



Commune de Vestric-et-Candiac
Département du Gard (30)

Révision allégée n°4 du Plan Local d'Urbanisme

● ● ● PLU

4. Règlement écrit

Approbation du PLU : DCM du 19 novembre 2015

Approbation de la Révision « allégée » N°1 du PLU : DCM du 29 mai 2017

Arrêt de la Révision « allégée » N°4 du PLU : DCM du 20 janvier 2021

Approbation de la Révision « allégée » N°4 du PLU : DCM du 20 septembre 2021



ADELE-SFI Urbanisme

434 rue Etienne Lenoir
30 900 Nîmes
Tél./Fax : 04 66 64 01 74
adele-sfi@adelesfi.fr
www.adelesfi.fr

ADELE ● ● ●
SFI
URBANISME

SOMMAIRE

RAPPELS DIVERS.....	3
<u>TITRE I : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES (U)</u>	<u>20</u>
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA.....	21
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UC.....	28
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UE.....	35
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UV.....	41
<u>TITRE II : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER (AU)</u>	<u>47</u>
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AU.....	48
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AUE.....	52
<u>TITRE III : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES (A).....</u>	<u>56</u>
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A	57
<u>TITRE IV : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES (N)</u>	<u>65</u>
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N.....	66
<u>ANNEXE 1 : INVENTAIRE DES BATIMENTS POUVANT CHANGER DE DESTINATION AU TITRE DE L'ARTICLE L123-1-5 II 6° DU CODE DE L'URBANISME</u>	<u>73</u>
<u>ANNEXE 2 : INVENTAIRE DES ELEMENTS DE BATIS ET DE PAYSAGE A PROTEGER, ET DES SECTEURS ET SITES A PROTEGER POUR DES MOTIFS D'ORDRE ECOLOGIQUE.....</u>	<u>77</u>
INVENTAIRE DES ELEMENTS BATIS A PROTEGER	79
INVENTAIRE DES ELEMENTS DE PAYSAGE A PROTEGER	83
INVENTAIRE DES SECTEURS ET SITES A PROTEGER POUR DES MOTIFS D'ORDRE ECOLOGIQUE	85

RAPPELS DIVERS

1. CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL

Le présent règlement s'applique à l'ensemble du territoire de la commune de Vestric-et-Candiac.

2. PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT A L'EGARD D'AUTRES LEGISLATIONS OU REGLEMENTATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS

Sont et demeurent notamment applicables sur le territoire communal :

1. Les articles d'ordre public du règlement national d'urbanisme, notamment :

Article R111-2 : « 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 ».

Article R111-4 : « Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature, par sa localisation et ses caractéristiques, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques ».

Article R*111-15 : « Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable doit respecter les préoccupations d'environnement définies aux articles L. 110-1 et L. 110-2 du code de l'environnement. Le projet peut n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si, par son importance, sa situation ou sa destination, il est de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement ».

Article R111-21 : « Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales ».

2. Les articles L.111-7, L.111-8, L.111-9, L.111-10, L.111-11, L.123-6 (dernier alinéa), L.313-2 (2^{ème} alinéa) notamment du Code de l'Urbanisme ainsi que l'article 7 de la loi n° 85-1496 du 31 décembre 1985 relative à l'aménagement foncier rural sur le fondement desquels peut être déposé un sursis à statuer.

3. Autres textes :

Article L.421-6 : « Le permis de construire ou d'aménager ne peut être accordé que si les travaux projetés sont conformes aux dispositions législatives et réglementaires relatives à l'utilisation des sols, à l'implantation, la destination, la nature, l'architecture, les dimensions, l'assainissement des constructions et à l'aménagement de leurs abords et s'ils ne sont pas incompatibles avec une déclaration d'utilité publique.

Le permis de démolir peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les travaux envisagés sont de nature à compromettre la protection ou la mise en valeur du patrimoine bâti, des quartiers, des monuments et des sites ».

Article L.421-7 : « Lorsque les constructions, aménagements, installations et travaux font l'objet d'une déclaration préalable, l'autorité compétente doit s'opposer à leur exécution ou imposer des prescriptions lorsque les conditions prévues à l'article L. 421-6 ne sont pas réunies ».

Article L.421-8 : « A l'exception des constructions mentionnées au b de l'article L. 421-5, les constructions, aménagements, installations et travaux dispensés de toute formalité au titre du présent code doivent être conformes aux dispositions mentionnées à l'article L. 421-6 ».



3. ADAPTATIONS MINEURES ET AUTRES DISPOSITIONS

1 - Adaptations mineures

Les règles et servitudes définies par un Plan Local d'Urbanisme ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation.

Les articles 3 à 13 du règlement de chacune des zones peuvent néanmoins faire l'objet d'adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes (article L123-1-9 du code de l'urbanisme).

Elles sont accordées par l'autorité compétente en matière de délivrance d'autorisations de construire.

Des autorisations spéciales peuvent être accordées par l'autorité compétente pour statuer après avis de la Commission Départementale d'Urbanisme au vu des conclusions d'une étude sur l'impact hydraulique des ouvrages et le cas échéant des résultats d'une enquête publique, pour des constructions de caractère exceptionnel ou d'intérêt général de nature telle qu'elles échappent aux dispositions du règlement.

2 - Autres dispositions

a) Champ d'application : articles 1 et 2 de chaque zone

Conformément à l'article L.123-5 du Code de l'urbanisme, « *Le règlement et ses documents graphiques sont opposables à toute personne publique ou privée pour l'exécution de tous travaux, constructions, plantations, affouillements ou exhaussements des sols, pour la création de lotissements et l'ouverture des installations classées appartenant aux catégories déterminées dans le plan.*

Ces travaux ou opérations doivent en outre être compatibles, lorsqu'elles existent, avec les orientations d'aménagement mentionnées à l'article L. 123-1-4 et avec leurs documents graphiques.

Les actes pris au titre de la police du stationnement et de la circulation, ainsi que les actes et décisions relatifs à la voirie et à la gestion du domaine public routier sont compatibles ou rendus compatibles avec les dispositions du plan local d'urbanisme tenant lieu de plan de déplacements urbains, dans les conditions définies aux articles L. 1214-5 et L. 1214-6 du code des transports.

L'autorité compétente pour délivrer le permis de construire peut, par décision motivée, accorder des dérogations à une ou plusieurs règles du plan local d'urbanisme pour permettre la reconstruction de bâtiments détruits ou endommagés à la suite d'une catastrophe naturelle survenue depuis moins d'un an, lorsque les prescriptions imposées aux constructeurs en vue d'assurer la sécurité des biens et des personnes sont contraires à ces règles.

L'autorité compétente pour délivrer le permis de construire peut également, par décision motivée, accorder des dérogations à une ou plusieurs règles du plan local d'urbanisme pour permettre la restauration ou la reconstruction d'immeubles protégés au titre de la législation sur les monuments historiques, lorsque les contraintes architecturales propres à ces immeubles sont contraires à ces règles.

L'autorité compétente pour délivrer le permis de construire peut, dans des conditions définies par décret en Conseil d'Etat, accorder des dérogations à une ou plusieurs règles du plan local d'urbanisme ou du document d'urbanisme en tenant lieu pour autoriser des travaux nécessaires à l'accessibilité des personnes handicapées à un logement existant.

L'autorité compétente recueille l'accord du préfet et du maire ou du président de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière de plan local d'urbanisme, lorsqu'ils ne sont pas ceux qui délivrent le permis de construire. »

b) Bâtiments sinistrés (articles 1 à 14)

La loi du 12 mai 2009 de simplification et de clarification du Droit prévoit :

« Sous réserve de dispositions contraires de la carte communale ou du PLU, la reconstruction à l'identique est désormais possible pour les bâtiments démolis depuis moins de 10 ans, même si la reconstruction ne provient pas d'un sinistre ».

4. RAPPELS DE PROCEDURE

L'édification des **clôtures** est soumise à déclaration (article R421-12 du Code de l'Urbanisme).

Les **démolitions** peuvent être soumises à permis de démolir, en application de l'article L.421-3 du Code de l'Urbanisme.

Les **défrichements** sont soumis à autorisation par le Code Forestier (Article L.311-3).

Les **travaux non soumis à autorisation d'urbanisme** et situés aux abords des monuments historiques (articles 13bis et 13ter de la loi de 1913), ainsi que dans les sites inscrits (article 4 de la loi de 1930 sur les sites) sont soumis à autorisation par le Préfet après avis de l'Architecte des Bâtiments de France.

Différents types de demandes d'occuper le sol :

- Déclaration préalable : cf. article L.421-4, R.421-9 à R.421-12, R.421-17, R.421-23 à R.421-25
- Permis de construire : cf. articles L.421-1, R.421-1, R.421-14 à R.421-16
- Permis d'aménager : cf. articles L.421-2, R.421-19 à R.421-22
- Permis de démolir : cf. articles L.421-3, R.421-26 à R.421-29
- Sans formalités : cf. articles L.421-5, R.421-2 à R.421-8-1

5. RAPPEL DE LA STRUCTURE DU REGLEMENT

Conformément à l'article R.123-9 du Code de l'Urbanisme :

« Le règlement peut comprendre tout ou partie des règles suivantes :

1° Les occupations et utilisations du sol interdites ;

2° Les occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières ;

3° Les conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public ;

4° Les conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement, ainsi que, dans les zones relevant de l'assainissement non collectif délimitées en application de l'article L. 2224-10 du code général des collectivités territoriales, les conditions de réalisation d'un assainissement individuel ;

5° La superficie minimale des terrains constructibles, lorsque cette règle est justifiée par des contraintes techniques relatives à la réalisation d'un dispositif d'assainissement non collectif ou lorsque cette règle est justifiée pour préserver l'urbanisation traditionnelle ou l'intérêt paysager de la zone considérée ;

6° L'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques ;

7° L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives ;

8° L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété ;

9° L'emprise au sol des constructions ;

10° La hauteur maximale des constructions ;

11° L'aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords ainsi que, éventuellement, les prescriptions de nature à assurer la protection des éléments de paysage, des quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger mentionnés au h de l'article R. 123-11 ;

12° Les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement compatibles, lorsque le plan local d'urbanisme ne tient pas lieu de plan de déplacements urbains, avec les obligations définies par le schéma de cohérence territoriale en application des deuxième à quatrième alinéas de l'article L. 122-1-8 ;

13° Les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations ;

14° Le coefficient d'occupation du sol défini par l'article R. 123-10 et, le cas échéant, dans les zones d'aménagement concerté, la surface de plancher nette dont la construction est autorisée dans chaque îlot ;

15° Les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales ;

16° Les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques.

Lorsque le plan local d'urbanisme est élaboré par un établissement public de coopération intercommunale qui est autorité organisatrice des transports urbains, le règlement délimite des périmètres à l'intérieur desquels les conditions de desserte par les transports publics réguliers permettent de réduire ou de supprimer les obligations imposées en matière de réalisation d'aires de stationnement, notamment lors de la construction d'immeubles de bureaux.

Lorsque le plan local d'urbanisme n'est pas élaboré par un établissement public de coopération intercommunale qui est autorité organisatrice des transports urbains, il respecte les limitations fixées, le cas échéant, par le schéma de cohérence territoriale et le plan de déplacements urbains dans les cas suivants :

a) Si le plan de déplacements urbains a délimité, en application de l'article L. 1214-4 du code des transports, des périmètres à l'intérieur desquels les conditions de desserte par les transports publics réguliers permettent de réduire ou de supprimer les obligations imposées par les plans locaux d'urbanisme et les plans de sauvegarde et de mise en valeur en matière de réalisation d'aires de stationnement, notamment lors de la construction d'immeubles de bureaux ;

b) Si le schéma de cohérence territoriale précise, en application de l'article L. 122-1-8, des obligations minimales ou maximales de réalisation d'aires de stationnement pour les véhicules motorisés ou des obligations minimales de réalisation d'aires de stationnement pour les véhicules non motorisés.

Le règlement fixe un nombre maximum d'aires de stationnement à réaliser lors de la construction de bâtiments à usage autre que d'habitation.

Dans les secteurs mentionnés au deuxième alinéa du 14° de l'article L. 123-1-5, le règlement prévoit les conditions de hauteur, d'implantation et de densité des constructions permettant d'assurer l'insertion de ces constructions dans l'environnement et compatibles avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone.

Les règles édictées dans le présent article peuvent être différentes, dans une même zone, selon que les constructions sont destinées à l'habitation, à l'hébergement hôtelier, aux bureaux, au commerce, à l'artisanat, à l'industrie, à l'exploitation agricole ou forestière ou à la fonction d'entrepôt. En outre, des règles particulières peuvent être applicables aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Les règles mentionnées aux 6° et 7° relatives à l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques et par rapport aux limites séparatives, qui ne sont pas fixées dans le règlement, doivent figurer dans les documents graphiques. »

6. DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

6.1. Le zonage général

Le PLU divise le territoire communal en zones urbaines, en zones à urbaniser, en zones agricoles et en zones naturelles, délimitées sur les documents graphiques () :

➔ **Les zones urbaines** sont repérées sur les documents graphiques (plans de zonage) par un sigle commençant par la lettre « U ». Peuvent être classées en zones urbaines, 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 y compris les zones NA du POS au titre de leur incorporation au PLU.

Elles sont regroupées au Titre 2 du règlement et comprennent :

- **La zone UA** correspondant au centre ancien.
- **La zone UC** correspondant à une urbanisation sous forme pavillonnaire.
- **La zone UE** réservée aux activités économiques.
- **La zone UV** correspondant au château de Candiac et à ses abords immédiats. Elle comprend les secteurs UV1, UV2 et UV3.

➔ **Les zones à urbaniser** sont repérées sur les documents graphiques (plans de zonage) par un sigle portant les lettres « AU ». Peuvent être classées en zones à urbaniser les secteurs à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation. Notamment, 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 ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, le projet d'aménagement et de développement durables, le règlement et les Orientations d'Aménagement et de Programmation définissent les conditions d'aménagement et d'équipement de cette zone.

Elles sont regroupées au Titre 3 du règlement et comprennent :

- **La zone 1AU** réservée pour une urbanisation ultérieure sous forme d'opération d'aménagement d'ensemble (après modification ou révision du PLU), à vocation principale d'habitat.

- **La zone 1AUE**, réservée pour une urbanisation ultérieure sous forme d'opération d'aménagement d'ensemble (après modification ou révision du PLU), à vocation principale d'économie.

➔ **Les zones agricoles** sont repérées sur les documents graphiques (plans de zonage) par un sigle portant la lettre « A ».

Peuvent être classées en zones agricoles, les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

Elles sont regroupées au Titre 4 du règlement et comprennent :

- **La zone A** correspondant aux espaces agricoles et **ses secteurs Ad, Ae, Ap et As**.

➔ **Les zones naturelles** sont repérées sur les documents graphiques (plans de zonage) par un sigle commençant par la lettre « N ».

Peuvent être classées en zones naturelles 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.

Elles sont regroupées au Titre 5 du règlement et comprennent les **secteurs Nl** à vocation d'aménagements légers de sports et de loisirs et **Np** à vocation d'aménagements légers liés à l'exploitation et à la sécurisation de forages d'eau minérale.

6.2 Autres règles portées sur les documents graphiques (plans de zonage) :

➔ **les Emplacements Réservés** sont repérés aux documents graphiques (plans de zonage) et répertoriés dans une liste figurant dans les annexes au présent dossier.

- Sous réserve des dispositions de l'article L433-1 du Code de l'Urbanisme, la construction est interdite sur les terrains bâtis ou non, compris par le Plan Local d'Urbanisme dans un emplacement réservé.
- Le propriétaire d'un terrain réservé peut, à compter du jour où le Plan local d'urbanisme a été rendu public, exiger de la collectivité ou du service public, au bénéfice duquel ce terrain a été réservé, qu'il soit procédé à son acquisition, en application du Code de l'Urbanisme.
- Chaque emplacement réservé est distingué au document graphique par un numéro de référence. Ces lettres et numéros sont répertoriés en annexe dans un tableau indiquant la collectivité ou le service public au bénéfice duquel la réserve est inscrite.

➔ **les Espaces Boisés Classés (EBC)** au titre de l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme, sont repérés aux documents graphiques (plans de zonage).

