hors zones de protection et comportant des bâtiments non agricole.
- **Apr** : correspondant aux espaces agricoles situés dans les espaces proches du rivage.
- **Ax** : correspondant aux bâtiments agricoles situés hors des espaces proches du rivage.
- **Axpr** : correspondant aux bâtiments agricoles situés dans les espaces proches du rivage.

Ces zones sont concernées, en partie, par le périmètre de protection de captage des eaux (servitude d'utilité publique AS1).

Ces zones sont en partie concernées par la zone de protection des monuments historiques. L'aménagement ou la création de construction est soumise à l'approbation de l'architecte des bâtiments de France (servitude d'utilité publique AC1).

Ces zones sont concernées par le risque ; il est nécessaire de se reporter au règlement et au plan de zonage du P.P.R.I.

Ces zones sont en partie concernées par le plan d'exposition au bruit (P.E.B) de l'aérodrome de Candillargues approuvé par A.P. du 5 décembre 2005.

Ces zones sont, en partie, concernées par le secteur soumis au classement sonore des infrastructures (D 24).

Objectifs :

- Stopper le mitage et préserver le potentiel agronomique ;
- Assurer la pérennité des exploitations agricoles existantes ;
- Favoriser le maintien de la population active agricole sur place ;
- Limiter l'imperméabilisation des sols notamment par le contrôle de l'implantation des tunnels froids et des serres ;

- Permettre le développement de projets agricoles dans le respect de la loi "littoral".

SECTION I – NATURE DE L'UTILISATION ET DE L'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE A 1 - OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL INTERDITES
--

- Les constructions à usage d'habitation, à l'exclusion des exceptions visées à l'article A2 ci-après ;
- Les constructions à usage d'hébergement hôtelier ou para-hôtelier à l'exclusion des exceptions visées à l'article A2 ci-après ;
- Les constructions à usage de bureau ou de services ;
- Les constructions à usage de commerce ;
- Les constructions à usage d'artisanat ;
- Les constructions à usage d'industrie ;
- Les constructions à usage d'entrepôts commerciaux ;
- Les constructions à usage d'habitations légères de loisir (H.L.L) ;
- Les terrains de camping ou de caravanage permanent visés à l'article L.443-1 et L.443-3 du Code de l'Urbanisme ;
- Les constructions à usage de parc résidentiel de loisirs (P.R.L) ;
- Les éoliennes ;
- Les centrales photovoltaïques au sol;
- Les pylônes et poteaux, supports d'enseignes et d'antennes d'émission ou de réception de signaux radioélectriques ou téléphoniques.
Les antennes d'émission ou de réception de signaux radioélectriques dont l'une des dimensions est supérieure à 5 mètres, support inclus ;
- Les piscines à l'exclusion des exceptions visées à l'article A2 ci-après.

ARTICLE A 2 - OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

Secteur A :

Sont admises sous conditions :

- ☐ Que les bâtiments ou les installations soient en continuité de l'agglomération au sens de la loi littoral ;
- ☐ Que les bâtiments ou les installations soient liés et nécessaires à l'exploitation agricole ;
- ☐ Que leur volume ou leur aspect extérieur soient compatibles avec le milieu environnant, la topographie et l'écoulement des eaux pluviales ;
- ☐ Que l'extension des bâtiments ou des installations se fasse en une seule fois à compter de la date d'approbation de la révision du P.L.U.

... les occupations suivantes :

- Les bâtiments ou installations agricoles nouveaux dans la limite d'une surface de plancher totale de 500 m²
- Les constructions à usage d'habitation et leurs extensions, en continuité d'un bâtiment agricole réalisé de manière concomitante ou postérieure et, d'une surface de plancher maximale de 150 m² (extensions comprises).
- Les extensions mesurée des bâtiments agricoles dans une limite de 40% de la surface de plancher existante et limitée à une surface de plancher totale de 500 m².
- La création de 3 gîtes maximum, nécessaires à l'exploitation agricole, d'une surface maximale totale de 150 m² de surface de plancher et réalisés à l'intérieur des bâtiments existants.
- Les constructions incompatibles avec le voisinage des zones habitées.
- Les serres tunnel démontables.
- Les travaux de mise aux normes des bâtiments et installations agricoles.
- Les réalisations et ouvrages nécessaires au traitement, à la rétention et la canalisation des eaux pluviales et de ruissellement.

