Ville de Baillargues

Plan Local d'Urbanisme

(P.L.U.)

REGLEMENT

- 3.1.-

SOMMAIRE

Dispositions générales **p.3**

Zones urbaines **p.14**
- zone UA p.15
- zone UB p.23
- zone 1UD p.31
- zone 2UD p.40
- zone UE p.50
- zone Ut p.57

Zones à urbaniser **p.62**
- zone 1AU p.63
- zone 2AU p.66

Zones agricoles **p.74**
- zone A p.75

Zones naturelles **p.83**
- zone 1N p.84
- zone 2N p.91

TITRE I

DISPOSITIONS GENERALES

ARTICLE 1 : CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL

Le présent règlement s'applique à l'ensemble du territoire de la commune de BAILLARGUES.

Les parcelles situées dans les périmètres des ZAC énumérées ci après sont désormais incluses dans le plan local d'urbanisme (PLU).

Ce dernier fixe le droit des sols qui leur est applicable.

Le plan d'aménagement de zones (PAZ) qui constituait le document d'urbanisme spécifique applicable aux ZAC a été abrogé par la loi SRU du 13 décembre 2000 ; désormais le règlement applicable à chaque ZAC doit être contenu dans le PLU.

Néanmoins les dossiers des zones d'aménagement concerté (ZAC) donc les PAZ ont été approuvés avant l'entrée en vigueur de la LOI SRU sont joints en pièces annexes du dossier du PLU.

Il s'agit de :

- La ZAC du parc d'Activités de MASSANE,

Il s'agit d'une zone aménagée dans le cadre d'une Zone d'Aménagement Concerté, dont la création a été approuvée par délibérations conjointes du Conseil du District le 24/07/1989 et du Conseil municipal le 28/09/1989.

Initialement dénommée ZAC de «Layrargues », une délibération du Conseil de District du 19/10/1990 la dénomme ZAC « Parc d'Activités de Massane ».

Le Plan d'Aménagement de Zone, le programme des équipements publics ainsi que le bilan financier prévisionnel de l'opération ont été approuvés par délibération du Conseil du District du 23 mai 1991.

Une première modification du PAZ et du programme des équipements publics a été approuvée par délibération du Conseil du District le 15/06/1992.

Une seconde modification a été approuvée par délibération du Conseil du District le 23/02/2000.

- La ZAC JEAN VILAR,

Il s'agit d'une zone aménagée dans le cadre d'une Zone d'Aménagement Concerté, dont le dossier de création a été approuvé par une délibération du Conseil municipal le 25 mars 1998, et le dossier de réalisation approuvé par une délibération du Conseil municipal le 28 avril 1998.

ARTICLE 2: PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT A L'EGARD DES AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS

Les règles du PLU se substituent aux règles générales d'urbanisme définies aux articles L111.1 à L111.11 et R111.1 à R111.27 du code de l'urbanisme.

Néanmoins, les articles R111.2, R111.3-2, R111.4, R111.14-2, R 111.15 et R 111.21 du code de l'urbanisme, ayant le caractère d'ordre public restent applicables.

S'ajoutent aux règles propres du Plan Local d'Urbanisme :

Les prescriptions prises aux titres des législations spécifiques concernant les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation et l'occupation des sols.

La liste et la description de ces servitudes sont annexées au présent plan local d'urbanisme.

Les articles du code de l'urbanisme ou d'autres législations concernant notamment :

- Le Décret n 86-192 du 05.02.1986 relatif à la protection du Patrimoine Archéologique.

- Les prescriptions découlant de l'ensemble des législations générales en vigueur, notamment en matière d'hygiène et de sécurité, le règlement sanitaire départemental et la réglementation des installations classées pour la protection de l'environnement définie par la loi du 19 juillet 1976 modifiée.

- Les dispositions des règlements ou cahiers des charges de lotissements existants qui n'ont pas fait l'objet d'une procédure d'abrogation en application de l'Article L.315-2.1 du Code de l'Urbanisme.

- Les dispositions des règlements ou cahiers des charges de lotissements existants qui n'ont pas fait l'objet d'une procédure de modification en application de l'Article L.315-4 du Code de l'Urbanisme.

La liste des lotissements, dont les règlements sont applicables, est annexée au présent règlement.

- Les articles du Code de l'Urbanisme concernant les espaces naturels sensibles.
- La Loi n°64-1246 du 16.12.1964 relative à la lutte contre les moustiques.
- La Loi n°93-24 du 08.01.1993 relative à la protection et mise en valeur des paysages.

ARTICLE 3 : DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le territoire couvert par le plan local d'urbanisme est divisé en zones urbaines, en zones à urbaniser, en zones naturelles et en zones agricoles délimitées sur les documents graphiques.

1) les zones urbaines

Les zones urbaines « U » comprennent :

- La zone UA
- La zone UB
- La zone UE comprenant trois secteurs : 1 UE, 1 UEa, 2 UE
- La zone UD comprenant quatre secteurs : 1 UDa, 1 UDb, 1UDc, 2 UD

Il s'agit de secteurs déjà urbanisés et de secteurs dans lesquels les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour accueillir immédiatement les constructions projetées.

2) les zones à urbaniser

Les zones à urbaniser « AU » comprennent :

- La zone I AU

- La zone II AU

Il s'agit de secteurs à caractère naturel destinés à être ouverts à l'urbanisation.

3) les zones agricoles

Les zones agricoles « A » intègrent les secteurs équipés ou non qui doivent être protégés en raison du potentiel agricole, biologique et écologique des terres.

Seules les constructions nécessaires à l'exploitation agricole ou aux services publics sont autorisées.

4) les zones naturelles

Les zones naturelles « N » intègrent deux types de secteurs équipés ou non :

- les secteurs constructibles dans des conditions fixées par le règlement :

La zone 1N, comprenant 2 secteurs : 1 Np et 1 Ns

- les secteurs dont le caractère naturel est privilégié :

La zone 2N, comprenant 4 secteurs : 2 Na, 2 Nd, 2 Ne, 2 Ng

Le plan local d'urbanisme comprend aussi des emplacements réservés et des espaces boisés classés.

ARTICLE 4 : ADAPTATIONS MINEURES

Les règles et servitudes définies par un plan local d'urbanisme ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation, à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes (Article L.123-1 du code de l'urbanisme).

ARTICLE 5 : DEMOLITIONS

Sur le territoire communal, en application de l'article L.430-1, alinéa a) du Code de l'urbanisme, la démolition de tout ou partie de bâtiment à quelque usage qu'il soit affecté (habitat, activités, mas, etc.) est soumise à permis de démolir.

Est assimilée à une démolition l'exécution de tous travaux qui auraient pour effet de rendre l'utilisation des locaux impossible ou dangereuse.

ARTICLE 6 : RECONSTRUCTION APRES SINISTRE

En vertu de l'article L.113.3 du Code de l'urbanisme, la reconstruction sans changement de destination ni augmentation de volume des constructions régulières sinistrées, est autorisée sur le même îlot de propriété, si la demande de permis de construire est déposé dans les deux

ans suivant le sinistre, même si elle ne respecte pas le caractère de la zone et le corps des règles, à l'exception de l'article 11.

Cette disposition n'est pas applicable lorsque le terrain concerné est situé dans un périmètre soumis à risques ou est frappé par une réservation ou une zone non aedificandi.

Pour les constructions publiques, il pourra être procédé à une augmentation du volume de la construction sinistrée, pour prendre en compte notamment les règles applicables aux bâtiments recevant du public.

ARTICLE 7 : RESTAURATION DE BATIMENTS EXISTANTS ENDOMMAGES PAR LE TEMPS

En zones naturelles, la restauration de bâtiments existants endommagés par le temps, sans changement de destination ni augmentation de volume est autorisée (sauf si elles abritaient des acticités industrielles, artisanales ou commerciales), même si elles ne respectent pas le caractère de la zone, sous réserve de respecter les principales caractéristiques de ce bâtiment.

Toutefois ce dernier doit posséder l'essentiel des murs porteurs.

La partie apparente du bâtiment à restaurer devra permettre de définir sans ambiguïté le volume de la construction initiale dans ses trois dimensions. Un plan de masse comportant des photographies des lieux à la date de la demande sera joint au dossier.