Le classement en Espace Boisé Classé interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation des sols de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements. Nonobstant toutes dispositions contraires, il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévue par l'article L.311-1 du Code forestier. Sauf application des dispositions de l'article L.130-2 du Code de l'Urbanisme, ces terrains sont inconstructibles à l'exception des bâtiments strictement nécessaires à l'exploitation des bois soumis au régime forestier.

→ **les sites, les alignements d'arbres, les haies et les bâtiments à protéger** au titre des articles L151-19 et L151-23 du Code de l'Urbanisme sont repérés sur les documents graphiques (plans de zonage) et présentés en annexe 2.

→ **les bâtiments** repérés sur les documents graphiques (plans de zonage) au titre de l'article L123-1-5 II. 6° du Code de l'urbanisme qui peuvent faire l'objet d'un changement de destination. Il s'agit des mas de la Cadenette et de Saint-Véran (Cf. annexe 1)

→ **des Orientations d'Aménagement et de Programmation** (cf. pièce n°3 du PLU) ont été définies sur les sept secteurs suivants :

- Lotissement « Les Allées du Marquis (secteur UCa)
- Camp Redon (zone 1AU)
- Camp de l'Aire (secteur NI)
- Claux des Carretons (secteur NI)
- Le Village (secteur NI)
- Nestlé Waters (zone A)
- Extension de la zone d'activités de l'Avenir (zone 1AUE)

Ces secteurs sont repérés sur les documents graphiques (plans de zonage) du PLU par un périmètre jaune.

→ **Le Plan de Prévention des Risques Inondation (PPRI) du Vistre** dont l'enveloppe inondable a été reportée sur les documents graphiques (plans de zonage) du PLU.

→ L'enveloppe de la zone inondable par ruissellement.

→ Les périmètres de protections des captages de la rue du Temple et de Candiac 2.

7. RISQUE INONDATION

La commune est concernée par le Plan de Prévention des Risques Inondation (PPRI) du Vistre approuvé le 4 avril 2014. Ce PPRI vaut servitude d'utilité publique. Il est annexé au PLU.

8. RISQUE RETRAIT-GONFLEMENT DES ARGILES

Le département du Gard fait partie des départements français touchés par l'aléa de retrait-gonflement des argiles de certaines formations argileuses affleurantes provoquant des tassements différentiels qui se manifestent par des désordres affectant principalement le bâti individuel.

Aussi, afin d'établir un constat scientifique objectif et de disposer de documents de références permettant une information préventive, le Ministère en charge de l'écologie et du développement durable a demandé au Bureau de Recherches Géologiques et Minières (BRGM) de réaliser une cartographie de cet aléa à l'échelle départementale. Cette étude a permis de définir deux types de zones en fonction de leur niveau d'aléa : une zone très exposée (B1) et une zone faiblement à moyennement exposée (B2).

La commune de Vestric-et-Candiac est en partie concernée par la zone B2.

Même si ces zones n'ont pas vocation à être rendues inconstructibles pour ce motif, des dispositions constructives et de gestion sont à intégrer pour assurer la sécurité d'un bien nouveau ou l'intégrité d'un bien existant. Ces dispositions constructives sont jointes en annexe du présent PLU.

9. RISQUE SISMIQUE

Les décrets du 22 octobre 2010 relatifs à la prévention du risque sismique et portant délimitation des zones de sismicité classent la commune de Vestric-et-Candiac en zone de sismicité 2 qui correspond à une zone où l'aléa sismique est considéré comme faible. Ces dispositions sont entrées en vigueur depuis le 1^{er} mai 2011.

Ce classement implique l'application de dispositions constructives sur le territoire qui sont mis en annexe du présent PLU.

L'arrêté du 10 septembre 2007 relatif aux attestations de prise en compte des règles de construction parasismique à fournir lors du dépôt d'une demande de permis de construire et avec la déclaration d'achèvement de travaux et l'arrêté du 22 octobre 2010 relatif à la classification et aux règles de construction parasismique applicables aux bâtiments de la classe dite « à risque normal » viennent poser les conditions spéciales applicables en matière de construction.

10. PROTECTION DU PATRIMOINE ARCHEOLOGIQUE

L'article L531-14 du Titre III du Livre V du Code du Patrimoine stipule que dans les zones réputées sensibles du point de vue du patrimoine enfoui, les opérations d'aménagement, de construction ou tous travaux susceptibles d'affecter des vestiges archéologiques, ne pourront être effectués qu'après mise en œuvre de mesures de conservation ou de sauvegarde par la réalisation d'études scientifiques. Lors des travaux, toute découverte de vestiges pouvant intéresser l'art, l'histoire ou l'archéologie, doit immédiatement être signalée.

Il est recommandé aux maîtres d'ouvrages de soumettre leurs projets d'urbanisme à la Direction Régionale des Affaires Culturelles (DRAC), Service Régional de l'Archéologie. Cette procédure permet de réaliser, à titre préventif, une série de sondages déterminant l'ampleur et l'intérêt des vestiges archéologiques susceptibles d'être découverts et de prendre toute mesure permettant de concilier les impératifs de l'urbanisme avec ceux de l'étude et de la conservation du patrimoine archéologique.

Plusieurs sites sont signalés sur la commune en tant que sites archéologiques sensibles. Le plan de ces sites est joint en annexe. Au sein de ces sites, la consultation de la DRAC est obligatoire préalablement à toute délivrance d'autorisation d'urbanisme.

11. BRUIT AUX ABORDS DES INFRASTRUCTURES DE TRANSPORTS TERRESTRES

Le 12 mars 2014, Mr le Préfet du Gard a signé l'arrêté n°2014071-0019 portant approbation du classement sonore du réseau routier départemental du Gard. Les dispositions de cet arrêté se substituent à celles des arrêtés intérieurs portant classement en date du 29 décembre 1998.

Les dispositions de l'arrêté du 23 juillet 2013 sont applicables dans le département du Gard aux abords du tracé des infrastructures de transports terrestres. Les bâtiments d'habitation, d'enseignement, de santé, de soins et d'action sociale ainsi que les bâtiments d'hébergement à caractère touristique, à construire dans les secteurs affectés par le bruit mentionnés, doivent présenter un isolement acoustique minimum contre les bruits extérieurs conformément à l'arrêté du 23 juillet 2013.

Sur la commune de Vestric-et-Candiac sont concernées les infrastructures suivantes :

Infrastructures	Catégorie de l'infrastructure	Secteurs affectés par le bruit de part et d'autre de l'infrastructure à partir du bord extérieur de la chaussée la plus proche
RD135	3	100 mètres
RD139	3	100 mètres
RD56	3	100 mètres

12. ADDUCTION D'EAU PRIVEE

Pour les zones A et N, le recours à une adduction d'eau privée est permis à certaines conditions qui sont rappelées ci-dessous :

- **pour les adductions d'eau dites « unifamiliales »** (un seul foyer alimenté en eau à partir d'une ressource privée) : elles sont soumises à déclaration à la mairie au titre du Code Général des Collectivités Territoriales (article L2224-9) mais nécessitent l'avis de l'Agence Régionale de la Santé (ARS) qui s'appuie sur une analyse de la qualité de l'eau ainsi que sur l'absence de risque de pollution potentielle dans un périmètre de 35 mètres de rayon minimum ;
- **pour les adductions d'eau dites « collectives privées »** (tous les autres cas : plusieurs foyers, accueil du public, activité agro-alimentaire...) : elles sont soumises à autorisation préfectorale au titre du Code de la Santé publique à la suite d'une procédure nécessitant une analyse assez complète et l'intervention d'un hydrogéologue agréé ;
- **pour tous les points d'eau destinés à la consommation humaine** : les dispositions de l'article 10 du règlement sanitaire départemental (RSD, arrêté préfectoral du 15 septembre 1983) devront être satisfaites et notamment celle demandant que « le puits ou le forage soit situé au minimum à 35 mètres des limites des propriétés qu'il dessert ».

Il est aussi rappelé l'obligation de déclarer les prélèvements, puits et forages à usage domestique en mairie en vertu de l'article L2224-9 du Code Général des Collectivités Territoriales (déclaration par le formulaire CERFA n°13837*01).

13. NUISANCES SONORES

Hormis pour les ICPE soumises à leur propre réglementation, toutes les autres activités envisagées devront satisfaire aux dispositions des réglementations en vigueur, à savoir le décret du 31 août 2006 ainsi que l'arrêté préfectoral du 11 juillet 2008 tout deux relatifs à la lutte contre les bruits de voisinage. Cet arrêté préfectoral impose la réalisation d'une étude d'impact des nuisances sonores avant l'implantation d'activités potentiellement gênantes.

14. LOI BARNIER

Conformément à l'article 52 de la loi BARNIER du 2 février 1995, il est prévu, en l'absence d'une réflexion globale, intégrant les entrées de ville dans le document PLU, l'inconstructibilité (sauf pour certains cas) sur 75 et ou 100 mètres de part et d'autre de l'axe des voies classées à grande circulation. Sont concernées à Vestric-et-Candiac, la RN113 et l'A9. Ces marges de recul sont reportées sur les documents graphiques (plans de zonage).

15. AIRE DE VALORISATION DE L'ARCHITECTURE ET DU PATRIMOINE (AVAP) DU CHATEAU DE MONTCALM

Le 07 avril 2016 pour Vestric-et-Candiac, le 09 mai 2016 pour Vauvert et le 18 mai 2016 pour Vergèze a été instauré une Aire de Valorisation de l'Architecture et du Patrimoine (AVAP) autour du château de Montcalm à Vestric-et-Candiac. Ce document vaut servitude d'utilité publique. Il est joint en annexe de la présente révision allégée du PLU. Le périmètre de l'AVAP a été reporté sur les documents graphiques (plans de zonage).

16. LEXIQUE

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

Activités artisanales

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

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

Activités industrielles

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

Annexe

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

Construction

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

Destinations

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

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

- coiffure, soins esthétiques et soins corporels ;
- cordonnerie ;
- photo ;
- reprographie, imprimerie, photocopie ;

- optique ;
- fleuriste ;
- serrurerie ;
- pressing, retouches, repassage;
- toilettage ;
- toute activité artisanale ouverte au public avec vente au détail en magasin : bâtiment, artisanat d'art, confection, réparation...;

Bureaux :

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

Commerces :

- commerce alimentaire :
 - o alimentation générale ;
 - o boulangerie, pâtisserie, confiserie, viennoiserie ;
 - o boucherie, charcuterie, traiteurs, volaillers, poissonnerie ;
 - o caviste ;
 - o produits diététiques ;
 - o primeurs ;
- cafés et restaurants ;
- équipement de la personne :
 - o chaussures ;
 - o lingerie ;
 - o sports ;

- prêt-à-porter (féminin, masculin, et enfants) ;
- équipement de la maison :
 - brocante ;
 - gros et petit électroménager ;
 - gros et petit mobilier (literie, mobilier de bureau) ;
 - quincaillerie ;
 - tissus ;
 - vaisselle et liste de mariage ;
- automobiles – motos –cycles :
 - concessions, agents, vente de véhicule, etc. ;
 - station essence ;
- loisirs :
 - sports hors vêtements (chasse, pêche, etc.) ;
 - musique ;
 - jouets, jeux ;
 - librairie, bouquiniste, papeterie ;
- divers :
 - pharmacie hors CDEC ;
 - tabac ;
 - presse ;
 - cadeaux divers ;
 - fleuriste, graines, plantes ;
 - horlogerie, bijouterie ;
 - mercerie ;
 - maroquinerie ;
 - parfumerie ;
 - galerie d'art ;
 - animalerie

Entrepôt (stockage de marchandises, de matériels et de matériaux divers, etc...)

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

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



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

Exploitation agricole

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

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

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

Activités d'appoint éventuelles à une activité agricole reconnue :

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

Exploitation forestière

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

Hébergement hôtelier

Industrie (comprenant notamment les activités scientifiques et techniques)

Emprise au sol

D'après l'article R.420-1 du Code de l'urbanisme, « l'emprise au sol est la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus. Toutefois, les ornements tels que les éléments de modénature et les marquises sont exclus, ainsi que les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements ».

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

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

Extension

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

Façades

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



Hauteur

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

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

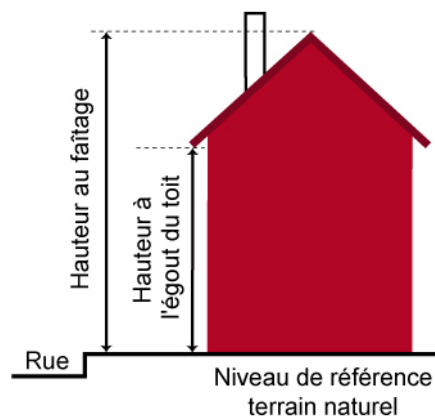
Hauteur au faîtage

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

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

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

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



Marge de recul

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

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

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

Piscines

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

Plancher aménagé

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

Retrait - prospect

On appelle retrait l'espace situé entre une construction et la limite séparative, sa largeur (L) est constituée par la mesure de l'horizontale au nu de la façade du bâtiment considéré (saillies exclues) jusqu'à sa rencontre avec la limite de propriété.

Ce retrait est calculé depuis les saillies lorsque celles-ci présentent une largeur au moins égale au quart de celle de la façade.

Pour les façades avec décrochement, les retraits seront calculés en fonction de la hauteur respective des façades de chacun des décrochements.

Terrain naturel

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

Voie

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

TITRE I : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES (U)

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA

CARACTERE DE LA ZONE

La zone UA recouvre le centre ancien du village. Il s'agit d'une zone urbaine à caractère central d'habitat et de services où les constructions ont été réalisées en ordre continu dense. La réglementation mise en place vise à favoriser la conservation de son caractère.

La zone UA est en partie concernée par :

- le risque inondation repéré sur les documents graphiques (plans de zonage) et fait l'objet, à ce titre, de règles spécifiques édictées dans le PPRI Vistre annexé au PLU.
- le risque de ruissellement pluvial repéré sur les documents graphiques (plans de zonage) et fait l'objet, à ce titre, de règles spécifiques ;
- le périmètre de protection rapprochée du captage de la rue du Temple dont il convient de respecter les prescriptions édictées dans l'avis préliminaire de l'hydrogéologue qui est annexé au PLU.

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

ARTICLE UA1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les constructions destinées à l'industrie.
- les constructions destinées à l'artisanat.
- les constructions destinées à la fonction d'entrepôts.
- les constructions destinées à l'exploitation agricole ou forestière.
- les installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE).
- les terrains de camping.
- les parcs résidentiels de loisirs ou villages de vacances.
- les dépôts de véhicules et les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs.
- les travaux d'affouillements et d'exhaussements du sol sauf ceux nécessaires à l'aménagement de la zone.
- l'aménagement de parcs d'attraction.
- l'aménagement de terrains pour la pratique de sports ou de loisirs motorisés.
- les carrières.
- les installations photovoltaïques au sol.

Dans les secteurs concernés par le risque inondation repéré sur les documents graphiques (plans de zonage), sont également interdites les occupations et utilisations du sol mentionnées dans le règlement du PPRI Vistre annexé au PLU.

Dans le périmètre de protection rapprochée du captage de la rue du Temple sont également interdits notamment :

- la réalisation de fouilles, de fossés, de terrassement ou d'excavations de plus de 2 mètres de profondeur ou d'une superficie supérieure à 100m².
- toutes constructions induisant la production d'eaux usées sauf l'extension des logements existants dans les limites leur surface de plancher, hormis la construction d'annexes non habitables associées à ces logements (garages, remises...).
- les dépôts de toute nature.

ARTICLE UA2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Dans la zone UA sont autorisées toutes les occupations et utilisations du sol qui ne sont pas mentionnées à l'article UA1.

Dans les secteurs concernés par le risque inondation repéré sur les documents graphiques (plans de zonage), les occupations et utilisations du sol autorisées doivent respecter les dispositions réglementaires mentionnées dans le règlement du PPRi Vistre annexé au PLU.

Dans les secteurs impactés par l'aléa ruissellement, les constructions nouvelles sont autorisées sous conditions que la surface du plancher aménagé soit calé à + 0,8 m par rapport au terrain naturel.

Dans les secteurs concernés par le périmètre de protection rapprochée du captage de la rue du Temple, les occupations et utilisations du sol autorisées doivent respecter les dispositions réglementaires édictées dans l'avis préliminaire de l'hydrogéologue qui est annexé au PLU.