Secteur **Apr** :

Sont admises sous conditions :

- ☐ Que les bâtiments ou les installations soient en continuité de l'agglomération au sens de la loi littoral, s'il n'y a pas extension de l'urbanisation ;
- ☐ Que les bâtiments ou les installations soient liés et nécessaires à l'exploitation agricole ;
- ☐ Que leur volume ou leur aspect extérieur soient compatibles avec le milieu environnant et la topographie.
- ☐ Que l'extension des bâtiments ou des installations se fasse en une seule fois à compter de la date d'approbation de la révision du P.L.U.
- ☐ Que pour les aménagements extérieurs : le terrain ne soit pas imperméabilisé, la topographie ne soit pas bouleversée, le terrain soit arboré et paysagé, le mobilier urbain accompagnant le projet soit réalisé en matériaux naturels.

... les occupations suivantes :

- Les bâtiments ou installations agricoles nouveaux dans la limite d'une surface de plancher totale de 500 m²
- Les constructions à usage d'habitation et leurs extensions, en continuité d'un bâtiment agricole réalisé de manière concomitante ou postérieure et, d'une surface de plancher maximale de 150 m² (extensions comprises).
- Les extensions mesurée des bâtiments agricoles dans une limite de 40% de la surface de plancher existante et limitée à une surface de plancher totale de 500 m².
- La création de 3 gîtes maximum, nécessaires à l'exploitation agricole, d'une surface maximale totale de 150 m² de surface de plancher et réalisés à l'intérieur des bâtiments existants.
- La réalisation d'une aire publique de stationnement réservée aux véhicules légers.

Secteur Ax :

Sont admises sous conditions :

- ☐ Que les bâtiments ou les installations soient à proximité immédiate du domaine bâti agricole existant ;
- ☐ Que les bâtiments ou les installations soient liés et nécessaires à l'exploitation agricole ;
- ☐ Que leur volume ou leur aspect extérieur soient compatibles avec le milieu environnant et la topographie ;
- ☐ Que le gabarit des bâtiments existants soit respecté ;
- ☐ Que l'extension des bâtiments ou des installations se fasse en une seule fois à compter de la date d'approbation de la révision du P.L.U. ;

... les occupations suivantes :

- Les bâtiments ou les installations agricoles nouveaux dans la limite d'une surface de plancher totale de 500 m²
- Les constructions à usage d'habitation et leurs extensions, en continuité d'un bâtiment agricole réalisé de manière concomitante ou postérieure et, d'une surface de plancher maximale de 150 m² (extensions comprises).
- Les extensions mesurée des bâtiments agricoles dans une limite de 40% de la surface de plancher existante et limitée à une surface de plancher totale de 500 m².
- La création de 3 gîtes maximum, nécessaires à l'exploitation agricole d'une surface maximale totale de 150 m² de surface de plancher et réalisés à l'intérieur des bâtiments existants.
- Les constructions incompatibles avec le voisinage des zones habitées.
- Les serres tunnel démontables.
- Les travaux de mise aux normes des bâtiments et installations agricoles.

Secteur **Axpr** :

Sont admises sous conditions :

- ☐ Que les bâtiments ou les installations soient à proximité immédiate du domaine bâti agricole existant ;
- ☐ Que les bâtiments ou les installations soient liés et nécessaires à l'exploitation agricole ;
- ☐ Que leur volume ou leur aspect extérieur soient compatibles avec le milieu environnant et la topographie ;
- ☐ Que le gabarit des bâtiments existants soit respecté ;
- ☐ Que l'extension des bâtiments ou des installations se fasse en une seule fois à compter de la date d'approbation de la révision du P.L.U.

