

3.3 REGLEMENT

3.3.1 Reglement écrit et graphique

3.3.2 Zoning Aéro / Aérien



Commune de l'HÉRAULT

CANDILLARGUES

12, rue Paul VALÉRY

34130 CANDILLARGUES

PLAN LOCAL D'URBANISME

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



3.3 Règlement

Brigitte Giordano-Pinet
Commissaire enquêtrice



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 | **PIÈCES RÉGLEMENTAIRES**
3.1 | *Règlement écrit modifié*

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

Examen Conjoint le : **15 janvier 2025**

Procédure approuvée par DCM le :

Dépôt du dossier approuvé en Préfecture le :

Pages 3 sur 27


Brigitte Giordano-Pinet
Commissaire enquêteur

Les compléments portés au règlement de la zone AU par la mise en compatibilité du PLU **sont en rouge**

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 six secteurs :

- **AU0** : ~~secteurs~~ secteur 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.
- **AU3** : secteur d'urbanisation future à court termes de Saint-Corme pouvant être ouvert à l'urbanisation après une évolution du PLU.
- **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 caravaning.
- 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

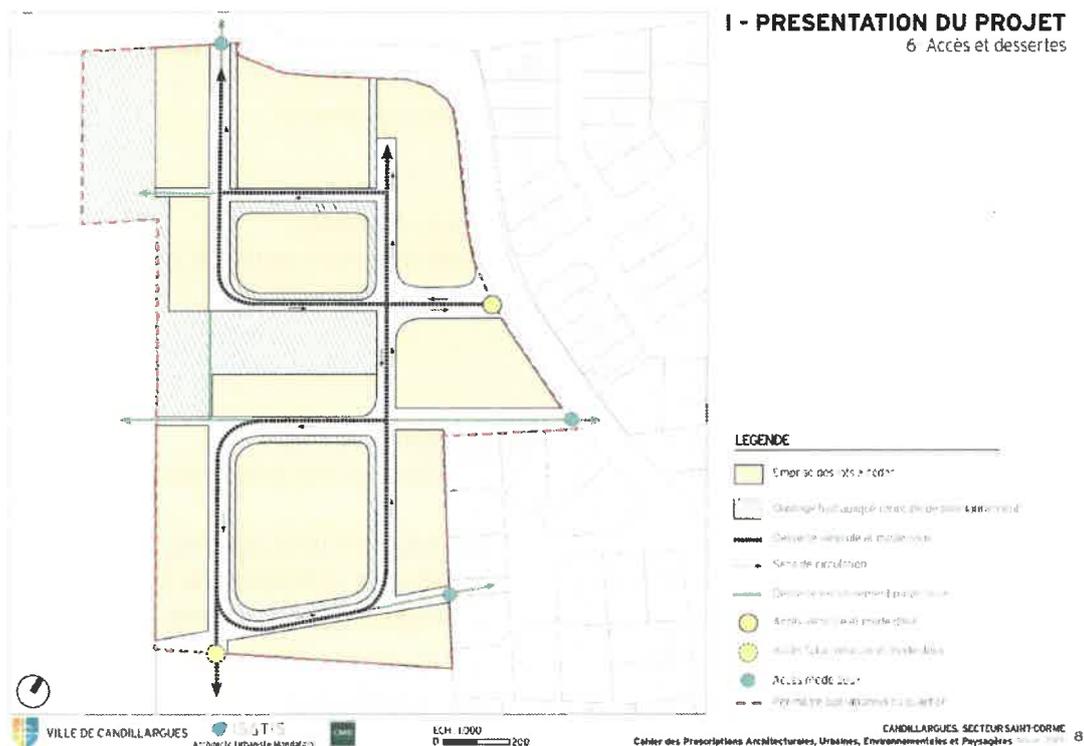
▪ Accès

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 privées 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.

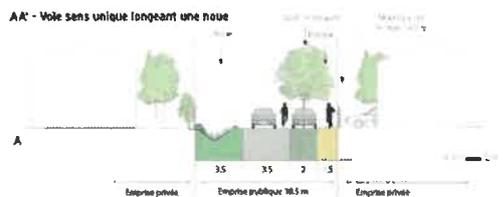
Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques et privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

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.