REGLES EN MATIERE D'EQUIPEMENT DE LA ZONE**ARTICLE UA3 - CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES VOIES**

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

Tout terrain enclavé est inconstructible sauf si son propriétaire obtient un passage aménagé sur les fonds voisins dans les conditions de l'article 682 du Code Civil et dont les caractéristiques répondent aux mêmes exigences que vues précédemment.

Les accès nouveaux directs sur la RD56 sont interdits.

ARTICLE UA4 - CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RESEAUX**Eau potable**

Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau potable doit être desservie par une conduite publique de distribution de caractéristiques suffisantes.

Eaux usées

Toute construction nécessitant un équipement sanitaire doit être raccordée au réseau public d'assainissement.

Dans le périmètre de protection rapprochée du captage de la rue du Temple, l'implantation de nouvelles canalisations souterraines transportant des eaux usées est interdite.

Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur tout terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collectif les collectant.

En l'absence de réseau, le constructeur sera tenu de réaliser les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux et à leur évacuation directe sans stagnation vers un déversoir approprié.

Électricité et téléphone

Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements aux lignes de distribution d'énergie électrique ainsi qu'aux câbles téléphoniques, sur le domaine public comme sur les propriétés privées, doivent être réalisés en souterrain.

Dans le cas contraire et notamment en cas d'impossibilité technique, les installations doivent être réalisées de manière à permettre la meilleure dissimulation possible du réseau de câbles (par exemple, apposés en façade).

Sécurité incendie

Les constructions, travaux, ouvrages ou installations doivent disposer des moyens permettant d'assurer la défense et la lutte contre l'incendie.

L'utilisation du réseau public d'eau potable pour la défense incendie est admise ; toutefois, lorsqu'en raison de la nature du projet, les besoins définis par les services de secours excèdent les capacités de desserte du réseau public d'eau potable, le projet doit mettre en œuvre les moyens complémentaires nécessaires.

ARTICLE UA5 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Aucune obligation n'est imposée en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques.

REGLES EN MATIERE DE CARACTERISTIQUES ARCHITECTURALES, URBAINES ET ECOLOGIQUES

ARTICLE UA6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT A LA VOIRIE

Les constructions peuvent s'implanter librement par rapport aux voies et emprises publiques.

ARTICLE UA7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT A LA LIMITE SEPARATIVE

À moins que le bâtiment à construire ne jouxte les limites séparatives, la distance minimale par rapport aux limites séparatives est de 3 mètres.

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

Les constructions peuvent s'implanter librement les unes par rapport aux autres sur une même propriété.

ARTICLE UA9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol des constructions n'est pas limitée.

ARTICLE UA10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des constructions, comptée à partir du terrain naturel n'excédera pas 8 mètres à l'égout et 10 mètres au faîtage.

En cas d'extension de bâtiments ou d'activités ayant une hauteur supérieure au maximum indiqué ci-dessus, la hauteur pourra atteindre celle de la construction existante.

ARTICLE UA11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

Il est rappelé que le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales (article R 111-21 de Code de l'Urbanisme).

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspects et de matériaux, dans le respect de l'histoire et de la culture vestricoise. Elles devront, en outre, être en harmonie de couleur et de volume avec le paysage et l'environnement en général.

L'architecture d'origine des constructions anciennes ou présentant un intérêt architectural devra être respectée lors d'une réhabilitation, d'un ravalement ou d'une extension.

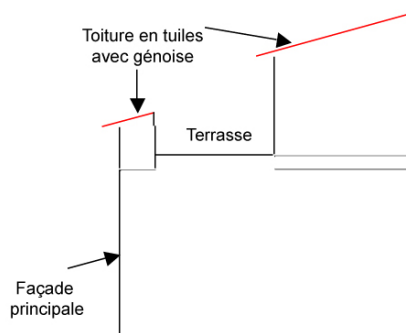
Les bâtiments repérés sur les documents graphiques (plans de zonage) doivent être protégés. Les modifications ou réparations sur ces bâtiments doivent avoir pour effet de conserver ou de rendre à chaque bâtiment son caractère d'origine.

Les toitures

Les couvertures seront obligatoirement réalisées en tuiles de terre cuite type « canal » (ou à défaut de type « romane ») de teinte claire. Les panachages par mélanges de tuiles de couleur différente sont à proscrire de même que les teintes rouges.

Les pentes des toitures seront comprises entre 25 et 32%.

Les toitures-terrasses sont interdites sauf celles aménagées dans le rampant du toit et à condition qu'elles soient réalisées en retrait de l'aplomb de la façade principale. Ce principe ne doit pas remettre en cause l'unité de la toiture qui doit conserver ses rampants inférieurs (jusqu'à l'égout du toit) et supérieurs (jusqu'au faîtage).



Couleurs et matériaux :

La couleur des enduits de finition, des menuiseries et des ferronneries extérieures sera choisie suivant les teintes pratiquées traditionnellement dans la commune. Une harmonisation avec l'environnement naturel ou bâti devra être recherchée.

Les matériaux de couverture et de bardage, les enduits, les menuiseries et les huisseries extérieures ne devront présenter aucune brillance.

Les enduits écrasés sont interdits.

Les volets roulants sont interdits. Ils pourront être exceptionnellement tolérés dans le seul cas où dès l'origine, l'immeuble a été conçu sans volets battants et à la condition que le coffrage soit invisible depuis le domaine public.

Ouvrages en saillies

Les ouvrages en saillies, tels que balcons, perrons, accès, escaliers extérieurs, cheminées, antennes, enseignes, canalisations extérieures, etc...doivent rechercher avant tout la simplicité et l'harmonisation avec l'environnement bâti ou naturel.

D'une manière générale, tous les équipements techniques de toute nature, doivent être intégrés aux volumes des constructions. Les accessoires "parasites" en façade sur rue ou sur cour, devenus inutiles (anciennes consoles EDF, conduits divers, câbles, ancienne descente, conduits de fumée et gaz brûlé, etc. ...) seront impérativement supprimés lors des opérations de ravalement ou de restauration.

L'installation d'une antenne parabolique ou de radiodiffusion-télévision ou d'un compresseur de climatisation doit être réalisée en toiture et ou de manière à garantir la non-visibilité depuis le domaine public.

Éléments bâtis repérés au titre du L123-1-5 III 2° du code de l'urbanisme (Cf. annexe 2)

Les bâtiments repérés sur les documents graphiques (plans de zonage) par une étoile sont à protéger. Les travaux d'entretien, de rénovation et de réhabilitation doivent être réalisés en préservant les formes, volumes, ouvertures et hauteurs existantes des constructions identifiées. En tout état de cause, les travaux entrepris sur ces bâtiments devront respecter et conserver les styles architecturaux d'origine des dites constructions.

ARTICLE UA12 - OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT**Stationnement des véhicules motorisés**

Le stationnement des véhicules motorisés correspondant aux besoins des constructions et installations projetées doit être assuré en dehors des voies publiques et privés ou en surlageur de celles-ci sur des emplacements prévus à cet effet.

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

Il est exigé :

- **pour les constructions destinées à l'habitation** : 1 place minimum par logement de moins de 35m² de surface de plancher et 2 places minimum par logement au-delà de 35m² de surface de plancher.
Pour rappel, il ne peut être exigé la réalisation de plus d'une place de stationnement par logement concernant la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'Etat.
- **pour les constructions destinées aux bureaux** : 1 place de stationnement par tranche de 35m² de surface de plancher créée.

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

Stationnement des vélos

Dans le cas d'une nouvelle construction comportant au moins 3 logements ou 3 bureaux, il doit être réalisé un local dédié au stationnement des vélos à raison d'1m² par logement et / ou par bureau. Ce local doit être clos et couvert et directement accessible depuis l'extérieur.

ARTICLE UA13 - OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

La part minimale de surfaces non imperméabilisées sur la parcelle est fixée à 10%.

ARTICLE UA14 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Déchets

Le constructeur doit réaliser sur le terrain privatif et en limite de la voie publique un emplacement non clos, couvert et accessible sur cette dernière ; cet emplacement sera réservé au stockage temporaire des containers pour le ramassage public des ordures ménagères. Cet emplacement sera traité en enrobé et réalisé de telle manière que les containers soient mis en discrétion.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UC

CARACTERE DE LA ZONE

La zone UC recouvre les zones d'urbanisation où les constructions se sont développées sous forme pavillonnaire.

Elle comprend le secteur UCa qui correspond au lotissement « Les Allées du Marquis ».

La zone UC est en partie concernée par :

- le risque inondation repéré sur les documents graphiques (plans de zonage) et fait l'objet, à ce titre, de règles spécifiques édictées dans le PPRI Vistre annexé au PLU.
- le risque de ruissellement pluvial repéré sur les documents graphiques (plans de zonage) et fait l'objet, à ce titre, de règles spécifiques.
- le périmètre de protection rapprochée du captage de la rue du Temple dont il convient de respecter les prescriptions édictées dans l'avis préliminaire de l'hydrogéologue (voir annexe 6.2).

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

ARTICLE UC1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les constructions destinées à l'industrie.
- les constructions nouvelles destinées au commerce.
- les constructions destinées à l'artisanat.
- les constructions destinées à la fonction d'entrepôts.
- les constructions destinées à l'exploitation agricole ou forestière.
- les installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE) excepté celles mentionnées à l'article UC2.
- les terrains de camping.
- les parcs résidentiels de loisirs ou villages de vacances.
- les dépôts de véhicules et les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs.
- les travaux d'affouillements et d'exhaussements du sol sauf ceux nécessaires à l'aménagement de la zone.
- l'aménagement de parcs d'attraction.
- l'aménagement de terrains pour la pratique de sports ou de loisirs motorisés.
- les carrières.
- les installations photovoltaïques au sol.

Dans les secteurs concernés par le risque inondation repéré sur les documents graphiques (plans de zonage), sont également interdites les occupations et utilisations du sol mentionnées dans le règlement du PPRi Vistre annexé au PLU.

Dans le périmètre de protection rapprochée du captage de la rue du Temple sont également interdits notamment :

- la réalisation de fouilles, de fossés, de terrassement ou d'excavations de plus de 2 mètres de profondeur ou d'une superficie supérieure à 100m².
- toutes constructions induisant la production d'eaux usées sauf l'extension des logements existants dans les limites leur surface de plancher, hormis la construction d'annexes non habitables associées à ces logements (garages, remises...).
- les dépôts de toute nature.

ARTICLE UC2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Dans la zone UC sont autorisées toutes les occupations et utilisations du sol qui ne sont pas mentionnées à l'article UC1.

Dans les secteurs concernés par le risque inondation repéré sur les documents graphiques (plans de zonage), les occupations et utilisations du sol autorisées doivent respecter les dispositions réglementaires mentionnées dans le règlement du PPRi Vistre annexé au PLU.

Dans les secteurs impactés par l'aléa ruissellement, les constructions nouvelles sont autorisées sous conditions que la surface du plancher aménagé soit calé à + 0,8 m par rapport au terrain naturel.

Dans les secteurs concernés par le périmètre de protection rapprochée du captage de la rue du Temple, les occupations et utilisations du sol autorisées doivent respecter les dispositions réglementaires édictées dans l'avis préliminaire de l'hydrogéologue (voir annexe 6.2).

Sont autorisées sous conditions, excepté dans le périmètre de protection rapprochée du captage de la rue du Temple :

- L'aménagement et l'extension (en continuité ou en discontinuité) des activités existantes à la date d'approbation du PLU, relevant éventuellement du régime des installations classées si elles sont compatibles avec la vie urbaine.

Dans le secteur UCa, les constructions autorisées devront être réalisées dans le cadre d'une seule et même opération d'ensemble.

REGLES EN MATIERE D'EQUIPEMENT DE LA ZONE**ARTICLE UC3 - CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES VOIES**

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

Tout terrain enclavé est inconstructible sauf si son propriétaire obtient un passage aménagé sur les fonds voisins dans les conditions de l'article 682 du Code Civil et dont les caractéristiques répondent aux mêmes exigences que vues précédemment.

Les accès nouveaux directs sur la RD56 sont interdits.

ARTICLE UC4 - CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RESEAUX**Eau potable**

Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau potable doit être desservie par une conduite publique de distribution de caractéristiques suffisantes.

Eaux usées

Toute construction nécessitant un équipement sanitaire doit être raccordée au réseau public d'assainissement.

Dans le périmètre de protection rapprochée du captage de la rue du Temple, l'implantation de nouvelles canalisations souterraines transportant des eaux usées est interdite.

Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur tout terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collectif les collectant.

En l'absence de réseau, le constructeur sera tenu de réaliser les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux et à leur évacuation directe sans stagnation vers un déversoir approprié.

Dans le cas d'opérations d'aménagement d'ensemble, les aménagements réalisés sur tout terrain doivent être tels qu'ils garantissent le stockage ou l'infiltration des eaux pluviales par des dispositifs dimensionnés selon une base minimale de 120 litres par m² imperméabilisé avant rejet vers les exutoires appropriés.

Électricité et téléphone

Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements aux lignes de distribution d'énergie électrique ainsi qu'aux câbles téléphoniques, sur le domaine public comme sur les propriétés privées, doivent être réalisés en souterrain.

Dans le cas contraire et notamment en cas d'impossibilité technique, les installations doivent être réalisées de manière à permettre la meilleure dissimulation possible du réseau de câbles (par exemple, apposés en façade).

Sécurité incendie

Les constructions, travaux, ouvrages ou installations doivent disposer des moyens permettant d'assurer la défense et la lutte contre l'incendie.

L'utilisation du réseau public d'eau potable pour la défense incendie est admise ; toutefois, lorsqu'en raison de la nature du projet, les besoins définis par les services de secours excèdent les capacités de desserte du réseau public d'eau potable, le projet doit mettre en œuvre les moyens complémentaires nécessaires.

ARTICLE UC5 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Aucune obligation n'est imposée en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques.

REGLES EN MATIERE DE CARACTERISTIQUES ARCHITECTURALES, URBAINES ET ECOLOGIQUES

ARTICLE UC6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT A LA VOIRIE

Les constructions (à l'exception des piscines) doivent être implantées à une distance minimale de 3 mètres des voies et des emprises publiques.

Les piscines doivent être implantées à une distance minimale de 1 mètre.

ARTICLE UC7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT A LA LIMITE SEPARATIVE

Les constructions (à l'exception des piscines) doivent être implantées à une distance minimale de 3 mètres par rapport aux limites séparatives excepté dans le secteur UCa où la distance minimale est de 4 mètres par rapport aux limites séparatives.

Toutefois, l'implantation en limites séparatives est admise sur une seule limite pour l'édification d'une construction jumelée à une construction voisine, si elle constitue avec celle-ci une unité architecturale (hauteur, longueur en limite et pente de toiture identiques) et si elle n'excède pas 4 mètres à l'égout du toit et 5 mètres au faîtage.

Les bassins des piscines doivent être implantés à une distance minimale de 1 mètre, leur plage peut être implantée en limite séparative. Les autres annexes telles que abri-jardin ou local piscine peuvent être implantées sur une ou deux limites séparatives à condition de ne pas dépasser 15 m² d'emprise au sol et 3 m de hauteur au faîtage.

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

Les constructions situées sur une même propriété doivent être implantées à une distance minimale de 3 mètres les unes par rapport aux autres. Cette règle ne s'applique pas aux annexes des habitations (abris de jardins, piscines, etc.)

ARTICLE UC9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol totale des constructions (hors piscines) ne doit pas dépasser :

- **dans la zone UC:** 40% de la superficie du terrain.
- **dans le secteur UCa :** 60% de la superficie du terrain.

Ces dispositions relatives ne s'appliquent aux piscines pour lesquelles il n'est pas fixé de limite d'emprise au sol.

ARTICLE UC10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des constructions, comptée à partir du terrain naturel, n'excédera pas 8 mètres à l'acrotère en cas de toitures terrasses et 10 mètres au faîtage en cas de toitures traditionnelles.

En cas d'extension de bâtiments ou d'activités ayant une hauteur supérieure au maximum indiqué ci-dessus, la hauteur pourra atteindre celle de la construction existante.

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

ARTICLE UC11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

Il est rappelé que le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales (article R 111-21 de Code de l'Urbanisme).

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspects et de matériaux, dans le respect de l'histoire et de la culture vestricoise. Elles devront, en outre, être en harmonie de couleur et de volume avec le paysage et l'environnement en général.