... les occupations suivantes :

- Les bâtiments ou les installations agricoles nouveaux dans la limite d'une surface de plancher totale de 500 m²
- Les constructions à usage d'habitation et leurs extensions, en continuité d'un bâtiment agricole réalisé de manière concomitante ou postérieure et, d'une surface de plancher maximale de 150 m² (extensions comprises).
- Les extensions mesurée des bâtiments agricoles dans une limite de 40% de la surface de plancher existante et limitée à une surface de plancher totale de 500 m².
- La création de 3 gîtes maximum, nécessaires à l'exploitation agricole, d'une surface maximale totale de 150 m² de surface de plancher et réalisés à l'intérieur des bâtiments existants.
- Les travaux de mise aux normes des bâtiments et installations agricoles.

SECTION II – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE A 3 - ACCES ET VOIRIES

▪ Accès

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

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

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation. En cas d'impossibilité d'assurer la sécurité des usagers, et permettre la défense contre l'incendie et la protection civile, le terrain sera déclaré inconstructible.

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

▪ Voiries

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

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

ARTICLE A 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

▪ Eau potable

En l'absence de réseau public de distribution existant, l'alimentation personnelle d'une famille à partir d'un captage ou forage particulier pourra être exceptionnellement autorisée conformément à la réglementation en vigueur.

Dans le cas où cette adduction d'eau autonome ne serait pas réservée à l'usage personnel d'une famille, une autorisation préfectorale pour l'utilisation d'eau destinée à la consommation humaine devra être préalablement obtenue.

Il devra respecter la réglementation en vigueur et les prescriptions des périmètres de captage dans les secteurs concernés.

Le captage uni-familial de l'eau est soumis à déclaration aux services concernés : DDASS et DRIRE.

▪ **Eaux usées**

Les eaux usées doivent, à défaut de branchement possible sur un réseau d'égout public, être dirigées sur des dispositifs de traitement, et évacuées, conformément aux exigences des textes réglementaires en vigueur.

Les effluents résultants de l'activité agricole, doivent être dirigés par un réseau indépendant du réseau d'assainissement public, vers un système de traitement adapté.

L'évacuation des eaux usées et des effluents dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux, est interdite.

Toute activité ou installation située dans les périmètres de protection de captage, et nécessitant l'assainissement autonome, doit faire l'objet, au préalable, d'une étude hydrogéologique prouvant la non pollution de l'aquifère.

▪ **Eaux pluviales**

Les aménagements et constructions ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

Les eaux pluviales provenant des couvertures de toutes constructions ou installations et d'aires imperméabilisées doivent être conduites dans des fossés ou caniveaux prévus à cet effet, de caractéristiques appropriées.

En l'absence de caniveaux ou fossés, les eaux pluviales doivent être éliminées sur la propriété.

▪ **Electricité – Téléphone - Télédistribution**

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

ARTICLE A 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS
--

En l'absence de réseaux publics d'eau ou d'assainissement collectif, la superficie des terrains devra être suffisante pour réaliser un assainissement non collectif et assurer la protection d'un captage.

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

▪ **Implantation en retrait**

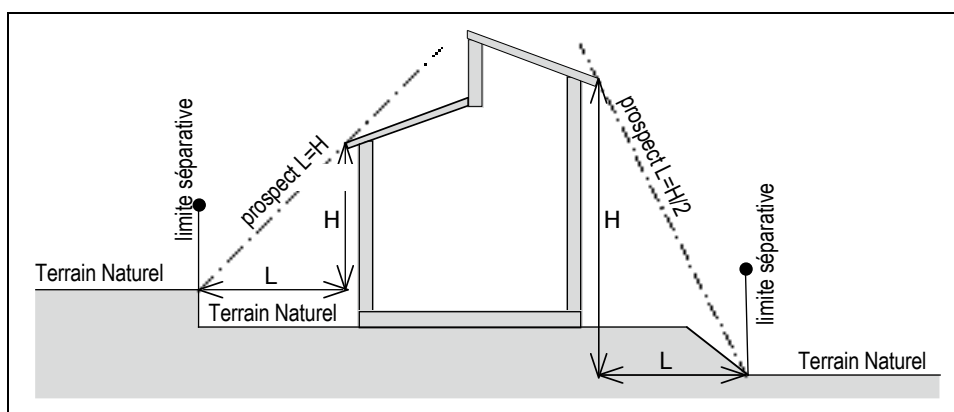
Les constructions doivent être implantées en retrait d'au moins 5 mètres.