ARTICLE 8 : EQUIPEMENT D'INTERET GENERAL

Toutes les installations et constructions nécessaires aux équipements d'intérêt général et équipement public, y compris les installations classées, peuvent être admises même si les installations ne respectent pas le corps de règles de la zone concernée, dans la mesure où leur aspect et leur fonction sont compatibles avec l'environnement.

Des justifications devront être produites démontrant les motifs du choix du lieu d'implantation.

Toutes les constructions, les installations et les dépôts nécessaires au fonctionnement, à l'exploitation, à la gestion et à l'entretien du domaine public autoroutier sont admis même s'ils ne respectent pas le corps de règles de la zone concernée.

ARTICLE 9 : PERIMETRES INONDABLES

Le PPRI approuvé par arrêté préfectoral n°2004-01-444 en date du 24 février 2004, a été annulé par jugement du Tribunal Administratif de Montpellier en date du 4 octobre 2005, devenu définitif.

Le Plan Local d'Urbanisme prend en compte cette annulation en procédant à la suppression des zones rouges et des zones bleues.

Toutefois les secteurs, dans lesquels un risque d'inondation a été relevé d'après les études techniques et historiques effectuées lors de l'élaboration du PPRI, ont été conservés et identifiés par la référence «ZI» (Zone Inondable) portée aux documents graphiques et au règlement.

Dans ces zones, les autorisations d'urbanisme pourront être refusées ou accordées assorties de prescriptions spéciales, en application des dispositions de l'article R.111-2 du Code de l'Urbanisme (article d'ordre public applicable cumulativement avec les dispositions du PLU), selon l'étendue des risques d'inondation.

ARTICLE 10 : ACCES

Tout terrain enclavé est inconstructible, à moins que son propriétaire n'obtienne un passage aménagé sur les fonds de ses voisins, dans les conditions fixées par l'article 682 du Code Civil.

Les accès 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 (la largeur des voies doit être au minimum de quatre mètres).

Ils doivent être aménagés de manière à ne pas créer de difficultés ou de danger pour la circulation publique.

Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies publiques, la construction ne sera autorisée que si l'accès est établi sur la voie qui présente le moins de gêne pour la circulation (article R111-4 du Code de l'Urbanisme).

Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques.

Sur l'ensemble du territoire communal, aucune opération nouvelle ne peut prendre accès directement sur la RN 113.

Des dispositifs provisoires, s'intégrant toutefois dans un schéma d'ensemble, pourront être autorisés s'ils ne sont pas susceptibles d'entraîner des conséquences dommageables sur la sécurité routière et l'écoulement du trafic.

Aucune opération ne peut prendre accès sur les pistes cyclables, les pistes de défense de la forêt contre l'incendie, les sentiers touristiques, le domaine public ferroviaire, les voies express et les autoroutes.

- Pistes cyclables et chemins piétons

L'ouverture de pistes cyclables et de chemins piétons pourra être exigée, notamment pour desservir les équipements publics ou renforcer les liaisons inter quartiers.

Un document graphique, comportant un réseau de pistes cyclables, est annexé au dossier de PLU.

ARTICLE 11 : IMPLANTATION PAR RAPPORT A CERTAINES VOIES

Sauf indications spécifiques mentionnées ci-dessus, en présence d'un carrefour à sens giratoire, l'axe de la voie est mesuré à partir du bord intérieur de la chaussée jouxtant l'anneau central.

En limite des voies communales, en sus des règles édictées aux articles 6 de chacune des zones, des adaptations locales pourront être imposées pour des nécessités de circulation ou de sécurité des utilisateurs de la voie.

Marge de recul imposée par les zones non aedificandi :

Pour les sections de voies non concernées par les dispositions de l'article L 111-1-4 du Code de l'urbanisme (article 52 de la LOI BARNIER) et situées en limite des autoroutes, routes nationales et routes départementales énumérées ci-dessous et malgré les dispositions prévues à l'article 6 de chaque règlement de zone, les constructions nouvelles doivent être implantées au-delà de la distance fixée par les dispositions suivantes :

.40 m. de l'axe des autoroutes

.25 m. de l'axe de la RN 113 sauf en zone UD : 15 m de l'axe.

Pour les constructions à usage de bureau et d'habitation, les distances indiquées ci-dessus sont respectivement augmentées de 40 m. à 50 m. et de 25 m. à 35 m.

Marge de recul imposé par l'article L111-1-4 :

Les dispositions de l'article L111-1-4 du Code de l'Urbanisme (article 52 de la Loi BARNIER) visant à revaloriser les entrées de ville en bordure des voies routières importantes, à savoir la RN 113, prévoient des marges de recul de 75 à 100 mètres, mesurées à partir de l'axe des voies précitées.

ARTICLE 12 : ISOLATION PHONIQUE

Dans les zones de bruit dû, d'une part, aux transports aériens qui sont définies dans la liste des servitudes d'utilité publique annexée et, d'autre part, aux abords du tracé des infrastructures de transports terrestres représentées également sur les plans joints en annexe, il y aura lieu de prévoir une isolation acoustique telle qu'elle est définie :

1) pour les transports aériens

Se reporter aux servitudes d'utilité publique en annexe

2) pour les transports terrestres

Voies classées bruyantes : A 9. RN 113. Voies SNCF - TYPE I

Les constructions d'habitation situées dans la bande de 200 m. de part et d'autre de ces voies devront respecter les dispositions de la Loi sur le Bruit de 1982.

ARTICLE 13 : HAUTEUR DES BATIMENTS

Sauf mention spécifique à la zone, les hauteurs maximales définies aux articles 10 des différents chapitres du présent règlement, correspondent aux distances comprises entre le

terrain naturel et le sommet du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures en étant exclus.

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

ARTICLE 14 : ASPECT EXTERIEUR

Loi sur l'Architecture n°77-2 Du 3 janvier 1977 :

« …La création architecturale, la qualité des constructions, leur insertion harmonieuse dans le milieu environnant, le respect des paysages naturels ou urbains ainsi que du patrimoine, sont d'intérêt public… »

L'article R 111-21 du Code de l'Urbanisme prévoit que le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives architecturales.

1) Pente des toitures

Afin de s'intégrer dans le site et de respecter les valeurs moyennes généralement rencontrées, en toutes zones, et sauf indications particulières pouvant figurer dans les Articles 11 des différents chapitres du présent règlement, les pentes de toitures devront se situer entre 30 et 35%.

Les toitures terrasses, accessibles ou non, sont admises en tant qu'éléments de raccordement entre toits pentus. Elles peuvent être également admises dans le cadre d'un projet d'aménagement d'ensemble comprenant un ou plusieurs îlots.

2) Clôtures

Sauf indications particulières pouvant figurer dans les Articles 11 des différents chapitres du présent règlement, les clôtures devront être en harmonie avec l'environnement et les constructions projetées.

Leur hauteur doit être mesurée du côté où le terrain naturel est le plus élevé.

Les murs de soutènement ne sont pas considérés comme murs de clôtures.

3) Publicité, enseigne, pré enseigne

Elles doivent respecter la législation et la réglementation en vigueur en la matière.

Tout projet doit comporter une étude précise et une présentation de l'aménagement envisagé.

La publicité lumineuse éventuelle sera mise en place de façon à ne pas créer de gène pour l'environnement et la circulation.

4) Les pylônes, paratonnerres, antennes, paraboles et caisson de climatisation

Leur implantation doit être déterminée dans un souci d'esthétique par leur forme, leur couleur et leur disposition et être le moins visible possible depuis l'espace public.

Pour les infrastructures de radiotéléphonie mobile, le décret n°2002-775 du 3 mai 2002 fixe des zones d'exclusion.

Les logements collectifs devront prévoir une antenne parabolique collective afin d'éviter la multiplication des antennes individuelles en façade du bâtiment.

5) Ouvrages techniques

En cas de construction d'ouvrages d'alimentation en énergie électrique, ceux-ci devront être conformes aux dispositions d'une part, des règlements d'administration publique, pris en application de l'article 18 de la Loi du 15 juin 1906, d'autre part, des arrêtés interministériels pris en application de l'article 19 de cette loi, à l'exclusion de toute autre limitation instituée par le document d'urbanisme dans chacune des zones appelées à être traversée.