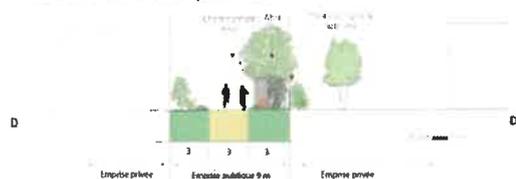


I - PRESENTATION DU PROJET

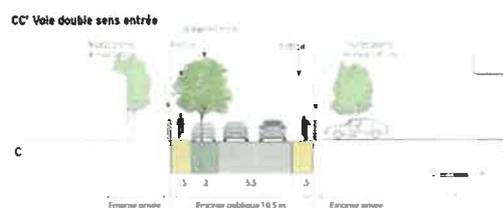
7- Principes d'aménagement des voies de desserte



DD' Cheminement doux offrant une percée visuelle



CC' Voie sens unique entre parcelle privé et bailleur social



▪ 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

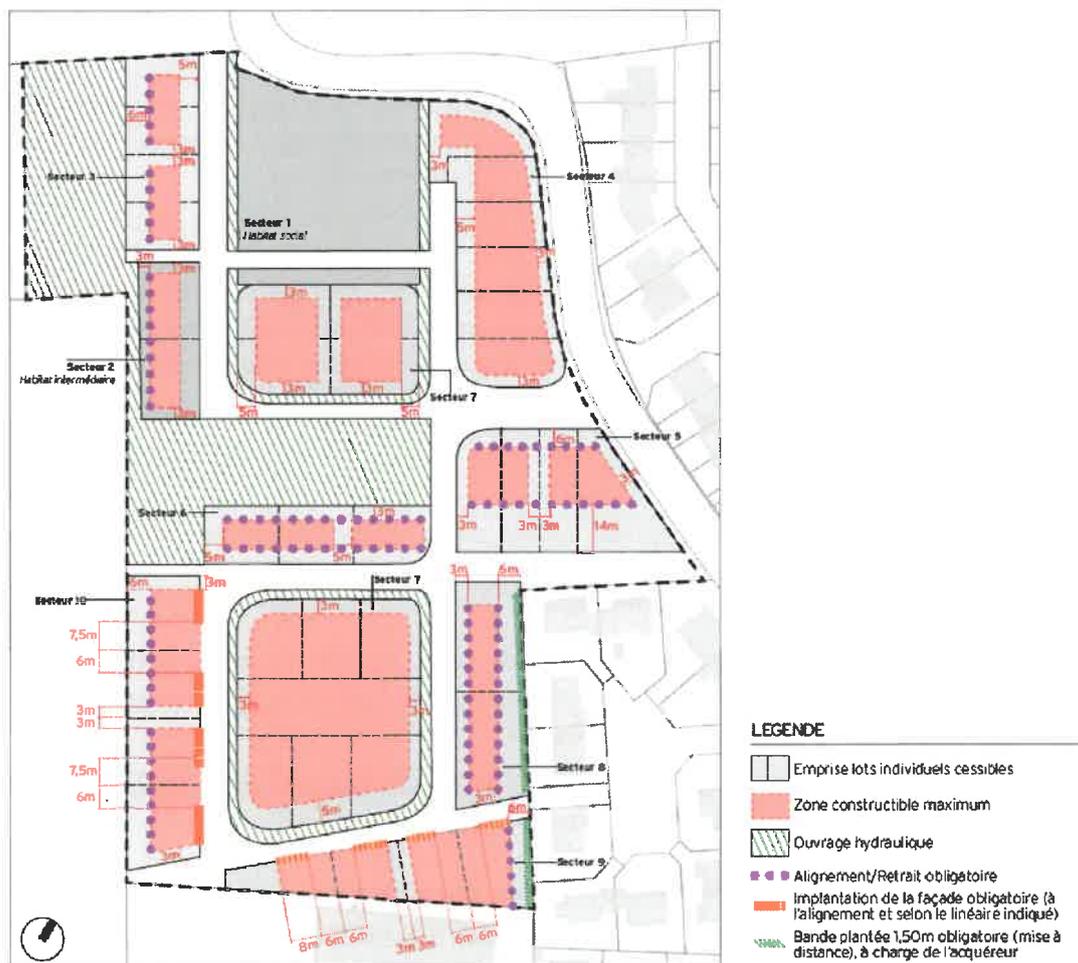
Sauf directives contraires du service compétant pour le ramassage des ordures ménagères, les opérations de logements collectifs comprenant plus de 4 logements devra comprendre des locaux et aires de présentation nécessaires au stockage de conteneurs normalisés et à la collecte sélective des déchets ménagers 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.* »