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

■ Définition du prospect

Il est défini par l'expression d'un rapport entre deux variables :

- La variable L : distance comptée horizontalement de tout point de la construction considérée au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché à l'altitude du sol existant ;
- La variable H : différence d'altitude entre ces deux points.



NB : chaque prospect est calculé par rapport à la cote Terrain Naturel correspondante en limite séparative sur le fonds voisin

■ Implantation en retrait

Les constructions doivent être édifiées avec un retrait par rapport aux limites séparatives.

Le retrait par rapport aux limites séparatives, doit être au moins égal à $L \geq H \geq 5$ mètres.

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

Cas général : non réglementée.

Cas particulier : les serres et les tunnels froids devront être implantés de manière à ne pas gêner l'écoulement des eaux pluviales.

ARTICLE A 9 - EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol est définie, par l'article R.420-1 du code de l'urbanisme, comme étant la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus.

Cas général : non réglementée.

Cas particulier : pour les serres et les tunnels froids, l'emprise au sol est limitée à 60% de l'unité foncière.

ARTICLE A 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

■ **Définition de la hauteur maximale**

La hauteur maximale d'une construction est définie comme le maximum de distance verticale de n'importe quel point de cette construction, superstructures comprises, à l'exception des cheminées, des antennes et des enseignes, au point correspondant au sol naturel avant tous travaux quand celle-ci est exprimée en mètres ou au point correspondant au niveau zéro dans le système de nivellement général de France quand celle-ci est exprimée en mètres NGF.

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 des sections.

■ **Hauteur des constructions**

- La hauteur maximale des constructions nouvelles est fixée à 6 mètres.
- La hauteur des bâtiments admis à être reconstruits sera identique à celle des bâtiments détruits.

ARTICLE A 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

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

Les constructions en pierre doivent être maintenues.

Les autres constructions seront enduites. La couleur blanche est interdite ainsi que les couleurs trop vives.

La construction ou la reconstruction des bâtiments utilisant des matériaux comme : le métal ou le ciment en plaque, les polycarbonates, sont interdites.

Les toitures seront exclusivement en tuile romane ou canal, en lauze, en pierre ou en chaume.

Les capteurs solaires sont à intégrer dans la toiture suivant la même inclinaison. Ils ne doivent pas faire saillie.

ARTICLE A 12 - STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules et des engins agricoles, doit être assuré en dehors des voies publiques.

ARTICLE A 13 - ESPACES BOISES CLASSES - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les espaces boisés classés au plan de zonage « espaces boisés à protéger ou à créer » sont soumis aux dispositions des articles L 130.1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

Conformément aux articles L 322.3 et L 322.3.1 du code forestier, le débroussaillage est obligatoire aux abords des bois classés et des constructions situées à proximité.

Les ripisylves le long des cours d'eau doivent être conservées et entretenues.

Les bassins de rétention des eaux pluviales devront intégrer un traitement paysager de la périphérie des parcelles supportant ces bassins.

SECTION III – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE A 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Le coefficient d'occupation du sol (C.O.S) applicable à cette zone n'est pas réglementé.

CHAPITRE III

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE « N »

Caractère de la zone :

Il s'agit d'une zone naturelle 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 et écologique.

La zone N correspond aux espaces littoraux et lagunaires, sites et espaces naturels sensibles de la commune identifiés comme remarquables au titre de la loi "littoral".