ARTICLE 15 : ENVIRONNEMENT

1) Végétation, espaces boisés classés et non classés

- Espaces boisés classés

Les espaces boisés classés figurant au Plan conformément à la légende sont soumis aux dispositions des articles L130-1 et suivants du Code de l'urbanisme.

Les demandes de défrichement sont irrecevables dans les espaces boisés classés figurant au plan, conformément à l'article L130-1 3ème alinéa du Code de l'Urbanisme.

Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés figurant au plan, conformément à l'article L130-1 du code de l'urbanisme.

- Espaces boisés non classés

Les défrichements sont soumis à autorisation dans les espaces boisés non classés, en application des articles L.311 et L.312 du Livre III du Code Forestier.

Toutes les constructions devront être implantées de manière à respecter au maximum le couvert végétal.

Lors de la demande de permis de construire, le pétitionnaire fournira obligatoirement le volet paysager, dans les conditions prévues par l'article R.421-2 du Code de l'Urbanisme.

Sur la totalité du territoire, l'article L.321-5.3 du Code forestier, concernant l'obligation de débroussaillement, devra être respecté et appliqué.

2) Végétation et allergies

A titre d'information et de prévention, il est recommandé de limiter la plantation des arbres appartenant aux familles des Cupressaceae et Taxaceae.

En effet, la saison pollinique est largement dominée dans la région montpelliéraine par ces familles, qui ont représenté à elles seules 40% du spectre pollinique.

Un tableau récapitulatif est reproduit ci-dessous, présentant les principaux pollens allergisants.

Arbres

Cyprès	**5**	Platane	**3**
Noisetier	**3**	Mûrier	**2**
Aulne	**4**	Hêtre	**2**
Peuplier	**3**	Chêne	**4**
Orme	**1**	Pin	**0**
Saule	**3**	Olivier	**3**
Frêne	**3**	Tilleul	**3**
Charme	**4**	Châtaignier	**2**
Bouleau	**5**		

potentiel allergisant de 0 : nul à 5 : très fort

Herbacées

Oseille	**2**	Ortie	**1**
Graminées	**5**	Chenopode	**3**
Plantain	**3**	Armoise	**4**
Pariétaire	**4**	Ambroisie	**5**

Potentiel allergisant de 0 : nul à 5 : très fort

3) Carrières

Quelle que soit la zone du PLU, l'ouverture et l'exploitation des carrières, ainsi que les installations classées ou non et les constructions nécessaires à leur fonctionnement sont autorisées seulement si leur réalisation est prévue par une déclaration d'utilité publique prise dans le cadre du plan de prévention des risques (PPRI)

4) Bassins de rétention

Les bassins de rétention devront avoir des pentes permettant de s'intégrer au paysage et faciliter leur entretien.

Ils devront faire l'objet d'un aménagement paysager périphérique.

5) Définition des zones non aedificandi des cours d'eau permanents ou temporaires de la Commune

Chacun des cours d'eau permanents ou temporaires de la commune est affecté d'une zone non aedificandi dans laquelle l'édification de construction, murs de clôture compris, ainsi que tout obstacle susceptible de s'opposer au libre cours des eaux est interdit.

Ces zones non aedificandi sont les bandes de terrains dont les caractéristiques sont fixées ci-dessous, et reportées en annexe, dans les servitudes d'utilité publique.

Les bandes de terrains dans lesquelles l'édification de constructions, murs de clôture compris, ainsi que tout obstacle susceptible de s'opposer au libre cours des eaux est interdite, sont ainsi fixées :

Cours d'eau	Largeur de la bande	Observations
1 - Cours d'eau faisant l'objet de dispositions spécifiques :		
LA CADOULE	40 m.	20 m. à compter de l'axe du ruisseau
LES AIGUES VIVES	30 m	15 m. à compter de l'axe du ruisseau
LE BERANGE	40 m	20 m. à compter de l'axe du ruisseau
2 – Autres cours d'eau Permanents ou temporaires :	4 mètres minimum de part et d'autre des berges	

ARTICLE 16 : RAPPELS REGLEMENTAIRES

Outre le régime du permis de construire (articles L. et R.421-1 et suivants du Code de l'urbanisme), sont soumis à autorisation ou à déclaration, au titre du Code de l'urbanisme, et doivent respecter les réglementations qui leurs sont éventuellement applicables :

a) l'édification des clôtures (articles R. 441-3 à R. 441-11)

b) les installations et travaux divers (articles R. 442-1 à R. 442-13) tels que :

Les parcs d'attraction et les aires de jeux et de sport ouverts au public

Les aires de stationnements ouverts au public, et les dépôts de véhicules susceptibles de contenir au moins dix unités, ainsi que les garages collectifs de caravanes

Les affouillements ou exhaussements du sol d'une superficie supérieure à cent mètres et d'une profondeur ou hauteur supérieure à deux mètres.

c) Le stationnement isolé de caravanes de plus de trois mois dans l'année, ainsi que l'aménagement de terrains de campings caravaning (articles R. 443-1 à R. 443-16)

d) L'aménagement de parcs résidentiels de loisirs (articles R. 444-1 à R. 444-4)

TITRE II

DISPOSITIONS APPLICABLES

AUX ZONES URBAINES

ZONE UA

Caractère de la zone :

Il s'agit de constructions denses correspondant au tissu ancien de la ville ; cette zone comprend essentiellement de l'habitat ainsi que des services et activités diverses.

Les constructions, anciennes pour la plupart, sont édifiées en ordre continu.

Le périmètre de cette zone comprend pour partie le périmètre de protection modifié proposé et élaboré par l'Architecte des Bâtiments de France.

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

ARTICLE UA 1 : TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DES SOLS INTERDITS

1) Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation préfectorale ou à déclaration conformément à la Loi n°76-663 du 19 juillet 1976 modifiée.

2) Les constructions liées aux activités industrielles, et gênantes pour l'habitat

3) Les installations et travaux divers visés aux articles R.442-2 et suivants du Code de l'Urbanisme, à l'exception des affouillements pour les fouilles archéologiques et de tous les terrassements nécessaires à la construction ainsi que des aires de jeux ouvertes au public.

4) Les campings

5) Les terrains de stationnement de caravanes

6) Les parcs résidentiels de loisirs

7) Les maisons légères démontables et transportables dites « maisons mobiles », les abris de jardins en tôle ondulée, les Mobil Home, les abris précaires.

ARTICLE UA 2: TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DES SOLS AUTORISEES SOUS CONDITIONS

Sans objet

SECTION II– CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE UA 3 : ACCES ET VOIRIE

La desserte doit être assurée par des voies ouvertes en permanence à la circulation.

La voirie et les chemins doivent avoir une largeur de 4 mètres minimum pour permettre le passage des véhicules de sécurité.

ARTICLE UA 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

1) Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

En cas de pression insuffisante dans le réseau public, de consommation importante ou de débit instantané élevé ou d'autres contraintes techniques, les constructeurs devront réaliser et entretenir à leur charge sur leur réseau privé, et conformément aux prescriptions imposées par la Collectivité gestionnaire du réseau :

- des installations mécaniques de surpression

- des réserves particulières d'eau et installations évitant de compromettre le bon fonctionnement des réseaux publics.

2) Assainissement

Les eaux résiduaires urbaines (vannes et ménagères et industrielles) doivent être traitées et éliminées dans des conditions satisfaisantes d'hygiène et de salubrité conformément aux dispositions de la réglementation en vigueur.

Le traitement et l'élimination des effluents autres que domestiques doivent être adaptés à l'importance et à la nature de l'activité afin d'assurer une protection suffisante du milieu naturel.

Toute construction, ou installation nouvelle rejetant des eaux usées domestiques doit être raccordée obligatoirement par des canalisations souterraines étanches au réseau public existant. Les raccordements aux réseaux devront être conformes aux prescriptions du règlement d'assainissement applicable à la commune de Baillargues.

Tout projet devra être conforme aux directives pour l'établissement des dossiers d'assainissement (note D.E.D.A. définie à l'annexe sanitaire) auxquelles il conviendra de se reporter.

Eaux pluviales

Les eaux pluviales de toute construction ou installation nouvelle ainsi que de toute réhabilitation devront être raccordées au réseau d'eaux pluviales s'il est existant et suffisant.