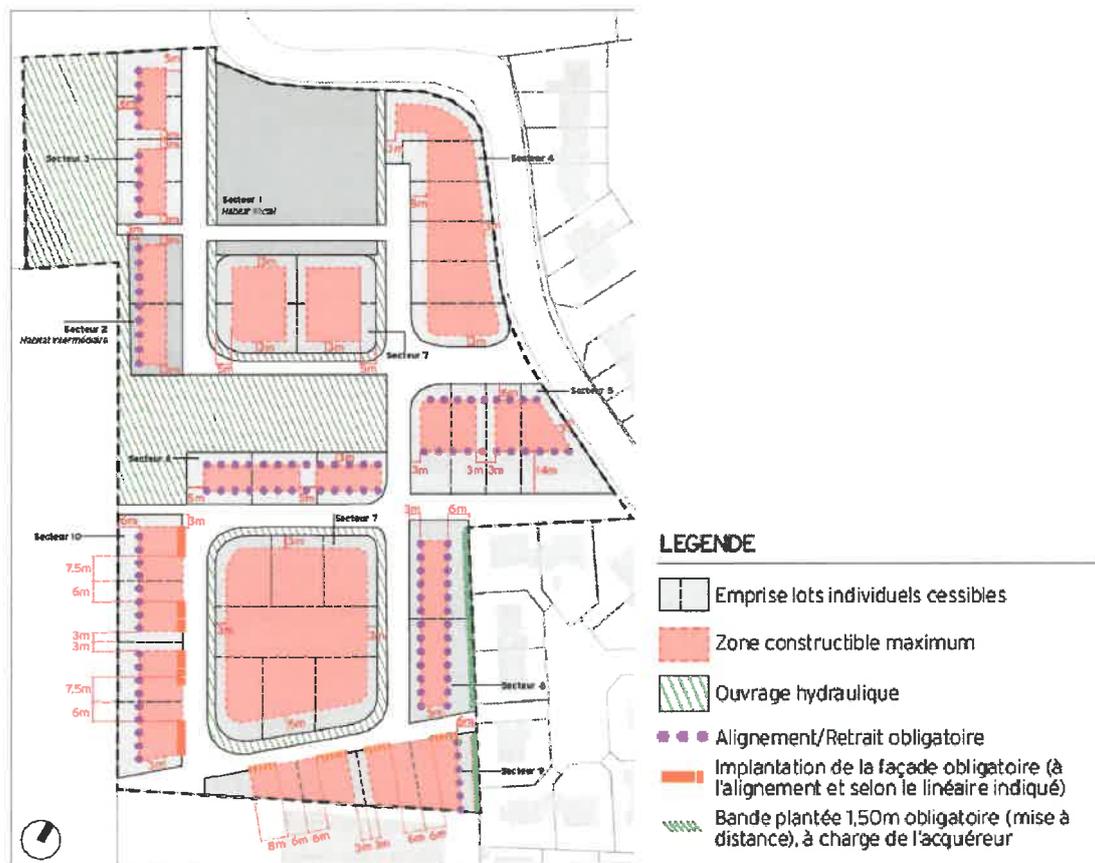
S'agissant d'une urbanisation sous forme d'une opération d'aménagement d'ensemble, l'emprise au sol peut être appréciée à l'échelle de l'opération globale. Dans ce cas, elle sera définie dans le Cahier