L'architecture d'origine des constructions anciennes ou présentant un intérêt architectural devra être respectée lors d'une réhabilitation, d'un ravalement ou d'une extension.

Clôtures :

- **En bordure du domaine public :** les clôtures seront constituées d'un mur bahut de 0,80 mètre de hauteur maximale surmonté d'une haie-vive composée d'essences adaptées au climat local.
- **En limites séparatives :** les clôtures ne devront pas dépasser 2 mètres de hauteur.

Les parties pleines des clôtures réalisées en maçonnerie seront obligatoirement enduites sur les deux faces d'une couleur s'apparentant à la tonalité générale du sol et des constructions existantes.

La partie bahut des clôtures devra assurer la transparence hydraulique.

Ouvrages en saillies

Les ouvrages en saillies, tels que balcons, perrons, accès, escaliers extérieurs, cheminées, antennes, enseignes, canalisations extérieures, etc...doivent rechercher avant tout la simplicité et l'harmonisation avec l'environnement bâti ou naturel.

L'installation d'une antenne parabolique ou de radiodiffusion-télévision ou d'un compresseur de climatisation doit être réalisée en toiture et de manière à garantir la non-visibilité depuis le domaine public.

ARTICLE UC12 - OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT**Stationnement des véhicules motorisés**

Le stationnement des véhicules motorisés correspondant aux besoins des constructions et installations projetées doit être assuré en dehors des voies publiques et privés ou en surcharge de celles-ci sur des emplacements prévus à cet effet.

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

Il est exigé :

- **pour les constructions destinées à l'habitation** : 2 places de stationnement au minimum par logement.

Dans le cadre des opérations d'aménagement d'ensemble, à ces 2 places à réaliser sur chacun des lots à bâtir s'ajoutent les parkings extérieurs à raison d'une place pour 2 lots.

Pour rappel, il ne peut être exigé la réalisation de plus d'une place de stationnement par logement concernant la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'Etat.

- **pour les constructions destinées aux bureaux** : une place de stationnement par 35m² de surface de plancher.

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

Stationnement des vélos

Dans le cas d'une nouvelle construction comportant au moins 3 logements ou 3 bureaux, il doit être réalisé un local dédié au stationnement des vélos à raison d'1m² par logement et / ou par bureau. Ce local doit être clos et couvert et directement accessible depuis l'extérieur.

ARTICLE UC13 - OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

La part minimale de surfaces non imperméabilisées sur la parcelle est fixée à 20%.

Les espaces libres de toute construction ainsi que les aires de stationnement doivent être plantés.

ARTICLE UC14 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**Déchets**

Dans le cadre d'opération d'aménagement d'ensemble, le constructeur doit réaliser sur le terrain privatif et en limite de la voie publique un emplacement non clos, couvert et accessible sur cette dernière ; cet emplacement sera réservé au stockage temporaire des containers pour le ramassage public des ordures ménagères. Cet emplacement sera traité en enrobé et réalisé de telle manière que les containers soient mis en discrétion.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UE

CARACTERE DE LA ZONE

La zone UE est destinée à accueillir des activités économiques.

La zone UE est en partie concernée par :

- le risque inondation repéré sur les documents graphiques (plans de zonage) et fait l'objet, à ce titre, de règles spécifiques édictées dans le PPRI Vistre annexé au PLU.
- le risque de ruissellement pluvial repéré sur les documents graphiques (plans de zonage) et fait l'objet, à ce titre, de règles spécifiques ;
- le périmètre de protection éloignée du captage de la rue du Temple dont il convient de respecter les prescriptions édictées dans l'avis préliminaire de l'hydrogéologue qui est annexé au PLU.

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

ARTICLE UE1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les constructions destinées à l'habitation.
- les constructions destinées à l'hébergement hôtelier.
- les constructions destinées à l'exploitation agricole ou forestière.
- les installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE) excepté celles mentionnées à l'article UE2.
- les terrains de camping.
- les parcs résidentiels de loisirs ou villages de vacances.
- les travaux d'affouillements et d'exhaussements du sol sauf ceux nécessaires à l'aménagement de la zone.
- l'aménagement de parcs d'attraction ou d'aires de jeux et de sports.
- l'aménagement de terrains pour la pratique de sports ou de loisirs motorisés.
- les carrières.
- les installations photovoltaïques au sol.
- les entrepôts en tant que vocation principale

Dans les secteurs concernés par le risque inondation repéré sur les documents graphiques (plans de zonage), sont également interdites les occupations et utilisations du sol mentionnées dans le règlement du PPRI Vistre annexé au PLU.

ARTICLE UE2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Dans la zone UE sont autorisées toutes les occupations et utilisations du sol qui ne sont pas mentionnées à l'article UE1.

Dans les secteurs concernés par le risque inondation repéré sur les documents graphiques (plans de zonage), les occupations et utilisations du sol autorisées doivent respecter les dispositions réglementaires mentionnées dans le règlement du PPRI Vistre annexé au PLU.

Dans les secteurs impactés par l'aléa ruissellement, les constructions nouvelles sont autorisées sous conditions que la surface du plancher aménagé soit calé à + 0,8 m par rapport au terrain naturel.

Dans les secteurs concernés par le périmètre de protection éloignée du captage de la rue du Temple, les occupations et utilisations du sol autorisées doivent respecter les dispositions réglementaires édictées dans l'avis préliminaire de l'hydrogéologue qui est annexé au PLU.

Sont autorisées sous conditions :

- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration si elles correspondent à une activité indispensable ou compatible avec le fonctionnement et l'environnement de la zone.

REGLES EN MATIERE D'EQUIPEMENT DE LA ZONE**ARTICLE UE3 - CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES VOIES**

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

Tout terrain enclavé est inconstructible sauf si son propriétaire obtient un passage aménagé sur les fonds voisins dans les conditions de l'article 682 du Code Civil et dont les caractéristiques répondent aux mêmes exigences que vues précédemment.

Les accès nouveaux directs sur la RN113 sont interdits.

ARTICLE UE4 - CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RESEAUX

Dans le cadre de la réalisation de constructions admises, le raccordement ou le renforcement des réseaux seront à la charge de l'aménageur ou du promoteur. Par ailleurs, il devra procéder à l'enfouissement des réseaux lors de la réalisation de constructions nouvelles.

Eau potable

Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau potable doit être desservie par une conduite publique de distribution de caractéristiques suffisantes.

Eaux usées

Toute construction nécessitant un équipement sanitaire doit être raccordée au réseau public d'assainissement.

Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur tout terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collectif les collectant.

En l'absence de réseau, le constructeur sera tenu de réaliser les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux et à leur évacuation directe sans stagnation vers un déversoir approprié.

Électricité et téléphone

Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements aux lignes de distribution d'énergie électrique ainsi qu'aux câbles téléphoniques, sur le domaine public comme sur les propriétés privées, doivent être réalisés en souterrain.

Dans le cas contraire et notamment en cas d'impossibilité technique, les installations doivent être réalisées de manière à permettre la meilleure dissimulation possible du réseau de câbles (par exemple, apposés en façade).

Sécurité incendie

Les constructions, travaux, ouvrages ou installations doivent disposer des moyens permettant d'assurer la défense et la lutte contre l'incendie.

L'utilisation du réseau public d'eau potable pour la défense incendie est admise ; toutefois, lorsqu'en raison de la nature du projet, les besoins définis par les services de secours excèdent les capacités de desserte du réseau public d'eau potable, le projet doit mettre en œuvre les moyens complémentaires nécessaires.

ARTICLE UE5 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE

COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Lors des travaux de voirie et réseaux divers (assainissement, adduction d'eau, enfouissement des réseaux secs, création de voirie, de voies cyclables...) des fourreaux de fibre optique haut débit vierges doivent être installés.

REGLES EN MATIERE DE CARACTERISTIQUES ARCHITECTURALES, URBAINES ET ECOLOGIQUES

ARTICLE UE6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT A LA VOIRIE

Sauf indications contraires portées sur le plan de zonage, l'implantation des constructions doit respecter les règles ci-après :

- En bordure de la RN113, les constructions doivent être implantées à une distance minimale de 25 mètres de l'axe de la voie.
- En bordure de la voie de desserte parallèle à la RN113 et de la voie communale vers la commune d'Uchaud, les constructions doivent être implantées à une distance minimale de 25 mètres par rapport à l'axe de la voie ;
- En bordure des autres voies et emprises publiques, les constructions doivent être implantées à une distance minimale de 10 mètres par rapport à l'axe de ces voies et emprises publiques.

ARTICLE UE7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT A LA LIMITE SEPARATIVE

A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment à la limite séparative qui en est le plus rapproché, doit être au moins égale à la moitié de la différence entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 5 mètres.

ARTICLE UE8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non règlementé

ARTICLE UE9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol totale des constructions ne doit pas dépasser 50% de la superficie du terrain.

ARTICLE UE10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des constructions, comptée à partir du terrain naturel, n'excédera pas 9 mètres au faîtage.

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

ARTICLE UE11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

Il est rappelé que le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales (article R 111-21 de Code de l'Urbanisme).

Les constructions devront respecter le caractère d'activités artisanales, commerciales et industrielles de la zone. Elles devront présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec le respect des perspectives, du paysage et de l'environnement général.

Toitures

Seules les couvertures de type industriel seront admises, les couvertures en tuiles sont interdites.

Clôtures

Les clôtures ne pourront pas dépasser 2 mètres de hauteur. Elles seront réalisées avec un grillage à maille rigide de teinte blanche, vert, grise ou acier galvanisé sur mur bahut enduit de 0,80 mètre maximum.

ARTICLE UE12 - OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT**Stationnement des véhicules motorisés**

Le stationnement des véhicules motorisés correspondant aux besoins des constructions et installations projetées doit être assuré en dehors des voies publiques et privés ou en surlageur de celles-ci sur des emplacements prévus à cet effet.

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

Il est exigé :

- **pour les constructions destinées au commerce** : une place de stationnement par tranche de 20m² de surface de plancher créée.
- **pour les constructions destinées à l'artisanat et à l'industrie** : une place de stationnement par tranche de 25m² de surface de plancher créée.
- **pour les constructions destinées aux bureaux** : 1 place de stationnement par tranche de 30m² de surface de plancher créée.

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

A ces places de stationnement pour les véhicules de transport des personnes s'ajoutent les espaces à réserver pour les camions poids-lourds.

Stationnement des vélos

Dans le cas d'une nouvelle construction comportant au moins 3 bureaux, il doit être réalisé un local dédié au stationnement des vélos à raison d'1m² par bureau. Ce local doit être clos et couvert et directement accessible depuis l'extérieur.

ARTICLE UE13 - OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

La part minimale de surfaces non imperméabilisées sur la parcelle est fixée à 10%.

Des espaces verts aménagés seront réalisés sur les terrains libres et les surfaces de stationnement seront plantées à raison d'un arbre à haute tige pour quatre places.

Les aires de stationnement de plus de deux emplacements contigus seront plantées et les plantations (choisies en harmonie avec les essences locales) devront être essentiellement regroupées afin de produire des effets paysagés de masse.

Les dépôts extérieurs seront masqués par des écrans végétaux ou des parois réalisées dans les mêmes matériaux que les façades du bâtiment.

ARTICLE UE14 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Déchets

Le constructeur doit réaliser sur le terrain privatif et en limite de la voie publique un emplacement non clos, couvert et accessible sur cette dernière ; cet emplacement sera réservé au stockage temporaire des containers pour le ramassage public des ordures ménagères. Cet emplacement sera traité en enrobé et réalisé de telle manière que les containers soient mis en discrétion.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UV

CARACTERE DE LA ZONE

La zone UV correspond au château de Candiac et à ses abords qui accueillent l'Institut d'Alzon.

Elle comprend :

- le secteur UV1 qui correspond au château lui-même et à ses abords immédiats.
- le secteur UV2 qui correspond au parc situé à l'Est du château.
- le secteur UV3 qui correspond aux terrains, situés entre le château et la RD56, qui accueillent notamment la voie d'accès au château, les zones de stationnement et les terrains dédiés aux chevaux.

La zone UV est en partie concernée par :

- le risque inondation repéré sur les documents graphiques (plans de zonage) et fait l'objet, à ce titre, de règles spécifiques édictées dans le PPRI Vistre annexé au PLU.
- les périmètres de protection rapprochée et éloignée du captage de Candiac 2 dont il convient de respecter les prescriptions édictées dans le rapport hydrogéologique (voir annexe 6.2).

La zone UV est en totalité intégrée dans le périmètre de l'Aire de Mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine (AVAP) du château de Montcalm.

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

ARTICLE UV1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- toutes nouvelles constructions excepté celles définies à l'article UV2.
- les installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE).
- les terrains de camping et de caravaning.
- les parcs résidentiels de loisirs ou villages de vacances.
- les dépôts de véhicules et les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs.
- les travaux d'affouillements et d'exhaussements du sol sauf ceux nécessaires à l'aménagement de la zone.
- l'aménagement de parcs d'attraction.
- l'aménagement de terrains pour la pratique de sports ou de loisirs motorisés.
- les carrières.
- les installations photovoltaïques au sol.
- les parcs éoliens.

Dans les secteurs concernés par le risque inondation repéré sur les documents graphiques (plans de zonage), sont également interdites les occupations et utilisations du sol mentionnées dans le règlement du PPRi Vistre annexé au PLU.

Dans le périmètre de protection rapprochée du captage de Candiac 2 sont également interdits notamment, sauf exceptions mentionnées dans le rapport hydrogéologique, :

- les nouvelles constructions susceptibles d'être à l'origine d'eaux usées ;
- les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE), y compris, les mines, carrières et gravières ainsi que leur extension excepté ceux qui ne génèrent aucun rejet liquide ni n'utilisent, stockent ou génèrent des produits pouvant constituer une menace pour la qualité des eaux souterraines ;
- la réalisation de fouilles, fossés, terrassements et excavations de plus de 2 mètres de profondeur ;
- les installations de transit, de tri, de traitement et de stockage de déchets toutes catégories confondues ;
- les dépôts et rejets de toute nature ;
- les bassins de rétention des eaux pluviales ainsi que les rejets issus de ces installations ;
- les installations liées à des élevages ;
- les aires de remplissage, de lavage de pulvérisateurs et autres machines agricoles ;
- les aires de chantiers et d'entretien de matériel ou de véhicules.

ARTICLE UV2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Dans les secteurs concernés par le risque inondation repéré sur les documents graphiques (plans de zonage), les occupations et utilisations du sol autorisées doivent respecter les dispositions règlementaires mentionnées dans le règlement du PPRI Vistre annexé au PLU.

Dans les secteurs concernés par les périmètres de protection rapprochée et éloignée du captage de Candiac 2, les occupations et utilisations du sol autorisées doivent respecter les dispositions règlementaires mentionnées dans le rapport hydrogéologique (voir annexe 6.2).

Sont uniquement autorisées dans le secteur UV1 sous réserve des dispositions du PPRI dans les zones concernées et du périmètre de l'AVAP :

- Les extensions des constructions existantes et les nouvelles constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif correspondant aux activités existantes.

Sont uniquement autorisées dans le secteur UV2 sous réserve des dispositions du PPRI dans les zones concernées et du périmètre de l'AVAP :

- les équipements sportifs légers de plein air ainsi que les locaux annexes, strictement nécessaires à ces activités sportives tels que sanitaires, vestiaires, locaux à matériels à condition que la surface de plancher maximale totale ne dépasse pas 600m², répartis entre des petits volumes de 150m² maximum de surface de plancher chacun.

Sont uniquement autorisées dans le secteur UV3 sous réserve des dispositions du PPRI dans les zones concernées et du périmètre de l'AVAP :

- Les installations légères liées aux chevaux.
- Les aires de stationnement.

REGLES EN MATIERE D'EQUIPEMENT DE LA ZONE**ARTICLE UV3 - CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES VOIES**

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

ARTICLE UV4 - CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RESEAUX**Eau potable**

Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau potable doit être desservie par une conduite publique de distribution de caractéristiques suffisantes.

Eaux usées

Les eaux usées devront être traitées et évacuées par des dispositifs particuliers conformes à la législation en vigueur.

Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur tout terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collectif les collectant.

En l'absence de réseau, le constructeur sera tenu de réaliser les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux et à leur évacuation directe sans stagnation vers un déversoir approprié.