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

3) Electricité

Sauf impossibilité technique, le réseau de distribution et les branchements devront être réalisés en souterrain pour toute construction neuve, immeuble restauré ou rénové en totalité.

Tous les postes de transformation doivent être intégrés dans les constructions, et les postes réglementaires dissimulées au moyen d'un sas comportant une porte extérieure définie en fonction de l'architecture de la façade et suivant avis de l'Architecte des Bâtiments de France.

Des dispositions similaires sont imposées pour dissimuler les boîtes de raccordement et de passage en coupure ainsi que tout dispositif technique pouvant dénaturer les façades.

4) Eclairage public

Le réseau d'alimentation éclairage public devra être réalisé en souterrain pour toute construction neuve, restaurée ou rénovée en totalité.

Dans le cas d'une impossibilité technique de branchement souterrain, l'alimentation pourra être faite suivant la technique des réseaux sur façades d'immeubles ou toute autre technique appropriée, choisie en concertation avec la Ville de Baillargues.

5) Gaz

Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements au réseau de distribution doivent être réalisés en souterrain.

Les colonnes montantes ne devront pas être posées sur les façades principales.

6) Télécommunications

Les réseaux d'alimentation et les branchements seront réalisés en souterrain, ainsi que le réseau câblé.

Une antenne collective sera installée pour toute construction nouvelle ou aménagement d'un immeuble collectif, conformément aux normes et à la réglementation en vigueur.

Dans tous les cas, la distribution ne pourra se faire en façade.

7) Gestion des déchets

La loi du 13 juillet 1992 exige la collaboration active de tous les habitants afin d'éviter le dépôt anarchique des conteneurs contraires à l'hygiène et à l'esthétique, et permettre le bon fonctionnement du tri sélectif rendu obligatoire.

Les annexes sanitaires du présent dossier de PLU comprennent deux notes réglementant les modalités d'application concernant la gestion des déchets, il s'agit de :

- La collecte des déchets ménagers ;
- Des recommandations techniques en matière de locaux et abris à conteneurs.

ARTICLE UA5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Les divisions de terrains doivent aboutir à créer des parcelles de forme simple.

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

Des caractéristiques différentes peuvent être admises dans le cadre d'opérations d'ensemble et de lotissements, afin de permettre notamment la réalisation de constructions groupées et compte tenu de la nécessité d'adaptations pour une bonne composition de l'opération.

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

L'alignement existant étant représenté par la limite du domaine public au droit de la parcelle concernée, les constructions devront être implantées au ras de :

- L'alignement des voies publiques existantes, modifiées ou à créer.
- ou de la marge de recul imposée

Cette prescription s'applique également aux constructions édifiées en bordure des voies privées : dans ce cas, la limite latérale effective de la voie privée est prise comme alignement.

Toutefois, les implantations autres que celles prévues ci-dessus peuvent être admises :

- Lorsque le projet intéresse au moins un côté complet d'îlots.

- Lorsque le terrain à une façade sur rue au moins égale à 20 m.

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

- Lorsque le terrain, assiette d'une construction nouvelle, est situé en seconde ligne par rapport à la voie publique.

Cas particulier : piscines

Les piscines peuvent être implantées différemment, sous réserve de respecter un recul minimal de 1,50 m. par rapport à l'alignement et pour autant qu'aucun élément lié à ces ouvrages ne soit surélevé de plus de 0,60 m. par rapport au terrain naturel.

Pour les parties réalisées à plus de 0,60 m. du terrain naturel, le recul est de 5 m.

ARTICLE UA7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions nouvelles doivent être construites :

1 - Sur une profondeur maximale de 15 m. à partir de l'alignement les constructions doivent être édifiées en ordre continu d'une limite latérale à l'autre. Toutefois, des implantations différentes peuvent être autorisées :

a) Lorsque le projet de construction intéresse au moins un côté complet d'îlots ou lorsque le terrain a une façade sur rue au moins égale à 20 m.

Dans ce cas, les constructions lorsqu'elles ne jouxtent pas les limites séparatives doivent être édifiées en respectant un retrait par rapport au point le plus proche de ces limites, égal à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans que ce retrait puisse être inférieur à 3 m.

b) Lorsque le projet de construction est voisin d'un bâtiment existant de valeur ou en bon état qui n'est pas contigu à la limite séparative.

2 - Au-delà de cette profondeur de 15 m. les constructions doivent être édifiées en respectant un retrait par rapport au point le plus proche de ces limites, égal à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans que ce retrait puisse être inférieur à 3 m.

Toutefois, les constructions peuvent être édifiées en limites séparatives :

. Si la hauteur totale mesurée au droit de ces limites est inférieure ou égale à 4 m.

. Si le projet de construction jouxte une construction de valeur ou en bon état.

. Si plusieurs voisins s'entendent pour réaliser simultanément un projet d'ensemble présentant une unité architecturale.

Cas particulier: piscines

L'implantation des piscines devra respecter une distance de 1,50 m par rapport à la limite séparative, pour autant qu'aucun élément lié aux ouvrages ne soit surélevé de plus de 0,60 m. par rapport au terrain naturel.

Pour les parties réalisées à plus de 0,60 m. du terrain naturel, le recul est de 3 m.

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

En aucun cas, la distance entre deux bâtiments situés sur un même fonds ne peut être inférieure à 4 mètres.

ARTICLE UA9 : EMPRISE AU SOL

Non réglementée.

ARTICLE UA10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Dans cette zone, la hauteur maximale, telle que définie dans les dispositions générales du présent règlement, autorisée est de 13m (treize mètres).

Cependant, pour conserver le caractère du vieux centre, dans un souci d'harmonie architecturale, les règles de hauteur doivent être adaptées aux volumes bâtis existants.

ARTICLE UA11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

L'aspect des constructions et des clôtures ne devra pas détruire l'harmonie générale de la zone.

La composition du plan de masse ou du lotissement doit réserver la priorité à la conception urbanistique, la division parcellaire et la volumétrie résultant d'un parti d'aménagement préalablement affirmé, et non l'inverse. Ainsi les îlots de logements doivent, par leur configuration, participer au modelage des espaces collectifs. Les voies de desserte locales, les espaces plantés et de jeux doivent être traités de manière à accorder une place privilégiée aux piétons et permettre une évolution à travers le quartier.

L'Architecture ne doit pas justifier un modernisme intempestif qui serait en contradiction avec la volonté d'intégration dans l'environnement. De même les pastiches et les anachronismes doivent être éliminés. Entre ces deux extrêmes, il y a place pour une Architecture simple et adaptée au caractère du " pays ".

Toute construction doit s'intégrer dans l'espace qui l'environne. Cet espace est conditionné par le climat, la topographie, la végétation existante, les constructions voisines et les vues, la forme et l'orientation de la parcelle. Ces conditions principales influent sur l'implantation de la construction, son orientation, sa distribution intérieure, le choix des matériaux.

Les demandes d'autorisation d'occuper ou d'utiliser le sol devront préciser, par des documents graphiques ou photographiques, l'insertion dans l'environnement et l'impact visuel des bâtiments ainsi que le traitement de leurs accès et de leurs abords.

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

1) Dispositions générales

Les murs séparatifs, les murs aveugles apparents, les murs de clôture, les bâtiments annexes doivent avoir un aspect qui s'harmonise avec celui des façades principales. Les décrochements de volume doivent être égaux ou supérieurs à 1 m.

2) Toitures

Les couvertures des constructions nouvelles doivent être en tuile canal ou similaire, de teinte claire. Cependant, les toitures terrasses, accessibles ou non, sont admises en tant qu'éléments de raccordement entre toits pentus.

3) Façades

Toutes les façades sont à concevoir avec le même soin et il ne sera pas toléré de disparités manifestes entre elles.

L'ordonnancement des façades doit être classique.

Les couleurs d'enduit seront traitées dans une gamme de teintes claires se rapprochant des diverses couleurs de pierre rencontrées et des enduits anciens préservés.

4) Clôtures

Tout mur de clôture doit être composé dans un esprit de simplicité, la profusion de formes et de matériaux doit être évitée.

Tout portique ou élément "décoratif' tel que dé, roue de charrette, etc... est interdit.