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**

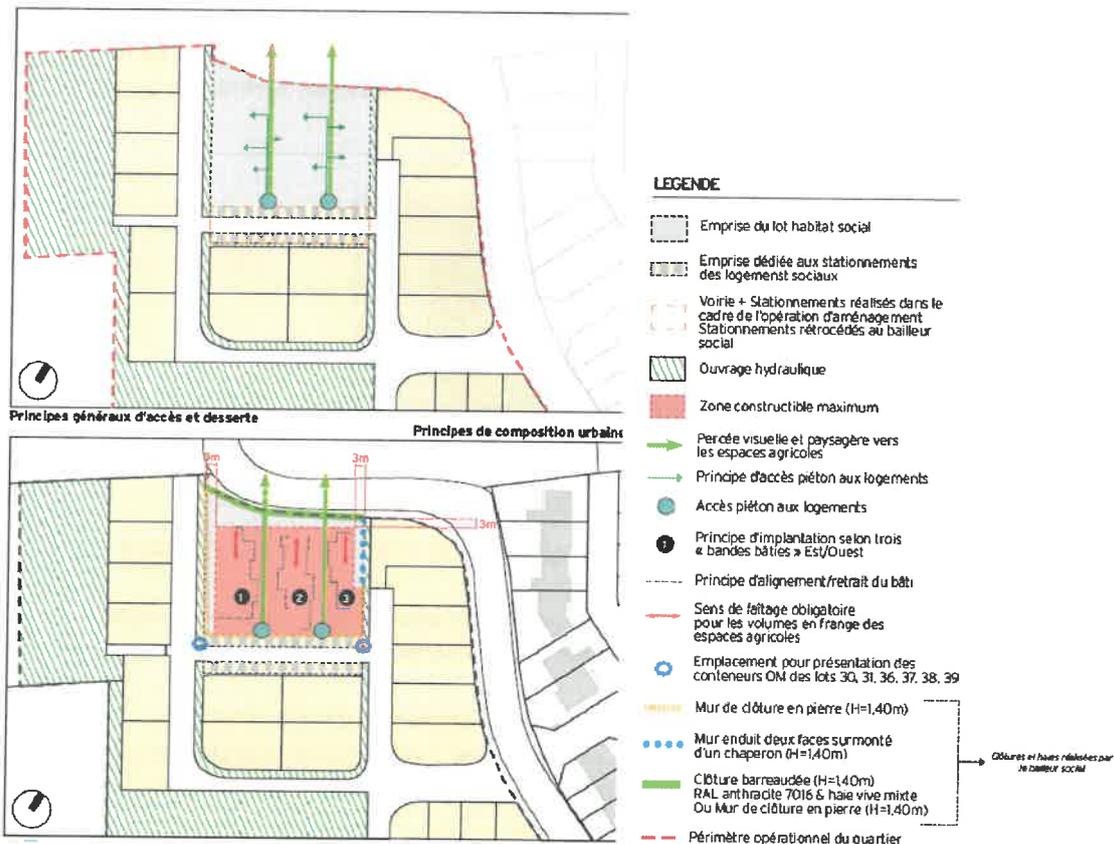
L'emprise au sol des constructions ne dépassera pas 50% de la surface totale de la parcelle à l'exception du secteur 2 pour lequel l'emprise au sol ne dépassera pas 60% de la surface totale de la parcelle.

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, Orléans



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

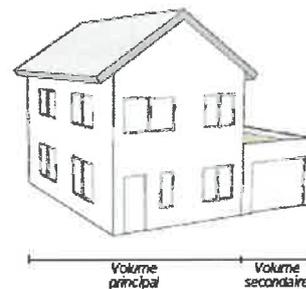
Cas particulier du lot « HABITAT SOCIAL » sur les aspects extérieurs des constructions

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,

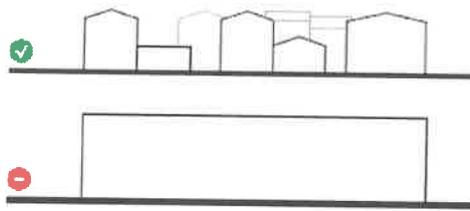


Le garage est implanté selon trois cas de figure :

- 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).

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

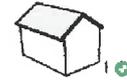


Le projet architectural pourra justifier au cas par cas d'une orientation différente sous réserve de l'intégration du projet dans son environnement qui fera l'objet d'un échange avec l'architecte urbaniste coordonnateur

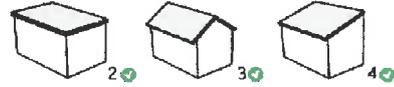
Les toitures « monopentes » (5), 4 pans (6), les croupes (8), les 1/2 croupes (7) sont interdites. Sont interdits tous rajouts, décors type colonnes, corniches ou moulures non justifiés.

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

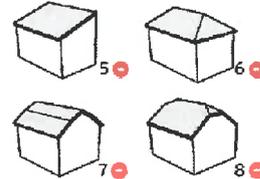
Toiture autorisée pour les volumes principaux :



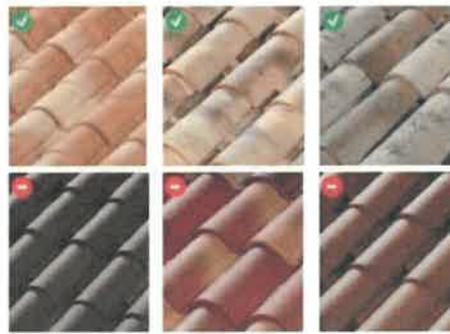
Toitures autorisées pour les volumes secondaires :



Toitures interdites :



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.