La zone N est protégée. Seules peuvent y être admises les constructions et installations d'intérêt public, équipements et ouvrages techniques nécessaires à leur fonctionnement ainsi que les constructions et installations visées à l'article R.146-2 du code de l'urbanisme dans sa rédaction issue du décret n° 2004-310 du 29 mars 2004 relatif aux espaces remarquables du littoral et modifiant le code de l'urbanisme.

La zone N comprend 6 secteurs :

- ☐ **N1** : correspondant aux zones pour les équipements de plein air et sportif, au cimetière et à la station d'épuration.
- ☐ **N2** : correspondant à la piste de l'aérodrome.
- ☐ **NL** : correspondant aux espaces à protéger dans la bande des 100 mètres du littoral.
- ☐ **Ner** : correspondant aux espaces à protéger des espaces remarquables (site classé, ZNIEFF, Natura 2000).
- ☐ **Nhpr** : correspondant aux constructions existantes à usage d'habitation, sous forme isolée dans les zones **Ner**
- ☐ **Nh** : correspondant au bâtiment existant à usage d'activité, situé dans la zone **A**

Ces zones sont aussi à protéger en raison des risques naturels et des nuisances.

Ces zones sont concernées, en partie, par la zone de protection des monuments historiques. L'aménagement ou la création de construction est soumise à l'approbation de l'architecte des bâtiments de France (servitude d'utilité publique AC1).

Ces zones sont concernées, en partie, par le périmètre de protection des sites naturels (servitude d'utilité publique AC2).

Ces zones sont concernées, en partie, par le périmètre de protection de captage des eaux (servitude d'utilité publique AS1).

Ces zones sont concernées par le risque d'inondation ; il est nécessaire de se reporter au règlement et au plan de zonage du P.P.R.I.

Ces zones sont concernées en partie par le plan d'exposition au bruit (P.E.B.) de l'aérodrome de Candillargues approuvé par A.P. du 5 décembre 2005.

Ces zones sont, en partie, concernées par le secteur soumis au classement sonore des infrastructures (D 24).

Objectifs :

- Préserver les espaces naturels et site classé ;
- Valoriser les espaces naturels ;
- Maintenir l'activité aéronautique existante.

SECTION I – NATURE DE L'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE N 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES
--

Pour tous les secteurs :

- Les constructions à usage d'habitations, à l'exclusion des exceptions visées à l'article N2 ci-après ;
- Les constructions à usage d'hébergement hôtelier ou para-hôtelier à l'exclusion des exceptions visées à l'article N2 ci-après ;
- Les constructions à destination d'équipements collectifs (équipements d'infrastructures et de superstructures de gestion publique ou privée) ;
- Les constructions à usage de bureau ou de services ;
- Les constructions à usage de commerce ;
- Les constructions à usage d'artisanat ;
- Les constructions à usage d'industrie ;
- Les constructions à usage d'entrepôts commerciaux ;
- Les constructions à usage d'exploitations agricoles ou forestières ;
- Les constructions à usage d'habitations légères de loisir (H.L.L) ;
- Les terrains de camping ou de caravanage ;
- Les constructions à usage de parc résidentiel de loisirs (P.R.L) ;
- Les pylônes et poteaux, supports d'enseignes et d'antennes d'émission ou de réception de signaux radioélectriques ou téléphoniques. Les antennes d'émission ou de réception de signaux radioélectriques dont l'une des dimensions est supérieure à 5 mètres support inclus ;
- Les piscines à l'exclusion des exceptions visées à l'article N2 ci-après.
- Les éoliennes ;
- Les centrales photovoltaïques au sol.

ARTICLE N 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

Secteur N1:

Sont admises sous conditions :

- ☐ Qu'elle réponde aux dispositions de l'article L 146-4 III du code de l'urbanisme ;
- ☐ Que leur volume ou leur aspect extérieur soient compatibles avec le milieu environnant et la topographie.