5) Matériaux proscrits

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

6) Energie solaire

Interdite dans la zone pour des considérations d'ordre architectural.

ARTICLE UA12 : STATIONNEMENT

Les règles en matière d'aires de stationnement inscrites ci-après sont fixées sans préjudice de l'application de l'article L.421-3 du Code de l'Urbanisme.

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

Il est exigé DEUX places de stationnement par unité de logement, qu'il s'agisse de constructions à usage d'habitat individuel ou collectif.

Pour les constructions à usage de bureau, y compris les bâtiments publics, une surface affectée au stationnement au moins égale à 60 % de la surface de plancher hors œuvre nette de l'immeuble est exigée.

Pour les commerces courants, une surface affectée au stationnement au moins égale à 60 % de la surface de plancher hors œuvre nette de l'établissement est exigée.

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

ARTICLE UA13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les surfaces libres de toute construction, ainsi que les aires de stationnement doivent être plantées.

Sur la totalité du territoire, l'article L.321-5.3 du Code forestier, concernant l'obligation de débroussaillement, devra être respecté et appliqué.

ARTICLE UA14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Le Coefficient d'Occupation du Sol applicable à cette zone est fixé à 3.

Le C.O.S. n'est pas applicable aux constructions ou aménagements des bâtiments scolaires, sanitaires, hospitaliers, sportifs, socio-éducatifs, ni aux équipements publics, communaux, de superstructure et d'infrastructure.

ZONE UB

Caractère de la zone :

Cette zone comprend principalement des constructions à usage d'habitat individuel, et des bâtiments d'activités de type artisanal et industriel.

Constituant en partie l'entrée Est de Baillargues, une opération de requalification de l'espace, combinée à des opérations de réinvestissement urbain doivent être mises en œuvre.

Pour cela, la nouvelle zone UB a vocation à recevoir d'une part, de l'habitat individuel et collectif, et d'autre part, des activités tertiaires, non gênantes pour l'habitat.

NOTA : Le PPRI approuvé par arrêté préfectoral n°2004-01-444 en date du 24 février 2004, a été annulé par jugement du Tribunal Administratif de Montpellier en date du 4 octobre 2005, devenu définitif.

Le Plan Local d'Urbanisme prend en compte cette annulation en procédant à la suppression des zones rouges et des zones bleues.

Toutefois les secteurs, dans lesquels un risque d'inondation a été relevé d'après les études techniques et historiques effectuées lors de l'élaboration du PPRI, ont été conservés et identifiés par la référence «ZI» (Zone Inondable) portée aux documents graphiques et au règlement.

Dans ces zones, les autorisations d'urbanisme pourront être refusées ou accordées assorties de prescriptions spéciales, en application des dispositions de l'article R.111-2 du Code de l'Urbanisme (article d'ordre public applicable cumulativement avec les dispositions du PLU), selon l'étendue des risques d'inondation.

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

ARTICLE UB 1 : TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DES SOLS INTERDITS

1) Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation préfectorale ou à déclaration conformément à la Loi n°76-663 du 19 juillet 1976 modifiée.

2) Les installations et travaux divers visés aux articles R.442-2 et suivants du Code de l'Urbanisme, à l'exception des affouillements pour les fouilles archéologiques et de tous les terrassements nécessaires à la construction ainsi que des aires de jeux ouvertes au public.

3) Les campings

4) Les terrains de stationnement de caravanes

5) Les parcs résidentiels de loisirs

6) Les maisons légères démontables et transportables dites « maisons mobiles », les abris de jardins en tôle ondulée, les Mobil Home, les abris précaires.

ARTICLE UB 2: TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DES SOLS AUTORISEES SOUS CONDITIONS

Sans objet.

SECTION II– CONDITION DE L'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE UB 3 : ACCES ET VOIRIE

La desserte doit être assurée par des voies ouvertes en permanence à la circulation.

Le long des routes nationales ou départementales, les accès sont réglementés et doivent respecter les dispositions de l'article 10 du Titre I des Dispositions Générales.

Les occupations et utilisations du sol seront interdites si elles nécessitent la création d'accès directs sur la RN 113.

Les voies à créer, tant publiques que privées, doivent par leur structure, leur largeur et leur tracé, répondre à toutes les conditions exigées par le trafic poids lourds.

Les voies en impasse doivent se terminer par un dispositif permettant aux véhicules de fort tonnage de faire demi-tour sans manœuvre.

La voirie et les chemins existants doivent avoir une largeur de 4 mètres minimum pour permettre le passage des véhicules de sécurité.

ARTICLE UB 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

1) Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

En cas de pression insuffisante dans le réseau public, de consommation importante ou de débit instantané élevé ou d'autres contraintes techniques, les constructeurs devront réaliser et entretenir à leur charge sur leur réseau privé, et conformément aux prescriptions imposées par la Collectivité gestionnaire du réseau :

- des installations mécaniques de surpression

- des réserves particulières d'eau et installations évitant de compromettre le bon fonctionnement des réseaux publics.

2) Assainissement

Les eaux résiduaires urbaines (vannes et ménagères et industrielles) doivent être traitées et éliminées dans des conditions satisfaisantes d'hygiène et de salubrité conformément aux dispositions de la réglementation en vigueur.

Le traitement et l'élimination des effluents autres que domestiques doivent être adaptés à l'importance et à la nature de l'activité afin d'assurer une protection suffisante du milieu naturel.

Toute construction, ou installation nouvelle rejetant des eaux usées domestiques doit être raccordée obligatoirement par des canalisations souterraines étanches au réseau public existant. Les raccordements aux réseaux devront être conformes aux prescriptions du règlement d'assainissement applicable à la commune de Baillargues.

Tout projet devra être conforme aux directives pour l'établissement des dossiers d'assainissement (note D.E.D.A. définie à l'annexe sanitaire) auxquelles il conviendra de se reporter.

Eaux pluviales

Les eaux pluviales de toute construction ou installation nouvelle ainsi que de toute réhabilitation devront être raccordées au réseau d'eaux pluviales s'il est existant et suffisant.

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

3) Electricité

Sauf impossibilité technique, le réseau de distribution et les branchements devront être réalisés en souterrain pour toute construction neuve, immeuble restauré ou rénové en totalité.

Tous les postes de transformation doivent être intégrés dans les constructions, et les postes réglementaires dissimulés au moyen d'un sas comportant une porte extérieure.

4) Eclairage public

Le réseau d'alimentation éclairage public devra être réalisé en souterrain pour toute construction neuve, restaurée ou rénovée en totalité.

Dans le cas d'une impossibilité technique de branchement souterrain, l'alimentation pourra être faite suivant la technique des réseaux sur façades d'immeubles ou toute autre technique appropriée, choisie en concertation avec la Ville de Baillargues.

5) Gaz

Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements au réseau de distribution doivent être réalisés en souterrain.

Les colonnes montantes ne devront pas être posées sur les façades principales.

6) Télécommunications

Les réseaux d'alimentation et les branchements seront réalisés en souterrain, ainsi que le réseau câblé.

Une antenne collective sera installée pour toute construction nouvelle ou aménagement d'un immeuble collectif, conformément aux normes et à la réglementation en vigueur.

Dans tous les cas, la distribution ne pourra se faire en façade.

7) Gestion des déchets

La loi du 13 juillet 1992 exige la collaboration active de tous les habitants afin d'éviter le dépôt anarchique des conteneurs contraires à l'hygiène et à l'esthétique, et permettre le bon fonctionnement du tri sélectif rendu obligatoire.

Les annexes sanitaires du présent dossier de PLU comprennent deux notes réglementant les modalités d'application concernant la gestion des déchets, il s'agit de :

- La collecte des déchets ménagers ;
- Des recommandations techniques en matière de locaux et abris à conteneurs.

ARTICLE UB5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Les divisions de terrains doivent aboutir à créer des parcelles de forme simple.

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

Des caractéristiques différentes peuvent être admises dans le cadre d'opérations d'ensemble et de lotissements, afin de permettre notamment la réalisation de constructions groupées et compte tenu de la nécessité d'adaptations pour une bonne composition de l'opération.

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

L'alignement existant étant représenté par la limite du domaine public au droit de la parcelle concernée, les constructions devront être implantées SOIT au ras de :

- L'alignement existant ou de la marge de recul portée au plan.
- SOIT implantées à 5 m de l'alignement.