Électricité et téléphone

Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements aux lignes de distribution d'énergie électrique ainsi qu'aux câbles téléphoniques, sur le domaine public comme sur les propriétés privées, doivent être réalisés en souterrain.

Dans le cas contraire et notamment en cas d'impossibilité technique, les installations doivent être réalisées de manière à permettre la meilleure dissimulation possible du réseau de câbles (par exemple, apposés en façade).

Sécurité incendie

Les constructions, travaux, ouvrages ou installations doivent disposer des moyens permettant d'assurer la défense et la lutte contre l'incendie.

L'utilisation du réseau public d'eau potable pour la défense incendie est admise ; toutefois, lorsqu'en raison de la nature du projet, les besoins définis par les services de secours excèdent les capacités de desserte du réseau public d'eau potable, le projet doit mettre en œuvre les moyens complémentaires nécessaires.

ARTICLE UV5 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Aucune obligation n'est imposée en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques.

REGLES EN MATIERE DE CARACTERISTIQUES ARCHITECTURALES, URBAINES ET ECOLOGIQUES**ARTICLE UV6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT A LA VOIRIE**

Les constructions doivent être implantées à une distance minimale de :

- 75 mètres de la RD135 ;
- 25 mètres à partir de l'axe de la RD56 ;
- 8 mètres de l'axe des autres voies et emprises publiques.

En bordure des ruisseaux et des ouvrages d'assainissement des terres, aucune construction ne pourra être implantée à moins de 4 mètres du bord supérieur du ruisseau ou de l'ouvrage.

ARTICLE UV7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT A LA LIMITE SEPARATIVE

Les constructions peuvent s'implanter librement par rapport aux limites séparatives.

ARTICLE UV8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Les constructions peuvent s'implanter librement les unes par rapport aux autres sur une même propriété.

ARTICLE UV9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol des constructions n'est pas limitée.

ARTICLE UV10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Dans les secteurs UV1 et UV3, la hauteur maximale des constructions, comptée à partir du terrain naturel, n'excédera pas 7 mètres à l'égout (R+1 maximum).

Dans le secteur UV2, la hauteur maximale des constructions, comptée à partir du terrain naturel, est fixée à 4 mètres.

ARTICLE UV11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

Il est rappelé que le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales (article R 111-21 de Code de l'Urbanisme).

L'architecture d'origine des constructions anciennes ou présentant un intérêt architectural devra être respectée lors d'une réhabilitation, d'un ravalement ou d'une extension.

Clôtures :

- **En bordure du domaine public** : les clôtures seront constituées d'un mur bahut de 0,80 mètre de hauteur maximale surmonté d'une haie-vive composée d'essences adaptées au climat local.
- **En limites séparatives** : les clôtures ne devront pas dépasser 2 mètres de hauteur.

Les parties pleines des clôtures réalisées en maçonnerie seront obligatoirement enduites sur les deux faces d'une couleur s'apparentant à la tonalité générale du sol et des constructions existantes.

Ouvrages en saillies

Les ouvrages en saillies, tels que balcons, perrons, accès, escaliers extérieurs, cheminées, antennes, enseignes, canalisations extérieures, etc...doivent rechercher avant tout la simplicité et l'harmonisation avec l'environnement bâti ou naturel.

L'installation d'une antenne parabolique ou de radiodiffusion-télévision ou d'un compresseur de climatisation doit être réalisée en toiture et de manière à garantir la non-visibilité depuis le domaine public.

ARTICLE UV12 - OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Aucune obligation n'est imposée en matière de réalisation d'aires de stationnement.

ARTICLE UV13 - OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

Dans le secteur UV3, les aires de stationnement seront aménagées en revêtement stabilisé et plantées à raison d'un arbre de haute tige pour deux emplacements.

ARTICLE UV14 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Aucune obligation n'est imposée en matière de performances énergétiques et environnementales.

TITRE II : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER (AU)

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AU

CARACTERE DE LA ZONE

La zone **1AU** est une zone destinée à l'urbanisation future à vocation principale d'habitation.

L'ouverture à l'urbanisation de la zone 1AU est subordonnée à la réalisation :

- des aménagements de viabilisation et de voirie ;
- de réseaux d'aménagements de gestion des eaux pluviales de ruissellement afin de mettre hors d'eau les terrains concernés pour une pluie de période de retour centennale ;
- d'une procédure de révision ou de modification du présent Plan Local d'Urbanisme.

Toutefois, cette zone fait déjà l'objet d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation (cf. pièce 3 du PLU) dans laquelle de grands principes d'aménagement ont été définis. Ces derniers devront être respectés et davantage détaillés dès l'ouverture à l'urbanisation de ladite zone suite à une modification ou à une révision du présent PLU.

En sont donc exclues toute utilisation ou occupation du sol qui en compromettrait l'urbanisation ultérieure.

La zone 1AU est en totalité concernée par le périmètre de protection éloignée du captage de la rue du Temple dont il convient de respecter les prescriptions édictées dans l'avis préliminaire de l'hydrogéologue (voir annexe 6.2).

La zone 1AU est concernée en partie par le risque de ruissellement pluvial repéré sur les documents graphiques (plans de zonage) qui doit être pris en compte.

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

ARTICLE 1AU1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les constructions destinées à l'habitation.
- les constructions destinées à l'hébergement hôtelier.
- les constructions destinées aux bureaux.
- les constructions destinées au commerce.
- les constructions destinées à l'artisanat.
- les constructions destinées à l'industrie.
- les constructions destinées à l'exploitation agricole ou forestière.
- les constructions destinées à la fonction d'entrepôt.
- les installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE).
- les terrains de camping.
- les parcs résidentiels de loisirs ou villages de vacances.
- les dépôts de véhicules et les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs.
- les travaux d'affouillements et d'exhaussements du sol.
- l'aménagement de parcs d'attraction ou d'aires de jeux et de sports.
- l'aménagement de terrains pour la pratique de sports ou de loisirs motorisés.
- les aires de stationnement ouvertes au public.
- les carrières.
- les installations photovoltaïques au sol.

ARTICLE 1AU2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

L'ouverture à l'urbanisation de la zone 1AU est subordonnée :

- à une révision ou à une modification du PLU.
- à la réalisation d'une seule et même opération d'aménagement d'ensemble.
- au respect des Orientations d'Aménagement et de Programmation définies sur la zone.
- à la réalisation d'au moins 20% de logements locatifs sociaux.
- à la prise en compte des dispositions règlementaires du périmètre de protection éloignée du captage de la rue du Temple édictées dans l'avis préliminaire de l'hydrogéologue qui est annexé au PLU.
- à l'aménagement de réseaux d'aménagements de gestion des eaux pluviales de ruissellement afin de mettre hors d'eau les terrains concernés pour une pluie de période de retour centennale ;

REGLES EN MATIERE D'EQUIPEMENT DE LA ZONE**ARTICLE 1AU3 - CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES VOIES**

Non réglementé.

ARTICLE 1AU4 - CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RESEAUX

Non réglementé.

ARTICLE 1AU5 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Non réglementé.

REGLES EN MATIERE DE CARACTERISTIQUES ARCHITECTURALES, URBAINES ET ECOLOGIQUES**ARTICLE 1AU6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT A LA VOIRIE**

Non réglementé.



ARTICLE 1AU7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT A LA LIMITE SEPARATIVE

Non règlementé.

ARTICLE 1AU8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non règlementé.

ARTICLE 1AU9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non règlementé.

ARTICLE 1AU10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Non règlementé.

ARTICLE 1AU11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

Non règlementé.

ARTICLE 1AU12 - OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Non règlementé.

ARTICLE 1AU13 - OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

Non règlementé.

ARTICLE 1AU14 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non règlementé.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AUE

CARACTERE DE LA ZONE

La zone 1AUE est une zone destinée à l'urbanisation future à vocation principale d'activités économiques. Elle correspond à l'extension de la zone d'activités de l'Avenir.

L'ouverture à l'urbanisation de la zone 1AUE est subordonnée à la réalisation :

- d'un projet prenant en compte les mesures définies dans l'évaluation environnementale pour réduire les impacts sur les espèces présentes ;
- des aménagements de viabilisation et de voirie ;
- de réseaux d'aménagements de gestion des eaux pluviales de ruissellement afin de mettre hors d'eau les terrains concernés pour une pluie de période de retour centennale ;
- d'une procédure de révision ou de modification du présent Plan Local d'Urbanisme.

En sont donc exclues toute utilisation ou occupation du sol qui en compromettrait l'urbanisation ultérieure.

La zone 1AUE est concernée en partie par le risque de ruissellement pluvial repéré sur les documents graphiques (plans de zonage) qui doit être pris en compte.

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

ARTICLE 1AUE1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les constructions destinées à l'habitation.
- les constructions destinées à l'hébergement hôtelier.
- les constructions destinées aux bureaux.
- les constructions destinées au commerce.
- les constructions destinées à l'artisanat.
- les constructions destinées à l'industrie.
- les constructions destinées à l'exploitation agricole ou forestière.
- les constructions destinées à la fonction d'entrepôt.
- les installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE).
- les terrains de camping.
- les parcs résidentiels de loisirs ou villages de vacances.
- les dépôts de véhicules et les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs.
- les travaux d'affouillements et d'exhaussements du sol.
- l'aménagement de parcs d'attraction ou d'aires de jeux et de sports.
- l'aménagement de terrains pour la pratique de sports ou de loisirs motorisés.
- les aires de stationnement ouvertes au public.
- les carrières.
- les installations photovoltaïques au sol.

ARTICLE 1AUE2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

L'ouverture à l'urbanisation de la zone 1AUE est subordonnée :

- à une révision ou à une modification du PLU.
- à la prise en compte des mesures définies dans l'évaluation environnementale pour réduire les impacts sur les espèces présentes ;
- à la réalisation d'une seule et même opération d'aménagement d'ensemble.
- à l'aménagement de réseaux d'aménagements de gestion des eaux pluviales de ruissellement afin de mettre hors d'eau les terrains concernés pour une pluie de période de retour centennale ;

REGLES EN MATIERE D'EQUIPEMENT DE LA ZONE**ARTICLE 1AUE3 - CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES VOIES**

Non règlementé.

ARTICLE 1AUE4 - CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RESEAUX

Non règlementé.

ARTICLE 1AUE5 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Non règlementé.

REGLES EN MATIERE DE CARACTERISTIQUES ARCHITECTURALES, URBAINES ET ECOLOGIQUES**ARTICLE 1AUE6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT A LA VOIRIE**

Non règlementé.

ARTICLE 1AUE7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT A LA LIMITE SEPARATIVE

Non règlementé.



ARTICLE 1AUE8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non règlementé.

ARTICLE 1AUE9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non règlementé.

ARTICLE 1AUE10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Non règlementé.

ARTICLE 1AUE11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

Non règlementé.

ARTICLE 1AUE12 - OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Non règlementé.

ARTICLE 1AUE13 - OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

Non règlementé.

ARTICLE 1AUE14 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non règlementé.

TITRE III : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES (A)

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A

CARACTERE DE LA ZONE

La zone A est une zone de richesses agricoles à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres ainsi que pour la qualité paysagère. A ce titre, la constructibilité y est limitée.

Elle comprend :

- **le secteur Ad** qui correspond au site de la déchetterie et à son extension.
- **le secteur Ap** où toute nouvelle construction, même celle nécessaire à l'exploitation agricole, est interdite en raison des enjeux paysagers et environnementaux.
- **le secteur As** qui correspond au périmètre de protection de la station d'épuration.
- **Le secteur Ae** qui correspond à l'espace de stockage et de donation de l'usine Perrier.

Des bâtiments ont également été repérés sur le plan de zonage afin de pouvoir faire l'objet d'un changement de destination.

La zone A est en partie concernée par :

- le risque inondation repéré sur les documents graphiques (plans de zonage) et fait l'objet, à ce titre, de règles spécifiques édictées dans le PPRI Vistre annexé au PLU.
- le risque de ruissellement pluvial repéré sur les documents graphiques (plans de zonage) et fait l'objet, à ce titre, de règles spécifiques ;
- les périmètres de protection rapprochée et éloignée du captage de la rue du Temple dont il convient de respecter les prescriptions édictées dans l'avis préliminaire de l'hydrogéologue (voir annexe 6.2).
- les périmètres de protection immédiat, rapprochée et éloignée du captage de Candiac 2 dont il convient de respecter les prescriptions édictées dans le rapport hydrogéologique (voir annexe 6.2).
- le périmètre de l'Aire de Mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine (AVAP) du château de Montcalm.

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

ARTICLE A1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les constructions destinées à l'habitation excepté celles définies à l'article A2.
- les constructions destinées à l'hébergement hôtelier.
- les constructions destinées aux bureaux.
- les constructions destinées au commerce.
- les constructions destinées à l'artisanat.
- les constructions destinées à l'industrie.
- les constructions destinées à l'exploitation forestière.
- les constructions destinées à la fonction d'entrepôt excepté celles définies à l'article A2.
- les terrains de camping.
- les parcs résidentiels de loisirs ou villages de vacances.
- les dépôts de véhicules et les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs.
- les travaux d'affouillements et d'exhaussements du sol sauf ceux nécessaires à l'aménagement de la zone et à la réalisation de bassins d'agréments d'aspect naturel.
- l'aménagement de parcs d'attraction ou d'aires de jeux et de sports.
- l'aménagement de terrains pour la pratique de sports ou de loisirs motorisés.
- les carrières.
- les installations photovoltaïques au sol.

Dans le secteur Ap, toute nouvelle construction et installation est interdite.

Dans les secteurs concernés par le risque inondation repéré sur les documents graphiques (plans de zonage), sont également interdites les occupations et utilisations du sol mentionnées dans le règlement du PPRI Vistre annexé au PLU.

Dans le périmètre de protection rapprochée du captage de la rue du Temple sont également interdits notamment :

- la réalisation de fouilles, de fossés, de terrassement ou d'excavations de plus de 2 mètres de profondeur ou d'une superficie supérieure à 100 m².
- toutes constructions induisant la production d'eaux usées sauf l'extension des logements existants dans les limites leur surface de plancher, hormis la construction d'annexes non habitables associées à ces logements (garages, remises...).
- les dépôts de toute nature.
- la création ou l'extension de cimetières.

Dans le périmètre de protection immédiat du captage de Candiac 2 sont également interdits notamment :

- toutes activités autres que celles nécessaires au fonctionnement, à l'entretien et à l'amélioration du captage.

Dans le périmètre de protection rapprochée du captage de Candiac 2 sont également interdits notamment, sauf exceptions mentionnées dans le rapport hydrogéologique :

- les nouvelles constructions susceptibles d'être à l'origine d'eaux usées ;
- les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE), y compris, les mines, carrières et gravières ainsi que leur extension excepté ceux qui ne génèrent aucun rejet liquide ni n'utilisent, stockent ou génèrent des produits pouvant constituer une menace pour la qualité des eaux souterraines ;
- la réalisation de fouilles, fossés, terrassements et excavations de plus de 2 mètres de profondeur ;
- les installations de transit, de tri, de traitement et de stockage de déchets toutes catégories confondues ;
- les dépôts et rejets de toute nature ;
- les bassins de rétention des eaux pluviales ainsi que les rejets issus de ces installations ;
- les installations liées à des élevages ;
- les aires de remplissage, de lavage de pulvérisateurs et autres machines agricoles ;
- les aires de chantiers et d'entretien de matériel ou de véhicules.

ARTICLE A2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Dans les secteurs concernés par le risque inondation repéré sur les documents graphiques (plans de zonage), les occupations et utilisations du sol autorisées doivent respecter les dispositions réglementaires mentionnées dans le règlement du PPRI Vistre annexé au PLU.

Dans les secteurs concernés par les périmètres de protection rapprochée et éloignée du captage de la rue du Temple, les occupations et utilisations du sol autorisées doivent respecter les dispositions réglementaires édictées dans l'avis préliminaire de l'hydrogéologue (voir annexe 6.2).

Dans les secteurs concernés par les périmètres de protection immédiat, rapprochée et éloignée du captage de Candiac 2, les occupations et utilisations du sol autorisées doivent respecter les dispositions réglementaires mentionnées dans le rapport hydrogéologique (voir annexe 6.2).