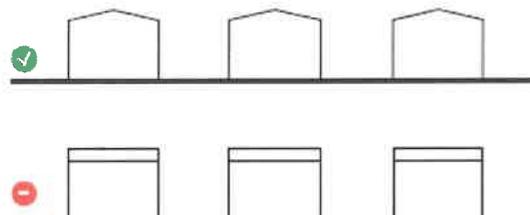


Les dispositifs de décoration en faîtage sont interdits.

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.



Principe d'implantation du bâti vue depuis l'entrée de ville (RD106)

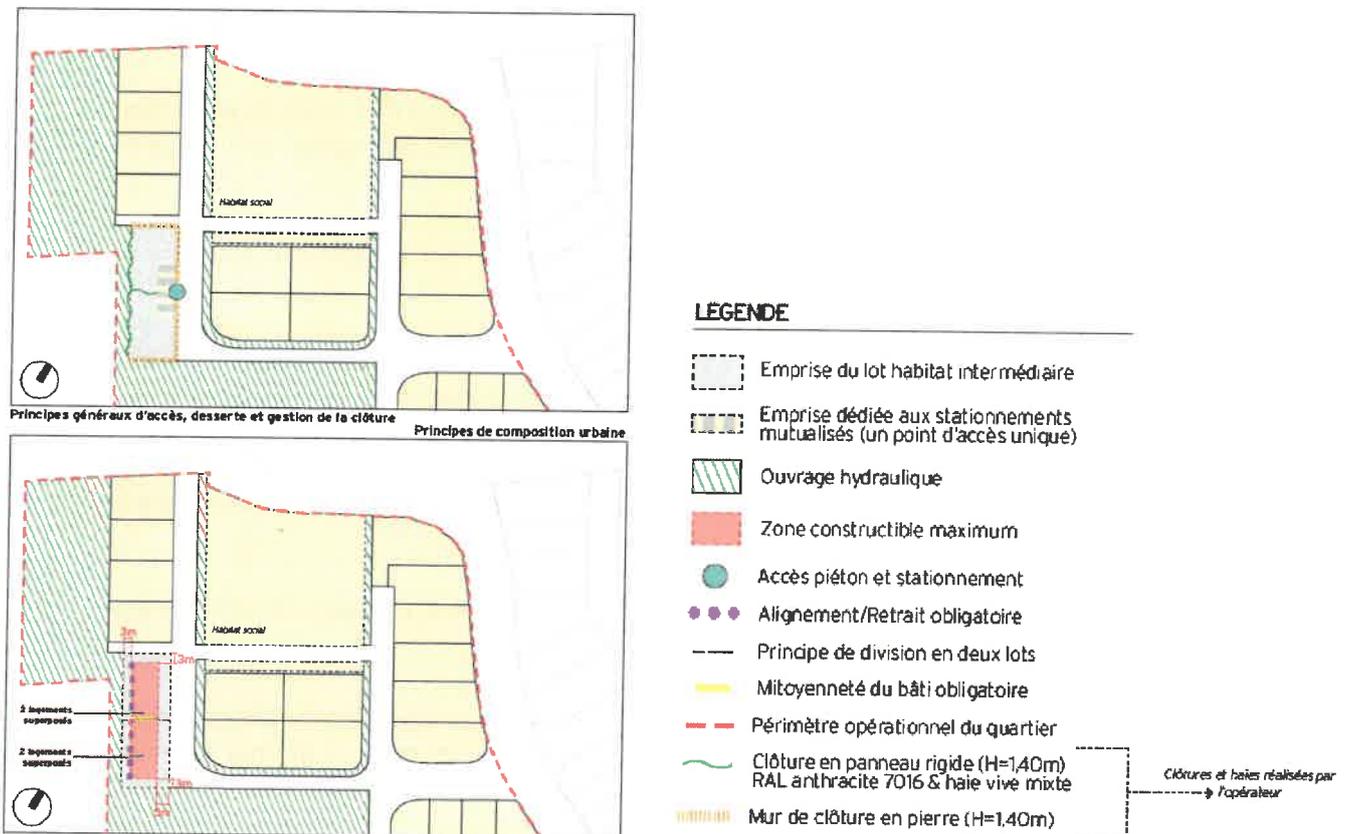
Des toitures terrasses pourront être mises en œuvre, sans pour autant être généralisées, et seront obligatoirement rendues accessibles (terrasses privées).