Cette prescription s'applique également aux constructions édifiées en bordure des voies privées : dans ce cas, la limite latérale effective de la voie privée est prise comme alignement.

Cependant, dans une composition d'ensemble recouvrant un ou plusieurs îlots, un alignement nouveau par rapport à l'alignement existant peut être admis

Cas particulier: piscines

Les piscines peuvent être implantées différemment, sous réserve de respecter un recul minimal de 1,50 m. par rapport à l'alignement et pour autant qu'aucun élément lié à ces ouvrages ne soit surélevé de plus de 0,60 m. par rapport au terrain naturel.

Pour les parties réalisées à plus de 0,60 m. du terrain naturel, le recul est de 5 m.

Prescriptions particulières par rapport aux voies express, route nationale et départementale

Les dispositions de l'article 11 du Titre I des dispositions générales doivent être respectées, excepté pour :

- L'adaptation, la réfection ou l'extension de constructions existantes ;

- Les constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières ;

- Les services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières ;

- Les bâtiments d'exploitation agricole et aux réseaux d'intérêt public.

A l'intersection de deux ou plusieurs voies, la zone non aedificandi située entre deux voies adjacentes est déterminée par un pan coupé constitué par la base du triangle isocèle dont les deux côtés égaux construits sur les deux limites de zone aedificandi adjacentes mesurent cinq mètres.

ARTICLE UB7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

La distance comptée horizontalement de tout point dun bâtiment nouveau au point le plus proche des limites séparatives de la parcelle doit être au moins égale à 3 mètres et jamais inférieure à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points

Toutefois, la construction d'un bâtiment joignant la limite parcellaire est admise dans un ou plusieurs des cas suivants :

- Lorsque les propriétaires voisins ont conclu un accord par acte simple donné à titre définitif dans le cas de constructions ayant une hauteur maximum de 4,00 mètres et un linéaire maximum de 10 mètres (longueur + largeur) ou par acte authentique soumis aux formalités de la publicité foncière pour édifier des bâtiments de hauteur ou de linéaire plus important (h > 4,00 m. ou L+1> 10 m.).

- Lorsqu'il peut être adossé à un bâtiment existant sur le fonds voisin et de gabarit sensiblement identique.

- A l'intérieur d'un plan de masse de lotissement ou de groupe d'habitations à l'exception des limites du terrain sur lequel est réalisée l'opération, où seuls peuvent s'appliquer les 2 cas précédents.

- Lorsque les propriétaires voisins s'entendent pour réaliser simultanément un projet d'ensemble présentant une unité architecturale.

Cas particulier : piscines

Les piscines pourront être implantées différemment à l'intérieur de la bande des 3 m. sous réserve d'un accord entre voisins conclu à titre définitif par acte simple et pour autant

qu'aucun élément lié aux ouvrages ne soit surélevé de plus de 0,60 m. par rapport au terrain naturel.

Pour les parties réalisées à plus de 0,60 m. du terrain naturel, le recul est de 3 m.

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

Les bâtiments non contigus doivent être éloignés les uns des autres d'une distance au moins égale à 4 mètres.

ARTICLE UB9 : EMPRISE AU SOL

Non réglementée.

ARTICLE UB10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale autorisée est de 11 mètres (R+2).

ARTICLE UB11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

1) Dispositions générales

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

2) Détail des façades et ouvertures

Les couleurs d'enduit des façades seront traitées dans une gamme allant du blanc ocré à l'ocre clair et aux nuances légèrement rosées.

Les ouvertures envisagées sur les façades situées en limite latérale devront être opaques, si la construction projetée n'est pas jumelée à un bâtiment.

Les décrochements de volume doivent être égaux ou supérieurs à UN mètre.

3) Matériaux proscrits

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

4) Energie solaire

Ces éléments d'architecture devront être partie intégrante de la conception de l'ensemble de la construction et devront figurer sur les plans et élévations annexés à la demande de permis de construire.

5) Clôtures

Par leur aspect, leur volume, les constructions et autres modes d'occupation du sol ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, au site et au paysage urbain.

Les clôtures implantées en limite de voies et emprise publique sont constituées par :

- un mur plein en agglos et enduit d'une teinte assortie à la construction, d'une hauteur maximale de DEUX METRES VINGT (2,20 mètres).

Les clôtures implantées en limite séparatives sont constituées par :

- un mur plein en agglos et enduit d'une teinte assortie à la construction, d'une hauteur maximale de DEUX METRES VINGT (2,20 mètres).

ou

- un mur plein en agglos et enduit d'une teinte assortie à la construction, d'une hauteur comprise entre 1m et 1,50m, surmonté d'un grillage : le tout ne devant pas excéder DEUX METRES VINGT (2,20 mètres).

ou

- un grillage d'une hauteur maximale de DEUX METRES VINGT (2,20 mètres), doublé d'une haie végétale.

ARTICLE UB12 : STATIONNEMENT

Les règles en matière d'aires de stationnement inscrites ci-après sont fixées sans préjudice de l'application de l'article L.421-3 du Code de l'Urbanisme.

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

Toute installation ayant pour résultat d'obliger à effectuer des opérations de chargement et de déchargement sur la voie publique est interdite.

Réservation minimale :

- Pour le personnel, il doit être aménagé une aire de stationnement pour 2 emplois,

- Pour le fonctionnement de l'établissement, il doit être aménagé les surfaces nécessaires pour le stationnement des véhicules de livraison, de transport et de service, pour celui des visiteurs, et les surfaces nécessaires pour permettre à la fois le stationnement et les manœuvres de chargement et de déchargement des véhicules.

Il est exigé DEUX places de stationnement par unité de logement, qu'il s'agisse de constructions à usage d'habitat individuel ou collectif.

Pour les constructions à usage de bureau et industriel, y compris les bâtiments publics, une surface affectée au stationnement au moins égale à 60 % de la surface de plancher hors œuvre nette de l'immeuble est exigée.

Pour les commerces courants, une surface affectée au stationnement au moins égale à 60 % de la surface de plancher hors œuvre nette de l'établissement est exigée.

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

ARTICLE UB13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les surfaces libres de toute construction, ainsi que les aires de stationnement doivent être plantées.

Les aires de stationnement doivent être plantés à raison d'un arbre de haute tige au moins par 50 m² de terrain.

Les plantations existantes doivent être maintenues. Les arbres abattus doivent être remplacés par des plantations au moins équivalentes.

Sur la totalité du territoire, l'article L.321-5.3 du Code forestier, concernant l'obligation de débroussaillement, devra être respecté et appliqué.

Des haies vives ou clôtures destinées à masquer les divers dépôts et installations doivent être créées à des emplacements judicieusement choisis, en accord avec les Services Municipaux.

ARTICLE UB14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Le Coefficient d'Occupation du Sol applicable à cette zone est fixé à **0,5.**

Le C.O.S. n'est pas applicable aux constructions ou aménagements des bâtiments scolaires, sanitaires, sportifs, socio-éducatifs, ni aux équipements publics, communaux, de superstructure et d'infrastructure.

ZONE 1UD

Caractère de la zone :

Il s'agit d'une zone d'habitation à faible densité composée essentiellement d'habitat individuel de réalisation assez récente, et de quelques collectifs.

Elle comporte quelques bâtiments à usage commercial, de bureaux et services.

QUATRE secteurs constituent cette zone :

- le secteur 1UDa

- le secteur 1UDb correspondant à une zone d'assainissement individuel

- le secteur 1UDc correspondant la ZAC Jean Vilar.

- le secteur 1UDd correspondant principalement à une zone d'habitat collectif à vocation sociale.

NOTA : Le PPRI approuvé par arrêté préfectoral n°2004-01-444 en date du 24 février 2004, a été annulé par jugement du Tribunal Administratif de Montpellier en date du 4 octobre 2005, devenu définitif.

Le Plan Local d'Urbanisme prend en compte cette annulation en procédant à la suppression des zones rouges et des zones bleues.

Toutefois les secteurs, dans lesquels un risque d'inondation a été relevé d'après les études techniques et historiques effectuées lors de l'élaboration du PPRI, ont été conservés et identifiés par la référence «ZI» (Zone Inondable) portée aux documents graphiques et au règlement.