Sont uniquement autorisées dans l'ensemble de la zone A (excepté dans les secteurs Ad, Ap, As et Ae) sous réserve des dispositions du PPRI et de l'AVAP dans les zones concernées :

- les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole (bâtiments destinés au stockage du matériel, des récoltes, et au logement des exploitants ou de leur personnel...) à condition qu'elles soient regroupées dans un rayon de 100 mètres autour du siège d'exploitation ;
Pour les constructions destinées à l'habitation nécessaires à l'exploitation agricole, leur surface de plancher ne pourra excéder 150m².
- les travaux d'affouillements et d'exhaussements du sol nécessaires à la réalisation des bassins d'agréments d'aspect naturel.

Dans les secteurs concernés par un risque de ruissellement pluvial :

- les serres et châssis ne devront pas dépasser une hauteur au-dessus du sol de 1,80 mètres ;
- la création ou l'extension de bâtiments agricoles de stockage ou d'élevage nécessaire à l'exploitation agricole est admise sous réserve :
 - qu'elle ne constitue pas une construction à usage d'habitation, ni un bâtiment susceptible d'accueillir du public (caveau de vente, bureau d'accueil, etc.), ni un projet concernant une activité de transformation agro-alimentaire (cave particulière, fromagerie, etc.),

- de ne pas dépasser 600m² d'emprise au sol nouveaux à compter de la date d'application du présent document, que le demandeur soit exploitant à titre principal. Il devra donc fournir un justificatif (affiliation AMEXA ou relevé parcellaire ou tout autre justificatif),
- de caler la surface du plancher à la cote TN+50cm.
- les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif à condition qu'elles ne soient pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.
- l'extension des bâtiments d'habitation existants à condition que la surface de plancher initiale soit supérieure à 75m² et que cette extension se fasse dans la limite de 30% de la surface de plancher totale initiale de la construction et sans dépasser 150m². Une seule extension est autorisée sans création de logement supplémentaire.

Dans les secteurs concernés par un risque de ruissellement pluvial :

- L'extension de l'emprise au sol des locaux de logement existants est admise dans la limite de 20m² supplémentaires, sous réserve que :
 - la surface du plancher aménagé soit calée à la cote TN + 0,8 m.
 - le reste du bâtiment soit équipé de batardeaux à chaque ouvrant situé à moins de 0,5 m du TN.
- Dans le cas de locaux de logement existants disposant d'un étage accessible au-dessus de la PHE, l'extension pourra être autorisée au niveau du plancher existant (et non plus à TN+ 0,8 m), dans la limite de 20m² d'emprise au sol, sous réserve que :
 - l'extension s'accompagne de mesures compensatoires (pose de batardeaux à chaque ouvrant situé à moins de 0,5 m du TN et réseau électrique de l'extension descendant et hors d'eau),
 - le reste du bâtiment soit équipé de batardeaux à chaque ouvrant situé à moins de 0,5 m du TN.

La reconstruction (sans changement de destination) des constructions sinistrées est autorisée à condition qu'elle soit réalisée dans un délai maximum de 2 ans à compter du sinistre.

Bâtiments repérés au titre de l'article L123-1-5 II 6° du code de l'urbanisme (Cf. annexe 1)

Les bâtiments agricoles identifiés sur les documents graphiques (plans de zonage) par un rond peuvent faire l'objet d'un seul changement de destination à des fins d'hébergement hôtelier à condition que ce changement de destination ne compromette par l'exploitation agricole.

Sont uniquement autorisés dans le secteur Ad :

- les constructions, installations et aménagements nécessaires à la déchetterie.

Sont uniquement autorisés dans le secteur As :

- la mise aux normes de la station d'épuration existante et son extension limitée à une augmentation de 20% du nombre d'équivalents-habitants.

Sont uniquement autorisés dans le secteur Ae :

- Le changement de destination des bâtiments existants à des fins d'entrepôt de stockage industriel.

REGLES EN MATIERE D'EQUIPEMENT DE LA ZONE

ARTICLE A3 - CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES VOIES

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

Les accès nouveaux directs sur la RN113, la RD135, la RD139 et la RD56 sont interdits.

ARTICLE A4 - CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RESEAUX

Eau potable

Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public et desservie par une conduite publique de distribution de caractéristiques suffisantes.

En l'absence de réseau public, les constructions peuvent être desservies par des installations particulières conformes à la législation en vigueur.

Dans le périmètre de protection rapprochée du captage de la rue du Temple, les puits et forages autres que ceux nécessaires au renforcement de la desserte en eau destinée à la consommation humaine de la commune seront interdits. Ceux existants seront répertoriés et sécurisés.

Dans le périmètre de protection rapprochée du captage de Candiac 2, les puits et forages sont interdits, excepté les nouveaux forages destinés à l'approvisionnement de la commune de Vauvert ou d'établissements recevant du public.

Dans le périmètre de protection éloignée du captage de Candiac 2, tout nouveau forage créé devra être réalisé conformément aux prescriptions des textes en vigueur.

Eaux usées

Les eaux usées devront être traitées et évacuées par des dispositifs particuliers conformes à la législation en vigueur.

Dans le périmètre de protection rapprochée du captage de la rue du Temple, les habitations existantes devront être raccordées au réseau d'assainissement collectif.

Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur tout terrain devront être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau public les collectant.

En l'absence de réseau, le constructeur sera tenu de réaliser les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux et à leur évacuation directe sans stagnation vers un déversoir approprié.

Électricité et téléphone

Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements aux lignes de distribution d'énergie électrique ainsi qu'aux câbles téléphoniques, sur le domaine public comme sur les propriétés privées, doivent être réalisés en souterrain.

Dans le cas contraire et notamment en cas d'impossibilité technique, les installations doivent être réalisées de manière à permettre la meilleure dissimulation possible du réseau de câbles (par exemple, apposés en façade).

Sécurité incendie

Les constructions, travaux, ouvrages ou installations doivent disposer des moyens permettant d'assurer la défense et la lutte contre l'incendie.

L'utilisation du réseau public d'eau potable pour la défense incendie est admise ; toutefois, lorsqu'en raison de la nature du projet, les besoins définis par les services de secours excèdent les capacités de desserte du réseau public d'eau potable, le projet doit mettre en œuvre les moyens complémentaires nécessaires.

ARTICLE A5 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Aucune obligation n'est imposée en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques.

REGLES EN MATIERE DE CARACTERISTIQUES ARCHITECTURALES, URBAINES ET ECOLOGIQUES

ARTICLE A6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT A LA VOIRIE

Sauf indications contraires mentionnées aux documents graphiques (plans de zonage), les constructions doivent être implantées à une distance minimale de :

- 75 ou 100 mètres de l'axe de la RN113, sauf pour :
 - les constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières ;
 - les services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières ;
 - les réseaux d'intérêt public ;
 - l'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension de constructions existantes.
- 75 mètres et 35 mètres de l'axe de la RD135 ;
- 25 mètres de l'axe de la RD56 et de la RD139 (Nord de la RD135) ;
- 15 mètres de l'axe de la RD139 (Sud de la RD135) ;
- 10 mètres de l'axe des autres voies et emprises publiques.

En bordure des ruisseaux et des ouvrages d'assainissement des terres, aucune construction ne pourra être implantée à moins de 4 mètres du bord supérieur du ruisseau ou de l'ouvrage.

ARTICLE A7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT A LA LIMITE SEPARATIVE

A moins que les constructions ne jouxtent les limites séparatives, elles doivent être implantées à une distance minimale de 4 mètres par rapport aux limites séparatives.

ARTICLE A8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Les constructions peuvent s'implanter librement les unes par rapport aux autres sur une même propriété.

ARTICLE A9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol des constructions n'est pas limitée.

ARTICLE A10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des constructions, comptée à partir du terrain naturel, n'excédera pas 9 mètres au faitage. Cette hauteur peut être portée à 12 mètres pour les hangars et installations agricoles et à 20 mètres pour les silos.

Le dépassement de ces hauteurs maximales est admis pour les annexes fonctionnelles telles que cheminées, antennes, etc. ou pour des éléments ponctuels de superstructure, sous réserve d'intégration au site et au cadre bâti.

En cas d'extension de bâtiment ou d'activités ayant une hauteur supérieure aux maximums indiqués ci-dessus, la hauteur pourra atteindre celle de la construction existante.

ARTICLE A11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec le respect des perspectives, du paysage et de l'environnement en général.

Eléments bâtis repérés au titre du L123-1-5 III 2° du code de l'urbanisme (Cf. annexe 2)

Les bâtiments repérés sur les documents graphiques (plans de zonage) par une étoile sont à protéger. Les travaux d'entretien, de rénovation et de réhabilitation doivent être réalisés en préservant les formes, volumes, ouvertures et hauteurs existantes des constructions identifiées. En tout état de cause, les travaux entrepris sur ces bâtiments devront respecter et conserver les styles architecturaux d'origine des dites constructions.

Les clôtures seront uniquement constituées de grillage permettant d'assurer la transparence hydraulique.

ARTICLE A12 - OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Aucune obligation n'est imposée en matière de réalisation d'aires de stationnement.

ARTICLE A13 - OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

Eléments de paysage et secteurs et sites à protéger pour des motifs d'ordre écologique repérés au titre des articles L151-19 et L151-23 du code de l'urbanisme (Cf. annexe 2)

Les alignements d'arbres, les arbres isolés et les haies repérés sur les documents graphiques (plans de zonage) doivent être protégés. Tous travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer l'un de ces éléments doivent faire l'objet d'une déclaration préalable. Toutefois, des coupes ou abattages pourront être réalisés dans la mesure où les végétaux seront remplacés par des essences équivalentes.

La haie repérée sur les documents graphiques (plans de zonage) comme secteur et site à protéger pour des motifs d'ordre écologique à proximité du secteur Ae doit également être préservée.

Le Vistre et le système du Vieux Vistre ont été repérés sur les documents graphiques (plans de zonage) en tant que sites écologiques à protéger. Tous travaux entrepris sur ces sites devront veiller à préserver ces corridors écologiques. Seuls les travaux nécessaires à l'entretien des berges, à la revitalisation du Vistre et du Vieux Vistre et à la protection contre les inondations seront autorisés.

ARTICLE A14 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Aucune obligation n'est imposée en matière de performances énergétiques et environnementales.

TITRE IV : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES (N)

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N

CARACTERE DE LA ZONE

La zone **N** est une zone naturelle à protéger en raison de la qualité des sites et des paysages qui la composent. A ce titre, la constructibilité y est très limitée.

Elle comprend des **secteurs** :

- **NI** de taille et de capacité d'accueil limité, dans lesquels sont autorisés des aménagements légers de sports et de loisirs de plein air.
- **Np** de taille et de capacité d'accueil limité, dans lesquels sont autorisés des constructions et aménagements légers liés à l'exploitation et à la sécurisation de forages d'eau minérale.

La zone N est en partie concernée par :

- le risque inondation repéré sur les documents graphiques (plans de zonages) et fait l'objet, à ce titre, de règles spécifiques édictées dans le PPRI Vistre annexé au PLU.
- le risque de ruissellement pluvial repéré sur les documents graphiques (plans de zonage) et fait l'objet, à ce titre, de règles spécifiques ;
- le périmètre de protection rapprochée du captage de la rue du Temple dont il convient de respecter les prescriptions édictées dans l'avis préliminaire de l'hydrogéologue (voir annexe 6.2).
- les périmètres de protection rapprochée et éloignée du captage de Candiac 2 dont il convient de respecter les prescriptions édictées dans le rapport hydrogéologique (voir annexe 6.2).

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

ARTICLE N1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les constructions destinées à l'habitation.
- les constructions destinées à l'hébergement hôtelier.
- les constructions destinées aux bureaux.
- les constructions destinées au commerce.
- les constructions destinées à l'artisanat.
- les constructions destinées à l'industrie.
- les constructions destinées à l'exploitation agricole et forestière.
- les constructions destinées à la fonction d'entrepôt.
- les terrains de camping.
- les parcs résidentiels de loisirs ou villages de vacances.
- les dépôts de véhicules et les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs.
- les travaux d'affouillements et d'exhaussements du sol sauf ceux nécessaires à l'aménagement de la zone.
- l'aménagement de parcs d'attraction ou d'aires de jeux et de sports excepté dans le secteur NI.
- l'aménagement de terrains pour la pratique de sports ou de loisirs motorisés.
- les aires de stationnement ouvertes au public excepté dans le secteur NI.
- les carrières.
- les installations photovoltaïques au sol.

Dans les secteurs concernés par le risque inondation repéré sur les documents graphiques (plans de zonage), sont également interdites les occupations et utilisations du sol mentionnées dans le règlement du PPRi Vistre annexé au PLU.

Dans le périmètre de protection immédiat du captage de la rue du Temple sont notamment interdits tous dépôts, installations ou activités autre que ceux strictement nécessaires à l'exploitation et à l'entretien des ouvrages et des équipements y afférent.

Dans le périmètre de protection rapprochée du captage de la rue du Temple sont également interdits notamment :

- la réalisation de fouilles, de fossés, de terrassement ou d'excavations de plus de 2 mètres de profondeur ou d'une superficie supérieure à 100m².
- toutes constructions induisant la production d'eaux usées sauf l'extension des logements existants dans les limites leur surface de plancher, hormis la construction d'annexes non habitables associées à ces logements (garages, remises...).
- les dépôts de toute nature.

Dans le périmètre de protection rapprochée du captage de Candiac 2 sont également interdits notamment, sauf exceptions mentionnées dans le rapport hydrogéologique, :

- les nouvelles constructions susceptibles d'être à l'origine d'eaux usées ;
- les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE), y compris, les mines, carrières et gravières ainsi que leur extension excepté ceux qui ne génèrent aucun rejet liquide ni n'utilisent, stockent ou génèrent des produits pouvant constituer une menace pour la qualité des eaux souterraines ;
- la réalisation de fouilles, fossés, terrassements et excavations de plus de 2 mètres de profondeur ;
- les installations de transit, de tri, de traitement et de stockage de déchets toutes catégories confondues ;
- les dépôts et rejets de toute nature ;
- les bassins de rétention des eaux pluviales ainsi que les rejets issus de ces installations ;
- les installations liées à des élevages ;
- les aires de remplissage, de lavage de pulvérisateurs et autres machines agricoles ;
- les aires de chantiers et d'entretien de matériel ou de véhicules.

ARTICLE N2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Dans les secteurs concernés par le risque inondation repéré sur les documents graphiques (plans de zonage), les occupations et utilisations du sol autorisées doivent respecter les dispositions réglementaires mentionnées dans le règlement du PPRI Vistre annexé au PLU.

Dans les secteurs concernés par le périmètre de protection rapprochée du captage de la rue du Temple, les occupations et utilisations du sol autorisées doivent respecter les dispositions réglementaires édictées dans l'avis préliminaire de l'hydrogéologue (voir annexe 6.2).

Dans les secteurs concernés par les périmètres de protection rapprochée et éloignée du captage de Candiac 2, les occupations et utilisations du sol autorisées doivent respecter les dispositions réglementaires mentionnées dans le rapport hydrogéologique (voir annexe 6.2).

Sont uniquement autorisées dans la zone N (excepté dans les secteurs NI) :

- les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics à condition qu'elles ne soient pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

Sont uniquement autorisées dans le secteur NI :

- les travaux d'aménagements sportifs et d'équipements légers d'animation et de loisirs de plein air ouvert au public.
- la création de surfaces de plancher pour les locaux non habités et strictement nécessaires aux activités sportives, d'animation et de loisirs tels que sanitaires, vestiaires, locaux à matériels à condition qu'elle ne dépasse pas 100m² d'emprise au sol sur la totalité du secteur et sous réserve que la surface des planchers soit calée à la côte TN+ 0,8 m.
- les aménagements publics légers sous réservés d'être ancrés au sol tels que le mobilier urbain, terrain de jeux, cheminements piétons ...

Sont uniquement autorisées dans les secteurs Np :

- Les abris nécessaires à la création et à la sécurisation de forages d'eau minérale, d'une surface de plancher maximale de 25 m² par parcelle ;
- Les affouillements et exhaussements de sol sous condition d'être nécessaires à la réalisation des occupations et utilisations du sol autorisées dans la zone.

REGLES EN MATIERE D'EQUIPEMENT DE LA ZONE

ARTICLE N3 - CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES VOIES

Aucune condition de desserte par les voies n'est imposée.