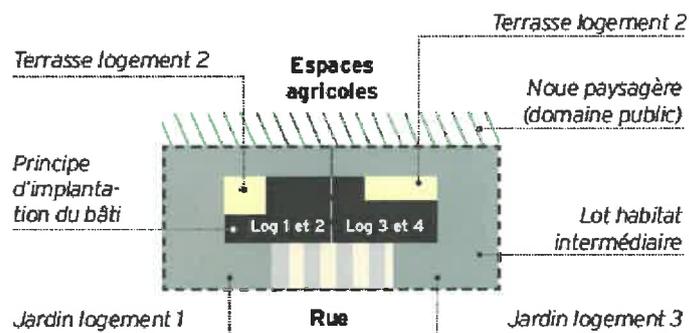
Principe de gestion des entrées extérieures et individualisées
Dumond Legrand, Saint-Jean-de-Braye ©Cyrille Weiner

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

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



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.

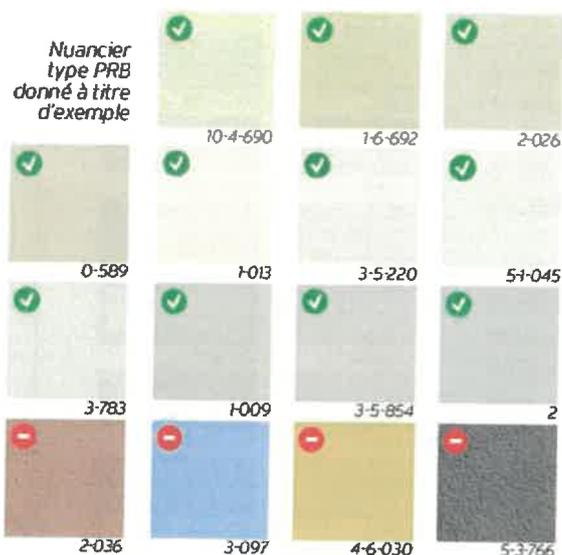
La différenciation des volumes de la construction peut s'obtenir par des changements de matériaux et/ou des couleurs, en respect de la palette ci-après.

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*).

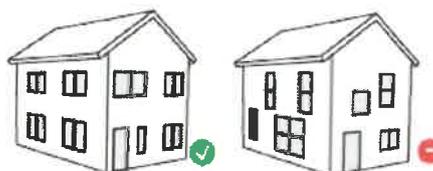


Principes d'ouvertures et percements

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 :

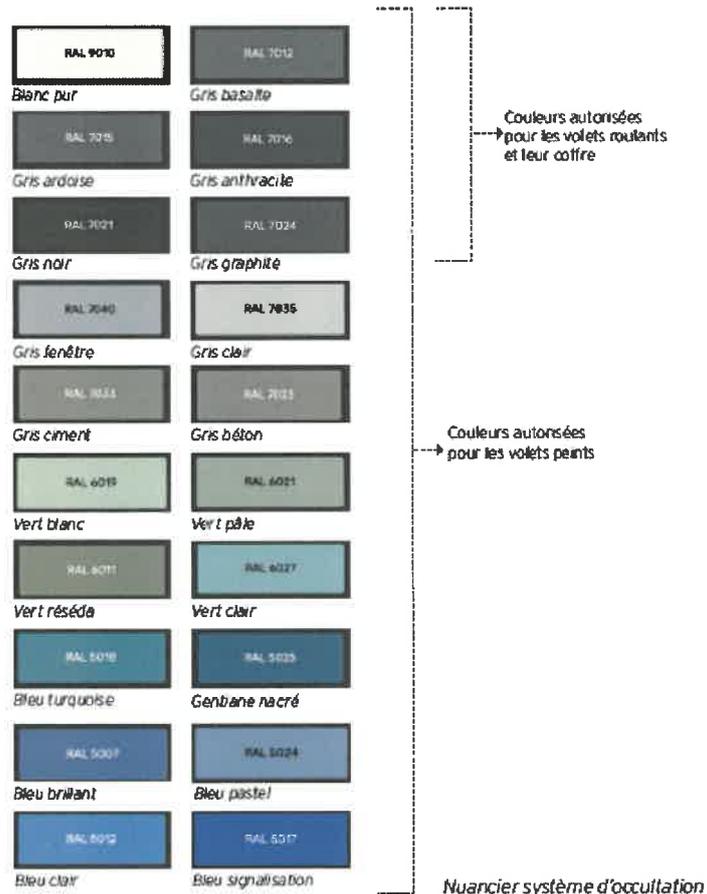


Systèmes d'occultation

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

I - PRESENTATION DU PROJET
10- Gestion des clôtures

Mur sur tal naturel d'un patio
qui ferme sans porte d'entrée

Boisier en planches lattes

Mur végétalisé avec écopanels
qui en assure l'entretien et assure de
la ventilation