Dans ces zones, les autorisations d'urbanisme pourront être refusées ou accordées assorties de prescriptions spéciales, en application des dispositions de l'article R.111-2 du Code de l'Urbanisme (article d'ordre public applicable cumulativement avec les dispositions du PLU), selon l'étendue des risques d'inondation.

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

ARTICLE 1UD 1 : TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DES SOLS INTERDITS

1) Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation préfectorale ou à déclaration conformément à la Loi n°76-663 du 19 juillet 1976 modifiée.

2) Les constructions liées aux activités industrielles, et gênantes pour l'habitat

3) Les installations et travaux divers visés aux articles R.442-2 et suivants du Code de l'Urbanisme, à l'exception des affouillements pour les fouilles archéologiques et de tous les terrassements nécessaires à la construction ainsi que des aires de jeux ouvertes au public.

4) Les campings

5) Les terrains de stationnement de caravanes

6) Les parcs résidentiels de loisirs

7) Les maisons légères démontables et transportables dites « maisons mobiles », les abris de jardins en tôle ondulée, les Mobil-Home, les abris précaires.

ARTICLE 1UD 2: TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DES SOLS AUTORISEES SOUS CONDITIONS

Sans objet.

SECTION II– CONDITION DE L'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE 1UD 3 : ACCES ET VOIRIE

La desserte doit être assurée par des voies ouvertes en permanence à la circulation.

Le long des routes nationales ou départementales, les accès sont réglementés et doivent respecter les dispositions de l'article 10 du Titre I des Dispositions Générales.

La voirie et les chemins existants doivent avoir une largeur de 4 mètres minimum pour permettre le passage des véhicules de sécurité.

Accès en bordure des voies bordées d'arbres (RN et RD)

Cas des lotissements et des groupes d'habitations

Les lotissements et groupes d'habitations doivent être conçus de manière à éviter les accès particuliers sur la voie bordée d'arbres.

Si aucune autre solution n'est possible, la voirie du lotissement ou du groupe d'habitations peut être raccordée à la voie bordée d'arbres par un carrefour unique, exceptionnellement par deux carrefours pour les lotissements et groupes d'habitations importants.

Ces carrefours doivent être localisés de manière à éviter l'abattage d'arbres.

Cas des constructions isolées

La construction de bâtiments nécessitant la création d'un accès depuis une voie bordée d'arbres peut être interdite :

- Si la réalisation de l'accès nécessite l'abattage d'un ou de plusieurs arbres,

- Si l'accès présente un risque pour la sécurité des usagers de la route.

ARTICLE 1UD 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

1) Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

En cas de pression insuffisante dans le réseau public, de consommation importante ou de débit instantané élevé ou d'autres contraintes techniques, les constructeurs devront réaliser et entretenir à leur charge sur leur réseau privé, et conformément aux prescriptions imposées par la Collectivité gestionnaire du réseau :

- des installations mécaniques de surpression

- des réserves particulières d'eau et installations évitant de compromettre le bon fonctionnement des réseaux publics.

2) Assainissement

Les eaux résiduaires urbaines (vannes et ménagères et industrielles) doivent être traitées et éliminées dans des conditions satisfaisantes d'hygiène et de salubrité conformément aux dispositions de la réglementation en vigueur.

Le traitement et l'élimination des effluents autres que domestiques doivent être adaptés à l'importance et à la nature de l'activité afin d'assurer une protection suffisante du milieu naturel.

Toute construction, ou installation nouvelle rejetant des eaux usées domestiques doit être raccordée obligatoirement par des canalisations souterraines étanches au réseau public existant. Les raccordements aux réseaux devront être conformes aux prescriptions du règlement d'assainissement applicable à la commune de Baillargues.

Tout projet devra être conforme aux directives pour l'établissement des dossiers d'assainissement (note D.E.D.A. définie à l'annexe sanitaire) auxquelles il conviendra de se reporter.

Secteur 1UDb

Toute construction, ou installation nouvelle rejetant des eaux usées domestiques doit être obligatoirement raccordée au réseau public, lorsqu'il existe, par des canalisations souterraines étanches. Les raccordements aux réseaux devront être conformes aux prescriptions du règlement du service d'assainissement applicable à la commune de Baillargues.

En l'absence de réseau public, le pétitionnaire devra proposer une filière d'assainissement non collectif à mettre en œuvre pour son projet en fonction des contraintes du sol et du site.

Dans le cas de réhabilitation ou d'extension de bâtiments sur des parcelles non desservies, l'installation d'Assainissement Non Collectif existante devra être conforme à la législation en vigueur et suffisamment dimensionnée pour permettre la réalisation du projet. Lorsque celle-ci n'est pas conforme, le pétitionnaire devra proposer une nouvelle filière d'assainissement

non collectif à mettre en œuvre pour son projet en fonction des contraintes du sol et du site. En tout état de cause, cette filière devra être conforme aux réglementations nationales et locales en vigueur

Tout projet devra être conforme aux directives établies pour l'établissement des dossiers d'assainissement (note D.E.D.A. définie à l'annexe sanitaire) auxquelles il conviendra de se reporter, en particulier pour les opérations effectuées sur des parcelles non desservies par un réseau d'assainissement collectif.

Les dispositions internes des constructions doivent permettre leur raccordement ultérieur à un réseau public d'assainissement collectif dans l'hypothèse où celui-ci serait un jour crée.

Eaux pluviales

Les eaux pluviales de toute construction ou installation nouvelle ainsi que de toute réhabilitation devront être raccordées au réseau d'eaux pluviales s'il est existant et suffisant.

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

3) Electricité

Le réseau de distribution et les branchements devront être réalisés en souterrain pour toute construction neuve, immeuble restauré ou rénové en totalité.

Tous les postes de transformation doivent être intégrés dans les constructions, et les postes réglementaires dissimulées au moyen d'un sas comportant une porte extérieure.

Des dispositions similaires sont imposées pour dissimuler les boîtes de raccordement et de passage en coupure ainsi que tout dispositif technique pouvant dénaturer les façades.

4) Eclairage public

Le réseau d'alimentation éclairage public devra être réalisé en souterrain pour toute construction neuve, restaurée ou rénovée en totalité.

Dans le cas d'une impossibilité technique de branchement souterrain, l'alimentation pourra être faite suivant la technique des réseaux sur façades d'immeubles ou toute autre technique appropriée, choisie en concertation avec les services Techniques de la Commune.

5) Gaz

Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements au réseau de distribution doivent être réalisés en souterrain.

Les colonnes montantes ne devront pas être posées sur les façades principales.

6) Télécommunications

Les réseaux d'alimentation et les branchements seront réalisés en souterrain, ainsi que le réseau câblé.

Une antenne collective sera installée pour toute construction nouvelle ou aménagement d'un immeuble collectif, conformément aux normes et à la réglementation en vigueur.

Dans tous les cas, la distribution ne pourra se faire en façade.

7) Gestion des déchets

La loi du 13 juillet 1992 exige la collaboration active de tous les habitants afin d'éviter le dépôt anarchique des conteneurs contraires à l'hygiène et à l'esthétique, et permettre le bon fonctionnement du tri sélectif rendu obligatoire.

Les annexes sanitaires du présent dossier de PLU comprennent deux notes réglementant les modalités d'application concernant la gestion des déchets, il s'agit de :

- La collecte des déchets ménagers ;
- Des recommandations techniques en matière de locaux et abris à conteneurs.

ARTICLE 1UD5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Les divisions de terrains doivent aboutir à créer des parcelles de forme simple.

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

Des caractéristiques différentes peuvent être admises dans le cadre d'opérations d'ensemble et de lotissements, afin de permettre notamment la réalisation de constructions groupées et compte tenu de la nécessité d'adaptations pour une bonne composition de l'opération.

SECTEUR 1UDb LES BOSQUETS : aucune division de terrain possible

SECTEUR 1UDb LES BOSQUETS : 1 seul logement autorisé par lot.

ARTICLE 1UD6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

A) Pour toute construction nouvelle

L'alignement existant étant représenté par la limite du domaine public au droit de la parcelle concernée, les constructions devront être implantées SOIT au ras de :

- L'alignement existant ou de la marge de recul portée au plan.
- SOIT implantées à 5 m de l'alignement.