ARTICLE N4 - CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RESEAUX

Eau potable

Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public et desservie par une conduite publique de distribution de caractéristiques suffisantes.

En l'absence de réseau public, les constructions peuvent être desservies par des installations particulières conformes à la législation en vigueur.

Dans le périmètre de protection rapprochée du captage de la rue du Temple, les puits et forages autres que ceux nécessaires au renforcement de la desserte en eau destinée à la consommation humaine de la commune seront interdits. Ceux existants seront répertoriés et sécurisés.

Dans le périmètre de protection rapprochée du captage de Candiac 2, les puits et forages son interdits, excepté les nouveaux forages destinés à l'approvisionnement de la commune de Vauvert ou d'établissements recevant du public.

Dans le périmètre de protection éloignée du captage de Candiac 2, tout nouveau forage crée devra être réalisé conformément aux prescriptions des textes en vigueur.

Eaux usées

Les eaux usées devront être traitées et évacuées par des dispositifs particuliers conformes à la législation en vigueur.

Dans le périmètre de protection rapprochée du captage de la rue du Temple, les habitations existantes devront être raccordées au réseau d'assainissement collectif.

Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur tout terrain devront être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau public les collectant.

En l'absence de réseau, le constructeur sera tenu de réaliser les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux et à leur évacuation directe sans stagnation vers un déversoir approprié.

Électricité et téléphone

Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements aux lignes de distribution d'énergie électrique ainsi qu'aux câbles téléphoniques, sur le domaine public comme sur les propriétés privées, doivent être réalisés en souterrain.

Dans le cas contraire et notamment en cas d'impossibilité technique, les installations doivent être réalisées de manière à permettre la meilleure dissimulation possible du réseau de câbles (par exemple, apposés en façade).

Sécurité incendie

Les constructions, travaux, ouvrages ou installations doivent disposer des moyens permettant d'assurer la défense et la lutte contre l'incendie.

L'utilisation du réseau public d'eau potable pour la défense incendie est admise ; toutefois, lorsqu'en raison de la nature du projet, les besoins définis par les services de secours excèdent les capacités de desserte du réseau public d'eau potable, le projet doit mettre en œuvre les moyens complémentaires nécessaires.

ARTICLE N5 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Aucune obligation n'est imposée en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques.

REGLES EN MATIERE DE CARACTERISTIQUES ARCHITECTURALES, URBAINES ET ECOLOGIQUES

ARTICLE N6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT A LA VOIRIE

Les constructions devront être implantées à une distance minimale de :

- 25 mètres de l'axe de la RD56.
- 8 mètres de l'axe des autres voies et emprises publiques.

En bordure des ruisseaux et des ouvrages d'assainissement des terres, aucune construction ne pourra être implantée à moins de 4 mètres du bord supérieur du ruisseau ou de l'ouvrage.

ARTICLE N7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT A LA LIMITE SEPARATIVE

Les constructions peuvent s'implanter librement par rapport aux limites séparatives.

ARTICLE N8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Les constructions peuvent s'implanter librement les unes par rapport aux autres sur une même propriété.

ARTICLE N9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol des constructions n'est pas limitée.

ARTICLE N10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Dans la zone N (excepté dans les secteurs NI et Np): la hauteur maximale des bâtiments d'habitation existants, comptée à partir du terrain naturel, n'excédera pas 9 mètres au faitage.

Dans le secteur NI, la hauteur maximale des constructions, comptée à partir du terrain naturel, est fixée à 5 mètres.

Dans le secteur Np, la hauteur maximale des constructions, comptée à partir du terrain naturel, est fixée à 4 mètres.

ARTICLE N11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

Les clôtures seront uniquement constituées de grillage permettant d'assurer la transparence hydraulique.

Dans le secteur Np, les couvertures des abris seront réalisées en tuiles rondes vieilles et les parties enduites seront traitées en enduit de ton ocre clair. Dans un souci d'intégration du bâti à son environnement, les façades seront doublées d'un contre mur en pierres sèches de garrigue.

Éléments bâtis repérés au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme (Cf. annexe 2)

Les bâtiments repérés sur les documents graphiques (plans de zonage) par une étoile sont à protéger. Les travaux d'entretien, de rénovation et de réhabilitation doivent être réalisés en préservant les formes, volumes, ouvertures et hauteurs existantes des constructions identifiées. En tout état de cause, les travaux entrepris sur ces bâtiments devront respecter et conserver les styles architecturaux d'origine des dites constructions.

ARTICLE N12 - OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Aucune obligation n'est imposée en matière de réalisation d'aires de stationnement.

ARTICLE N13 - OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS**Secteurs et sites à protéger repérés au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme (Cf. annexe 2)**

Le site à protéger identifié sur les documents graphiques (plans de zonage) devra être préservé en l'état afin de maintenir l'état écologique du site et de maintenir une coupure verte avec Vergèze.

ARTICLE N14 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Aucune obligation n'est imposée en matière de performances énergétiques et environnementales.

ANNEXE 1 : INVENTAIRE DES BATIMENTS POUVANT CHANGER DE DESTINATION AU TITRE DE L'ARTICLE L123-1-5 II 6° DU CODE DE L'URBANISME

Modalités du changement de destination

Depuis la loi Urbanisme et Habitat, de juillet 2003, le code de l'urbanisme a intégré la question du devenir du patrimoine bâti agricole, en validant le principe de la transformation des bâtiments agricoles en zone agricole, sous réserve que les bâtiments susceptibles de changer de destination possèdent un intérêt patrimonial ou architectural et que ce changement de destination ne compromette pas l'activité agricole.

La loi d'avenir pour l'agriculture, l'alimentation et la forêt du 13 octobre 2014 est venue modifier ce dispositif. Dorénavant, dans les zones agricoles et naturelles, le règlement peut désigner les bâtiments qui peuvent faire l'objet d'un changement de destination dès lors que ce changement ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. Ce dispositif a ainsi été assoupli, dans le sens où il n'est plus nécessaire que les bâtiments en question possèdent un intérêt patrimonial ou architectural, mais également renforcé car le changement de destination est désormais soumis, en zone agricole, à l'avis conforme de la commission départementale de la préservation des espaces agricoles, naturels et forestiers prévue à l'article L112-1-1 du code rural et de la pêche maritime, et, en zone naturelle, à l'avis conforme de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites.

C'est dans ce cadre réglementaire, dans un objectif de valorisation du patrimoine bâti agricole, que **la commune a décidé d'autoriser le changement de destination des mas de la Cadenette et de Saint-Véran**, sous réserve qu'il ne compromette pas l'activité agricole et sous certaines conditions :

- le changement de destination ne devra pas conduire à dénaturer les bâtiments (nature des matériaux utilisés, proportion des baies, couverture de toiture...)
- le changement de destination ne devra pas conduire la commune à réaliser des réseaux nouveaux ou engager des renforcements de réseaux pour desservir les constructions.

Les bâtiments inventoriés sont desservis par la voirie et l'électricité mais pas par l'eau et l'assainissement. Leur changement de destination n'entraînera pas de frais de création de réseaux pour la commune.

Fiche descriptive des bâtiments et des conditions de leur changement de destination

Pour chaque bâtiment où le changement est autorisé, il a été produit une fiche qui :

- Permet de localiser le bâtiment ;
- Présente des photographies de la construction ;
- Décrit la construction (matériaux, architecture...).
- Evalue les interactions possibles entre le changement de destination et l'exploitation agricole.

Ces fiches sont déclinées dans les pages suivantes.

Les principes à respecter dans le traitement de l'aspect extérieur des constructions en cas de mise en oeuvre du changement de destination sont déclinés aux articles A11 et A13 du règlement écrit

MAS DE LA CADENETTE

Plan de localisation (Source : Géoportail)



Cadastre (source : cadastre.gouv.fr)



Photographies



Partie la plus ancienne du mas



Extensions

Histoire et principales caractéristiques des bâtiments

Une cadenette était une tresse de cheveux que les soldats d'infanterie, au 18^e siècle, portaient de chaque côté du visage. C'est aussi aujourd'hui le nom d'un mas construit en 1860, appelé ainsi à cause de la façon dont étaient nouées les branches de ses arbres fruitiers. Ce mas était une dépendance du château de Montcalm. La partie la plus ancienne du bâtiment se situe à l'ouest. Au début des années 1900, des extensions ont été réalisées. Les cuves ont été installées vers les années 1960.

Situation au regard de l'exploitation agricole

Le mas de La Cadenette a aujourd'hui un usage viticole. Le vin produit dans ce domaine est classé en « Costières de Nîmes ». Il est desservi par un chemin accessible par la RD135. Il n'y donc pas de voie d'accès à créer sur des terrains cultivés. Il n'est pas situé en zone inondable au PPRI.

Les bâtiments en hachuré vert peuvent faire l'objet d'un changement de destination à des fins d'hébergement hôtelier (gîtes). Aucun conflit d'usage n'est à craindre et le changement de destination ne compromettra pas l'exploitation agricole mais en sera un complément.

MAS SAINT-VERAN

Plan de localisation (Source : Géoportail)



Cadastre (source : cadastre.gouv.fr)



Photographies



Vue sur le mas depuis la RD135



Bâtiment central

Histoire et principales caractéristiques des bâtiments

Le mas de Saint-Véran date de la période du Marquis de Montcalm, le mas étant une des dépendances du château qui date du XVIème siècle. C'était l'ancien domaine du Marquis. Conservée dans son état XIXe, la bâtisse est majestueusement précédée d'une grande allée. Les cuves du mas ont été baptisées de chacun des noms des régiments d'Amérique commandé par le Marquis de Montcalm. Un bel armorial s'ouvre aux visiteurs du caveau.

Le mas de Saint-Véran est donc à lui seul un monument faisant partie de l'histoire intégrale de la commune.

Situation au regard de l'exploitation agricole

Le mas de Saint-Véran a aujourd'hui un usage viticole. Le vin produit dans ce domaine est classé en « Costières de Nîmes ». Il est desservi par un chemin accessible par la RD139. Il n'y donc pas de voie d'accès à créer sur des terrains cultivés. Il n'est pas situé en zone inondable au PPRI. Les bâtiments en hachuré vert peuvent faire l'objet d'un changement de destination à des fins d'hébergement hôtelier (gîtes). Aucun conflit d'usage n'est à craindre et le changement de destination ne compromettra pas l'exploitation agricole mais en sera un complément.

ANNEXE 2 : INVENTAIRE DES ELEMENTS DE BATIS ET DE PAYSAGE A PROTEGER, ET DES SECTEURS ET SITES A PROTEGER POUR DES MOTIFS D'ORDRE ECOLOGIQUE

Modalités des éléments bâtis et de paysage à protéger ainsi que des secteurs et sites à protéger pour des motifs d'ordre écologique

L'article L151-19 du Code de l'Urbanisme permet « d'identifier et de localiser les éléments de paysage et identifier, localiser et délimiter les quartiers, îlots, immeubles bâtis ou non bâtis, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à conserver, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation leur conservation ou leur restauration. Lorsqu'il s'agit d'espaces boisés, il est fait application du régime d'exception prévu à l'article L. 421-4 pour les coupes et abattages d'arbres. »

L'article L151-23 du Code de l'Urbanisme permet « d'identifier et de localiser les éléments de paysage et délimiter les sites et secteurs à protéger pour des motifs d'ordre écologique, notamment pour la préservation, le maintien ou la remise en état des continuités écologiques et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation. Lorsqu'il s'agit d'espaces boisés, il est fait application du régime d'exception prévu à l'article L. 421-4 pour les coupes et abattages d'arbres.

Il peut localiser, dans les zones urbaines, les terrains cultivés et les espaces non bâtis nécessaires au maintien des continuités écologiques à protéger et inconstructibles quels que soient les équipements qui, le cas échéant, les desservent.

La commune a ainsi souhaité protéger des éléments bâtis et paysagers, ainsi que des secteurs et sites à protéger pour des motifs d'ordre écologique, qui constituent des éléments d'identité de la commune notamment en matière de patrimoine historique, paysager et écologique.

Les éléments bâtis repérés pour être protéger sont les suivants :

- Le Moulin de Candiac,
- Le mas de Sarelles
- Le château de Candiac
- La Ferme

Les éléments de paysage repérés pour être protégés sont les suivants :

- Des haies le long de la RN113 et en limite communale avec Uchaud
- Des haies au Sud-Ouest du village entre le village et l'usine Perrier

Les secteurs et sites à protéger pour des motifs d'ordre écologique sont les suivants

- Le Vistre et le système du Vieux Vistre
- L'espace agricole situé entre la zone UE et la limite communale avec Vergèze.
- La haie située à proximité du secteur Ae

Fiche descriptive des éléments bâtis et de paysage à protéger ainsi que des secteurs et sites à protéger pour des motifs d'ordre écologique

Pour chaque élément à protéger, il a été produit une fiche qui :

- Permet de localiser l'élément ;
- Présente des photographies de l'élément, pour apprécier son intérêt culturel, historique, architectural ou écologique ;
- Décrit l'élément.

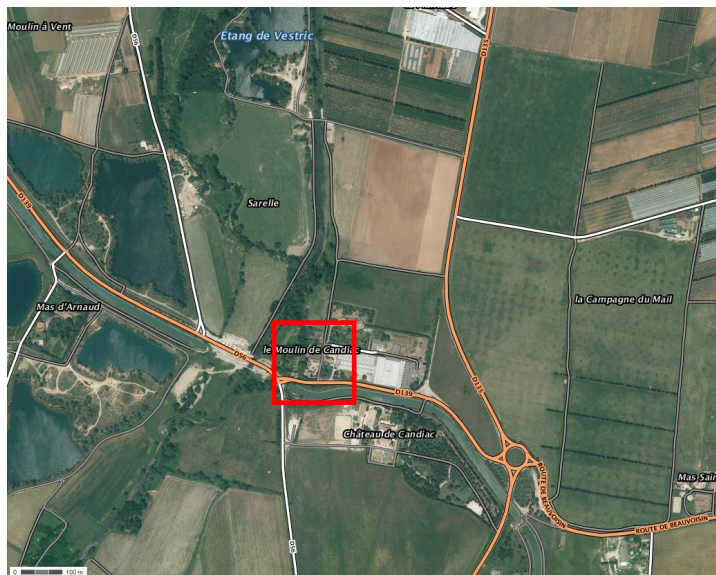
Ces fiches sont déclinées dans les pages suivantes.

Les prescriptions de nature à assurer leur préservation sont déclinées aux articles 11 et/ou 13 du règlement écrit.

INVENTAIRE DES ELEMENTS BATIS A PROTEGER

MOULIN DE CANDIAC

Plan de localisation (Source : Géoportail)



Photographies



Cadastre (source : cadastre.gouv.fr)



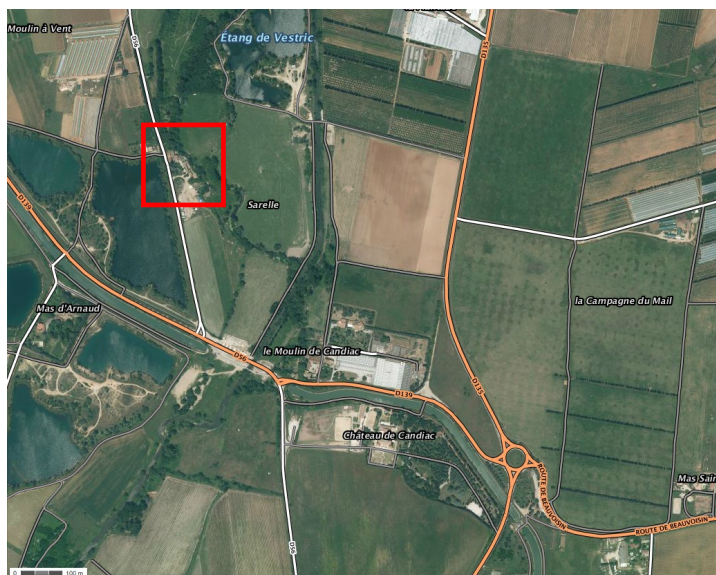
Histoire et principales caractéristiques du bâti

Le Moulin de Candiac était une dépendance du château de Montcalm. Il date du XVIème ou XVIIème siècle.

Le moulin de Candiac est donc un monument qui doit être protégé pour des motifs d'ordre historique.