Clôture en panneaux à double vitre
avec verre

Une clôture qui protège le jardin
qui en assure l'entretien et assure de
la ventilation

Une clôture qui protège le jardin
qui en assure l'entretien et assure de
la ventilation

LEGENDE

- Mur végétalisé en pierre d'habitat
- Mur végétalisé avec écopanels
- Clôture en panneaux à double vitre
- Clôture en panneaux à double vitre
- Clôture végétalisée avec écopanels

VILLE DE CANDILLARGUES | ISATIS architecte | échelle 1:1000 | CANDILLARGUES, SECTEUR SAINT CORNE | Cahier des Prescriptions Architecturales, Urbanistes, Environnementales et Paysagères

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 AU, 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).

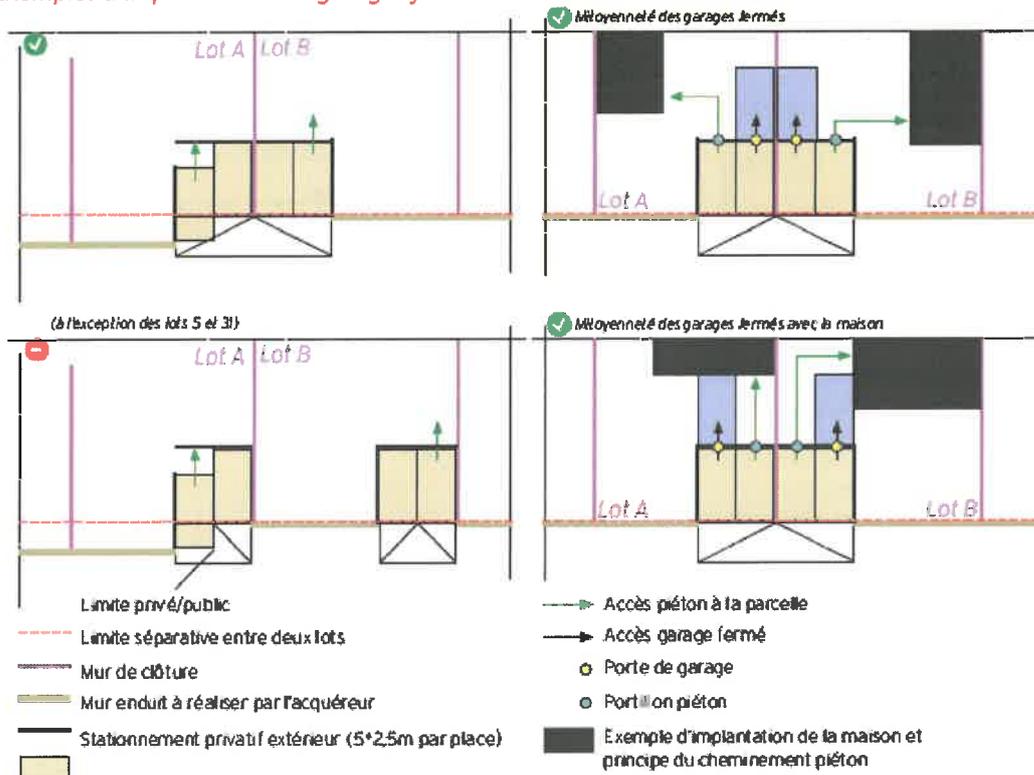
Organisation du stationnement privatif extérieur

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

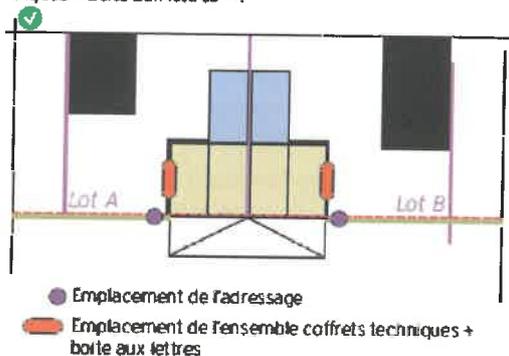
Les coffrets techniques et les boîtes aux lettres seront implantés dans le mur enduit perpendiculaire à la rue* (mur à réaliser par l'acquéreur). Leur implantation feront l'objet d'une composition harmonieuse incluse dans un rectangle lui-même situé à 0,50m de l'angle du mur.

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.