... les occupations suivantes :

- Les installations sportives, de loisirs et les gradins non couverts ;
- Les équipements liés au cimetière ;
- Les équipements et installations techniques nécessaires à la station d'épuration ;
- Les chemins piétons, cyclables et équestres non imperméabilisés, les sanitaires et postes de secours, le mobilier destiné à l'accueil du public ou à l'information du public ;
- Les équipements liés au traitement, à la canalisation et à la rétention des eaux pluviales.

Et sont admises sous conditions :

- ☐ Qu'ils soient implantés à plus de 200 mètres d'une construction régulièrement autorisée.

... les occupations suivantes :

- Les pylônes et poteaux, supports d'enseignes et d'antennes d'émission ou de réception de signaux radioélectriques ou téléphoniques. Les antennes d'émission ou de réception de signaux radioélectriques dont l'une des dimensions est supérieure à 5 mètres, support inclus ;

Secteur N2:

Sont admises sous conditions :

- ☐ Qu'elle réponde aux dispositions de l'article L 146-4 III du code de l'urbanisme ;

- ☐ Que leur volume ou leur aspect extérieur soient compatibles avec le milieu environnant et la topographie.

... l'occupation suivante :

- Les installations et constructions strictement nécessaire au fonctionnement de l'aérodrome et de ses abords et sous réserve du respect des orientations d'aménagement du secteur.

Secteur NL:

Sont admises sous conditions :

- ☐ Qu'elle réponde aux dispositions de l'article L 146-4 III du code de l'urbanisme ;
- ☐ Que leur volume ou leur aspect extérieur soient compatibles avec le milieu environnant et la topographie ;

... les occupations suivantes :

- Les chemins piétons, cyclables et équestres non imperméabilisés.
- Les postes d'observation de la faune, les sanitaires et postes de secours légers démontables lorsque leur localisation est rendue indispensable par l'importance et la fréquentation du public.
- Le mobilier destiné à l'accueil du public ou à l'information du public.
- Les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou à des activités économiques exigeant la proximité immédiate de l'eau après enquête publique.

Secteur Ner:

Sont admises sous conditions :

- ☐ Qu'elle réponde aux dispositions de l'article L 146-4 III du code de l'urbanisme ;
- ☐ Que leur volume ou leur aspect extérieur soient compatibles avec le milieu environnant et la topographie ;
- ☐ Qu'elle reste légère (c'est à dire démontable, et sans fondation) ;
- ☐ Qu'elle ne crée pas de surface de plancher.

... les occupations suivantes :

- Les chemins piétons, cyclables et équestres non imperméabilisés.

- Les postes d'observation de la faune, les sanitaires et postes de secours légers démontables lorsque leur localisation est rendue indispensable par l'importance et la fréquentation du public.
- Le mobilier destiné à l'accueil du public ou à l'information du public.

Secteur Nhpr :

Sont admises sous conditions :

- ☐ Que la surface de plancher créée ne dépasse pas 20 % de la surface de plancher existante dans la limite de 200m² surface de plancher ;
- ☐ Que leur volume ou leur aspect extérieur soient compatibles avec le milieu environnant et la topographie ;
- ☐ Que la construction se fasse une seule fois à compter de la date d'approbation de la révision du P.L.U.

... les occupations suivantes :

- Les extensions des constructions existantes.

Secteur Nh :

Est admise sous conditions :

- ☐ Que la surface de plancher créée ne dépasse pas 20 % de la surface de plancher existante dans la limite de 200m² surface de plancher ;
- ☐ Que leur volume ou leur aspect extérieur soient compatibles avec le milieu environnant et la topographie ;
- ☐ Que la construction se fasse une seule fois à compter de la date d'approbation de la révision du P.L.U.

... l'occupation suivante :

- L'extension des constructions existantes.

SECTION II – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE N 3 - ACCES ET VOIRIE

▪ Accès

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 aux opérations autorisées à l'article N1 et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation. En cas d'impossibilité d'assurer la sécurité des usagers, et permettre la défense contre l'incendie et la protection civile, le terrain sera déclaré inconstructible.