MAS DE SARELLES

Plan de localisation (Source : Géoportail)



Photographies



Histoire et principales caractéristiques du bâti

Le mas de Sarelles était une dépendance du château de Montcalm. Il date de 1750 environ. Il a ensuite été la propriété du comte de Bernis. Ce mas était autrefois un moulin. Il a plus tard été utilisé pour la production de farine.

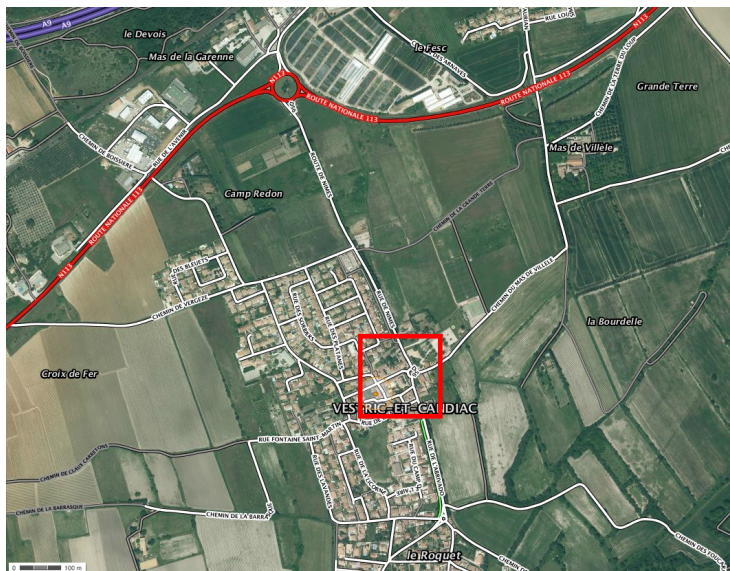
Cadastre (source : cadastre.gouv.fr)



Le mas de Sarelles est donc un monument qui doit être protégé pour des motifs d'ordre historique.

CHATEAU DE VESTRIC

Plan de localisation (Source : Géoportail)



Photographies



Histoire et principales caractéristiques du bâti

C'est un édifice majestueux et massif qui doit son origine aux seigneurs de Calvisson, alors propriétaires de l'Ancien Fief de Vestric. Sa construction remonte au XVI^e siècle. Il était alors entouré de remparts aujourd'hui disparus. Il garde encore son aspect de forteresse avec ses tours massives flanquant les angles, mais il a été remanié au fil du temps notamment au niveau des ouvertures.

Plusieurs familles s'y succédèrent. En 1730, c'est le Marquis de Montcalm, alors propriétaire du château de Candiac voisin qui le possède pour partie en indivision avec le Duc d'Estissac.

Aujourd'hui, il abrite une maison de repos pour jeunes handicapées belges et ne se visite pas. Il a été doté d'un beau portail au début du XX^e siècle qui s'harmonise avec le château.

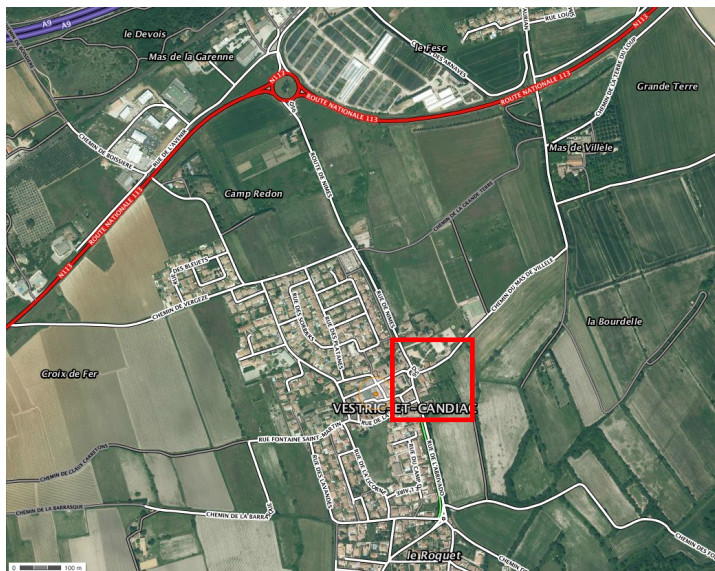
Cadastre (source : cadastre.gouv.fr)



Le château de Vestric est donc un monument qui doit être protégé pour des motifs d'ordre historique et architectural.

LA FERME

Plan de localisation (Source : Géoportail)



Photographies



Principales caractéristiques du bâti

Comme son nom l'indique, ce bâtiment était une ancienne grande ferme. Il a été bâti en pierre mais recouvert d'un crépis. Il se compose d'une grande entrée avec un portail.

Cadastre (source : cadastre.gouv.fr)



La Ferme est un monument qui doit être protégé pour des motifs d'ordre architectural.

INVENTAIRE DES ELEMENTS DE PAYSAGE A PROTEGER

LES HAIES LE LONG DE LA RN113 ET EN LIMITE COMMUNALE AVEC UCHAUD

Plan de localisation (Source : Géoportail)



Photographies

Vue depuis la RN113



Vue depuis le chemin de Villèle

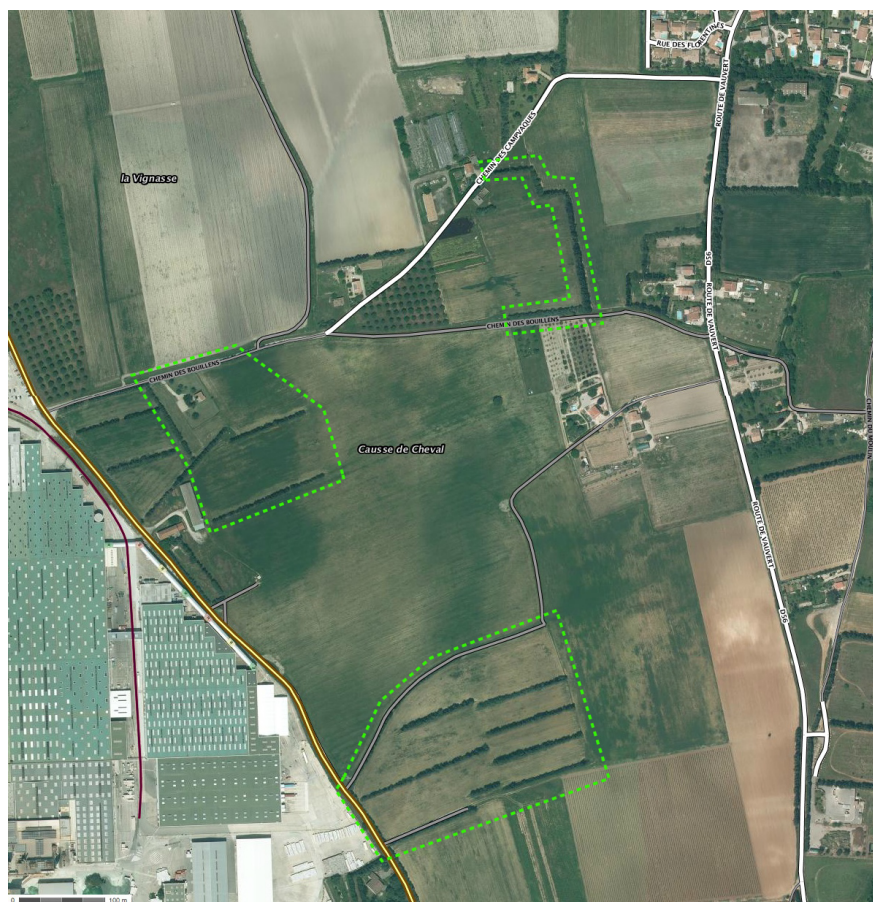


Principales caractéristiques des haies

La haie le long de la RN113 et celle située le plus au Sud sont des haies de peupliers d'Italie. Celle située en limite avec Uchaud se compose de pins. Ces haies sont à préserver car elles limitent les vues sur le village de Vestric-et-Candiac notamment depuis la RN113. De plus, les alignements de peupliers d'Italie notamment constituent des protections pour les cultures et abritent reptiles, insectes et micromammifères et jouent le rôle de lien écologique.

LES HAIES AU SUD-OUEST DU VILLAGE ENTRE LE VILLAGE ET L'USINE PERRIER

Plan de localisation (Source : Géoportail)



Photographies

Vue depuis la RD56



Vue depuis le chemin de Negue Saume



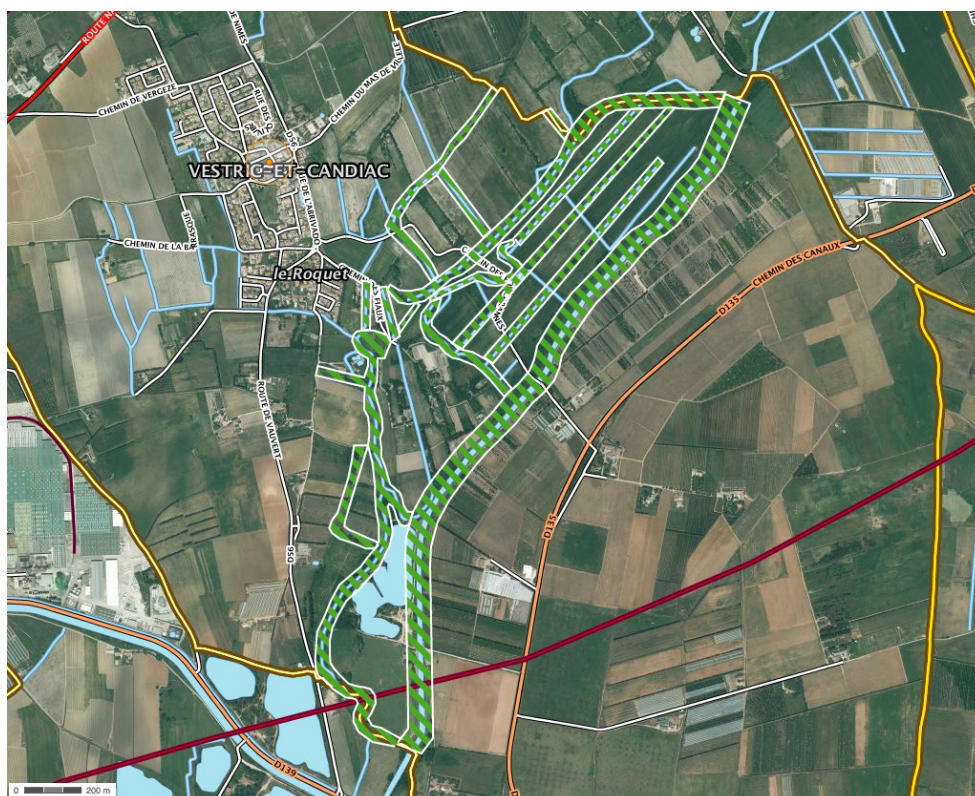
Principales caractéristiques des haies

Ces haies, constituées de cyprès, sont à préserver car elles limitent les vues sur l'usine Perrier notamment depuis la RD56. De plus, les alignements de cyprès notamment constituent des protections pour les cultures.

INVENTAIRE DES SECTEURS ET SITES A PROTEGER POUR DES MOTIFS D'ORDRE ECOLOGIQUE

LE VISTRE ET LE SYSTEME DU VIEUX VISTRE

Plan de localisation (Source : Géoportail)



Photographies

Le Vistre



Principales caractéristiques du Vistre et du système du Vieux Vistre

Le Vistre prend naissance sur la commune de Bezouce, en piémont des garrigues, au Nord-Est de Nîmes. Il s'écoule dans la vallée de la Vistrenque. Il long le versant Nord du plateau des Costières et atteint la Petite Camargue, où il se jette dans le canal du Rhône à Sète.

En 1998 est créé le Syndicat Mixte du bassin versant du Vistre, afin de mettre en place une nouvelle politique de restauration des milieux, de régulation des crues et de gestion de la qualité des eaux.

Le Vistre constitue donc un corridor écologique majeur sur la commune qui doit être protégé tout comme l'ensemble des fossés et des haies accompagnant le système du Vieux Vistre en tant que continuum aquatique d'intérêt.

L'ESPACE AGRICOLE SITUE ENTRE LA ZONE UE ET LA LIMITE COMMUNALE AVEC VERGEZE

Plan de localisation (Source : Géoportail)



Photographies

Vue depuis la RN113



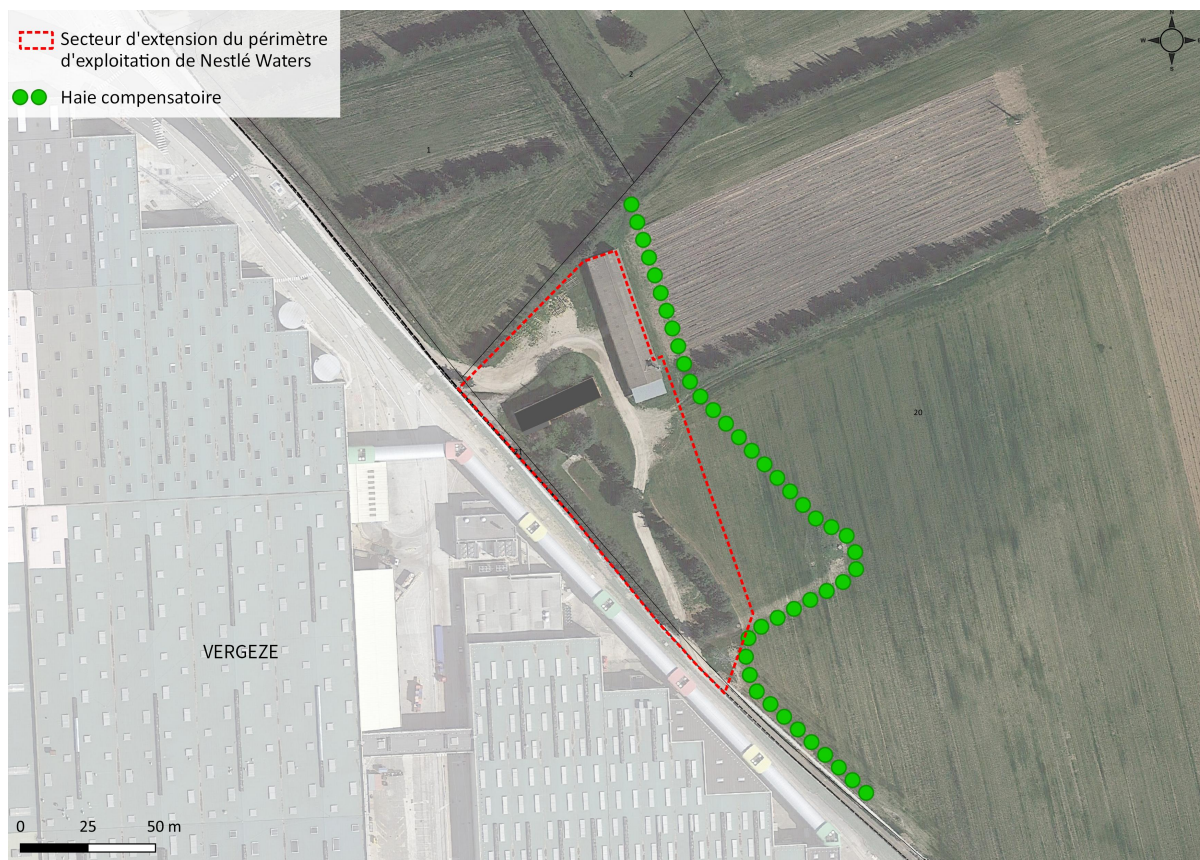
Principales caractéristiques du site

Le site se compose de friches agricoles et de bosquets de pins notamment. Il constitue un lieu d'habitat pour la faune.

Cet espace constitue donc un site écologique qui doit être protégé. De plus, il constitue une coupure verte entre Vestric-et-Candiac et Vergèze.

LA HAIE SITUEE A PROXIMITE DU SECTEUR AE

Plan de localisation (Source : Géoportail)



Photographies

Vue sur la haie à protéger



Principales caractéristiques du site

Il s'agit d'une double haie large ou bande boisée (largeur 15 mètres / longueur 280 mètres linéaires). Le principe est la création d'un corridor composé en une double haie multistrates avec un espace central herbacé de 5 mètres.

Cette haie a un double rôle : écologique et paysager. Elle doit être préservée.