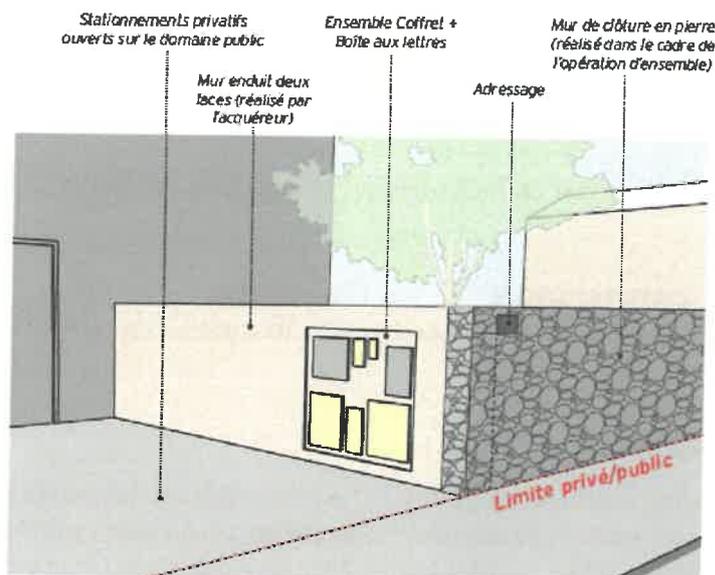
L'adressage (numéro du lot dans la rue) sera mis en place dans le mur de clôture public/privé, ceci à 0,30 cm de l'angle du mur et à 1,20m du sol.

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 / Mélia / 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 paniculat

▪ 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 / Pittospore / Blanquette / Rosier de chine / Laurier sauce / Laurier tin / Filaire / Myrte / Nerprun / Pistachier lentisque / Romarin /
- **Caduques** : Lilas / Gattilier / Amélanquier / Arbre à perruque / Cornille / Dorycnium / Grenadier / Perovskaia / Althéa /



Chêne vert
Quercus ilex



Amélanquier à feuilles ovales
Amelanchier ovalis



Poirier d'ornement
Pyrus calleryana



Arbre de Judée
Cercis siliquastrum



Faux-poivrier
Schinus molle

▪ L'irrigation

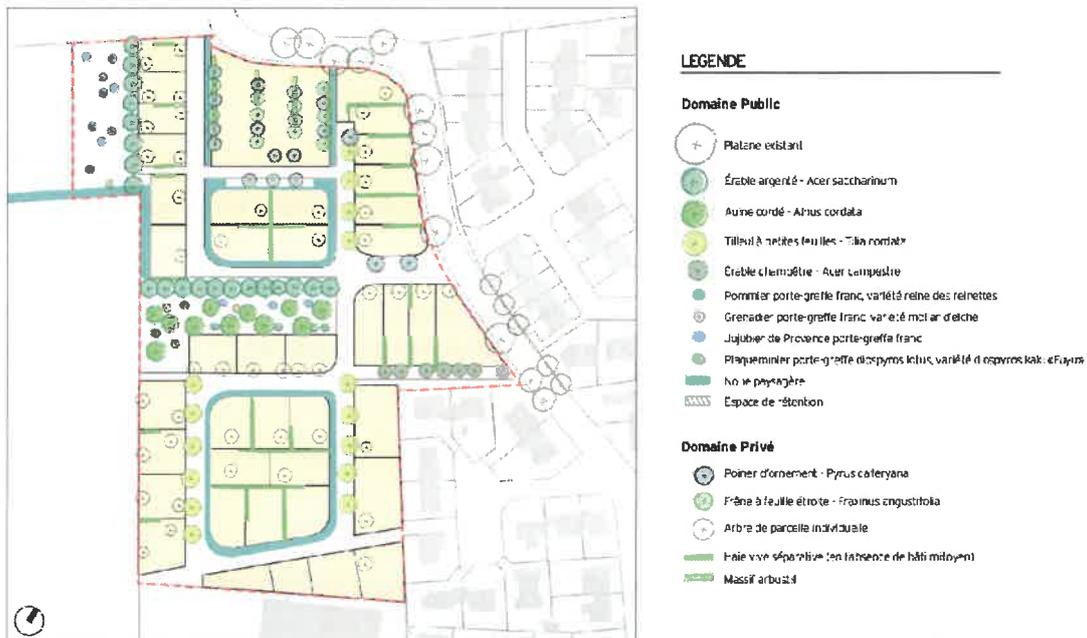
Il est vivement conseillé d'installer une cuve de récupération des eaux de pluie de 500 à 1000 l sur chaque parcelle afin de permettre des économies de la ressource en eau par l'utilisation des eaux de toitures.

▪ 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.