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

▪ Voiries

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

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies privées doivent être adaptés aux usages qu'elles supportent ou aux opérations autorisées à l'article N1, qu'elles doivent desservir.

ARTICLE N 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

▪ Eau potable

En l'absence de réseau public de distribution existant, l'alimentation personnelle d'une famille à partir d'un captage ou forage particulier pourra être exceptionnellement autorisée conformément à la réglementation en vigueur.

Dans le cas où cette adduction d'eau autonome ne serait pas réservée à l'usage personnel d'une famille, une autorisation préfectorale pour l'utilisation d'eau destinée à la consommation humaine devra être préalablement obtenue.

▪ Eaux usées

Le raccordement de toutes les constructions à un système non collectif est autorisé. Chaque mise en place d'un assainissement non collectif devra faire l'objet d'une étude d'aptitude des sols à la parcelle et être conforme aux dispositions et exigences du schéma directeur d'assainissement de la commune ainsi qu'aux recommandations de la D.D.A.S.S.

L'Assainissement non collectif doit être conforme aux prescriptions du règlement sanitaire départemental et de l'arrêté préfectoral n° 2001-01-1567 du 18 avril 2001.

Les effluents résultants de l'activité agricole, doivent être dirigés par un réseau indépendant du réseau d'assainissement public, vers un système de traitement

adapté.

L'évacuation des eaux usées et des effluents dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux, est interdite.

Toute activité ou installation située dans les périmètres de protection de captage, et nécessitant l'assainissement autonome, doit faire l'objet, au préalable, d'une étude hydrogéologique prouvant la non pollution de l'aquifère.

▪ **Eaux pluviales**

Les aménagements et constructions ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

Les eaux pluviales provenant des couvertures de toutes constructions ou installations et d'aires imperméabilisées doivent être conduites dans des fossés ou caniveaux prévus à cet effet, de caractéristiques appropriées.

En l'absence de caniveaux ou fossés, les eaux pluviales doivent être éliminées sur la propriété.

▪ **Electricité – Téléphone - Télédistribution**

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

ARTICLE N 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS
--

En l'absence de réseaux publics d'eau ou d'assainissement collectif, la superficie des terrains devra être suffisante pour réaliser un assainissement non collectif et assurer la protection d'un captage.

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

Non réglementée.

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

Non réglementée.

ARTICLE N 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES

Non réglementée.

ARTICLE N 9 - EMPRISE AU SOL

Non réglementée.

ARTICLE N 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

■ Définition de la hauteur maximale

La hauteur maximale d'une construction est définie comme le maximum de distance verticale de n'importe quel point de cette construction, superstructures comprises, à l'exception des cheminées, des antennes et des enseignes, au point correspondant au sol naturel avant tous travaux quand celle-ci est exprimée en mètres ou au point correspondant au niveau zéro dans le système de nivellement général de France quand celle-ci est exprimée en mètres NGF.

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 des sections.

■ Hauteur des constructions

Secteurs **Nh, Nhpr et N1** : 7 mètres

Secteurs **NL, Ner et N2** : 4 mètres

ARTICLE N 11 - ASPECT EXTERIEUR

■ Dans les secteurs **Nh, Nhpr, N1, NL, Ner et N2** :

Les extensions et les réhabilitations, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions et leur aspect extérieur ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites et aux paysages naturels.

Les travaux affectant les constructions existantes, qu'ils soient d'entretien courant ou de transformation, et soumis ou non à permis de construire, devront être compatibles avec le caractère de ces constructions, et tendre à conserver ou à restituer leur qualité originelle.

Les matériaux mis en œuvre, tant en toiture qu'en façade, les proportions et dimensions des ouvertures à réaliser, la pente des toitures, seront ceux employés traditionnellement dans l'architecture locale.

☐ **Pour les immeubles et constructions, existants**

☐ Entretien, restauration des façades

- Les enduits de façades à la chaux sont conseillés.
- Les enduits doivent présenter un aspect sans aspérité de type taloché grain fin ou moyen.
- La mise à nu des pierres des façades est autorisée, si elles sont en bon état et s'il n'y a pas de disparités manifestes de taille et de couleur et, si les joints sont réguliers.

Sont interdits :

- L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (parpaings, briques creuses, etc.)
 - Les maçonneries ou moellons dont les parements seraient traités d'une façon étrangère à la tradition locale.
 - L'emploi de la couleur blanche ainsi que celui de couleurs violentes ou criardes pour les enduits de façades, murs de clôture.
La teinte des façades, murs de clôture, doit respecter la palette de couleurs disponible en Mairie.
- Baies, menuiseries, accessoires des façades

Ces éléments doivent reprendre l'esprit général de la construction ancienne. Toutefois si un nouvel ordonnancement des ouvertures permet de mieux adapter les conditions de vie du local, celle-ci est autorisée dans le respect d'une hiérarchie verticale des baies et le maintien de leur axialité.

- Couvertures

Les toitures ne peuvent subir de transformations autres que celles faites pour restituer l'esprit de l'architecture originelle du bâtiment et le matériau de toiture s'y rapportant.

Les couvertures seront réalisées en tuiles canal (ou rondes) de terre cuite. Les toitures en chaume sont autorisées.

Les tuiles plates ou mécaniques sont à proscrire, sauf lorsqu'il s'agit de réparation ou d'entretien de toitures existantes.

La création de chiens assis et les « skydomes » sont interdits ; cependant, les dispositifs d'éclairage situés dans le plan de la toiture sont autorisés.

Les capteurs solaires sont à intégrer dans la toiture suivant la même inclinaison. Ils ne doivent pas faire saillie.

☐ **Pour les extensions**

Des prescriptions complètent celles énumérées ci-dessus, elles concernent :

- Le volume des constructions

Le gabarit des extensions doit s'harmoniser avec celui du bâti existant. L'alignement des linteaux des baies et de l'égout de toiture avec ceux des bâtiments voisins sera systématiquement recherché.

- Façades

Les extensions édifiées en matériaux présentant un caractère précaire, sont interdites.

- Couvertures

Les cheminées doivent être simples, massives et bien proportionnées. Sont prosrites les cheminées dont les souches débouchent trop près de l'égout du toit ou comportant une paroi inclinée.

- Clôtures

Il est rappelé que l'édification des murs de clôture doit faire l'objet d'une déclaration préalable auprès de la mairie.

Elles seront réalisées de manière à ne pas gêner l'écoulement des eaux de ruissellement ou de crue.

Les clôtures végétales sous forme de haies vives sont recommandées dans tous les secteurs à l'exception des secteurs situés dans les zones à risque d'inondation.

▪ **Matériaux proscrits**

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

▪ **Les installations techniques de service public**

Elles devront, dans toute la mesure du possible, être intégrées aux constructions et en tout état de cause s'intégrer le plus harmonieusement possible dans l'environnement bâti (implantation, aspect extérieur, abords...). Leur aspect extérieur devra renforcer le caractère qualitatif et propre aux constructions du vieux centre dans un objectif de cohésion et de continuité avec celles-ci.

ARTICLE N 12 - STATIONNEMENT

▪ **Prescriptions générales**

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

Les aires de stationnement ne devront pas avoir une largeur inférieure à 2,50 mètres et une longueur inférieure à 5,00 mètres.

**ARTICLE N 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS,
ESPACES BOISES CLASSES**

Les espaces boisés classés au plan de zonage « espaces boisés à protéger ou à créer » sont soumis aux dispositions des articles L 130.1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

Conformément aux articles L 322.3 et L 322.3.1 du code forestier, le débroussaillage est obligatoire aux abords des bois classés et des constructions situées à proximité.

Les ripisylves le long des cours d'eau doivent être conservées et entretenues.

SECTION III – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE N 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Le coefficient d'occupation du sol (C.O.S) applicable à cette zone n'est pas réglementé.