Cette prescription s'applique également aux constructions édifiées en bordure des voies privées : dans ce cas, la limite latérale effective de la voie privée est prise comme alignement.

Cependant, dans une composition d'ensemble recouvrant un ou plusieurs îlots, un alignement nouveau par rapport à l'alignement existant peut être admis

B) Pour les extensions de bâtiments existants

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

Cas particulier : piscines

Les piscines peuvent être implantées différemment, sous réserve de respecter un recul minimal de 1,50 m. par rapport à l'alignement et pour autant qu'aucun élément lié à ces ouvrages ne soit surélevé de plus de 0,60 m. par rapport au terrain naturel.

Pour les parties réalisées à plus de 0,60 m. du terrain naturel, le recul est de 5 m.

Prescriptions particulières par rapport aux voies express, route nationale et départementale

Les dispositions de l'article 11 du Titre I des dispositions générales doivent être respectées, excepté 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.

A l'intersection de deux ou plusieurs voies, la zone non aedificandi située entre deux voies adjacentes est déterminée par un pan coupé constitué par la base du triangle isocèle dont les deux côtés égaux construits sur les deux limites de zone aedificandi adjacentes mesurent cinq mètres.

ARTICLE 1UD7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

La distance comptée horizontalement de tout point dun bâtiment nouveau au point le plus proche des limites séparatives de la parcelle doit être au moins égale à 3 mètres et jamais inférieure à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points.

Toutefois la construction ou l'extension d'un bâtiment joignant la limite séparative est admise :

- A condition d'un accord du propriétaire voisin par acte sous seing privé donné à titre définitif.

- Lorsqu'il peut être adossé à un bâtiment existant sur le fonds voisin et de gabarit sensiblement identique et à condition d'un accord du propriétaire voisin par acte sous seing privé donné à titre définitif;

- A l'intérieur d'un plan de masse de lotissement ou de groupe d'habitations à l'exception des limites du terrain sur lequel est réalisée l'opération, où seuls peuvent s'appliquer les 2 cas précédents ;

- Lorsque les propriétaires voisins s'entendent pour réaliser simultanément un projet d'ensemble présentant une unité architecturale.

Cas particulier : piscines

Les piscines peuvent être implantées différemment, sous réserve de respecter un recul minimal de 1,50 m. par rapport à la limite séparative et pour autant qu'aucun élément lié à ces ouvrages ne soit surélevé de plus de 0,60 m. par rapport au terrain naturel.

Pour les parties réalisées à plus de 0,60 m. du terrain naturel, le recul est de 3 m.

ARTICLE 1UD8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Les bâtiments non contigus doivent être éloignés les uns des autres d'une distance au moins égale à 4 mètres.

ARTICLE 1UD9 : EMPRISE AU SOL

Non réglementée.

ARTICLE 1UD10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des constructions à usage d'habitat individuel (groupé et non groupé) est fixée à 8,50 mètres (R+1).

La hauteur maximale des constructions neuves à usage de commerces, bureaux, mixte et habitat collectif est fixée à 15 mètres (R+3).

Secteur 1UDd : la hauteur maximale des constructions à usage d'habitat collectif ne peut excéder 11,00 m. (R+2).

ARTICLE 1UD11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

1) Dispositions générales :

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

2) Détail des façades et ouvertures

Les couleurs d'enduit des façades seront traitées dans une gamme allant du blanc ocré à l'ocre clair et aux nuances légèrement rosées.

Les ouvertures envisagées sur les façades situées en limite latérale devront être opaques, si la construction projetée n'est pas jumelée à un bâtiment.

Les décrochements de volume doivent être égaux ou supérieurs à UN mètre.

3) Matériaux proscrits

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

4) Energie solaire

Ces éléments d'architecture devront être partie intégrante de la conception de l'ensemble de la construction et devront figurer sur les plans et élévations annexés à la demande de permis de construire.

5) Toiture des constructions

Les couvertures des constructions nouvelles doivent être en tuile canal ou similaire, de teinte claire.

Les toitures terrasses, accessibles ou non, sont admises.

Les débords de toiture des constructions non jumelées et situées en limite latérale d'une parcelle devront obligatoirement comporter des chenaux encaissés.

6) Abords et clôtures

Afin de limiter dans la mesure du possible les surfaces imperméabilisées, l'emploi de certains matériaux pour la réalisation des chemins, places de stationnement…à l'intérieur de la parcelle, est recommandé.

Les clôtures implantées en limite de voies et emprise publique sont constituées par :

- un mur plein en agglos et enduit d'une teinte assortie à la construction, d'une hauteur maximale de DEUX METRES VINGT (2,20 mètres).

Toutefois, une hauteur supérieure pourra être admise en harmonie avec la construction projetée.

Les clôtures implantées en limites séparatives sont constituées par :

- un mur plein en agglos et enduit d'une teinte assortie à la construction, d'une hauteur maximale de DEUX METRES VINGT (2,20 mètres).

ou

- un mur plein en agglos et enduit d'une teinte assortie à la construction, d'une hauteur comprise entre 1m et 1,50m, surmonté d'un grillage : le tout ne devant pas excéder DEUX METRES VINGT (2,20 mètres).

ou

- un grillage d'une hauteur maximale de DEUX METRES VINGT (2,20 mètres), doublé d'une haie végétale.

ARTICLE 1UD12 : STATIONNEMENT

Les règles en matière d'aires de stationnement inscrites ci-après sont fixées sans préjudice de l'application de l'article L.421-3 du Code de l'Urbanisme.

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

Toute installation ayant pour résultat d'obliger à effectuer des opérations de chargement et de déchargement sur la voie publique est interdite.

Réservation minimale :

- Pour le personnel, il doit être aménagé une aire de stationnement pour 2 emplois,

- Pour le fonctionnement de l'établissement, il doit être aménagé les surfaces nécessaires pour le stationnement des véhicules de livraison, de transport et de service, pour celui des visiteurs, et les surfaces nécessaires pour permettre à la fois le stationnement et les manœuvres de chargement et de déchargement des véhicules.

Il est exigé DEUX places de stationnement par unité de logement, qu'il s'agisse de constructions à usage d'habitat individuel ou collectif.

Pour les constructions à usage de commerces et de bureaux, y compris les bâtiments publics, une surface affectée au stationnement au moins égale à 60 % de la surface de plancher hors œuvre nette de l'immeuble est exigée.

ARTICLE 1UD13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les surfaces libres de toute construction, ainsi que les aires de stationnement doivent être accompagnées de plantations.

Les plantations existantes doivent être maintenues. Les arbres abattus doivent être remplacés par des plantations au moins équivalentes.

Sur la totalité du territoire, l'article L.321-5.3 du Code forestier, concernant l'obligation de débroussaillement, devra être respecté et appliqué.

ARTICLE 1UD14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Secteur 1UDa :

Pour les constructions à usage d'habitat individuel : 0.4

Pour les constructions à usage d'habitat collectif : 0.6

Secteur 1UDb : COS=0.07

Secteur 1UDc : COS = 0,3

Secteur 1UDd :

- Pour les constructions à usage d'habitat individuel, le C.O.S. est fixé à 0,50.
- Pour les constructions à usage d'habitat collectif, le C.O.S. est fixé à 0,60.

Le C.O.S. n'est pas applicable aux constructions ou aménagements des bâtiments scolaires, sanitaires, hospitaliers, sportifs, socio-éducatifs, ni aux équipements publics, communaux, de superstructure et d'infrastructure.

ZONE 2UD

Caractère de la zone :

Afin de préserver le caractère de la zone du Golf, il est créé une zone 2UD correspondant au périmètre du lotissement du Golf.

Le lotissement est réservé à l'habitation individuelle à raison d'une construction par lot.

NOTA : Le PPRI approuvé par arrêté préfectoral n°2004-01-444 en date du 24 février 2004, a été annulé par jugement du Tribunal Administratif de Montpellier en date du 4 octobre 2005, devenu définitif.

Le Plan Local d'Urbanisme prend en compte cette annulation en procédant à la suppression des zones rouges et des zones bleues.

Toutefois les secteurs, dans lesquels un risque d'inondation a été relevé d'après les études techniques et historiques effectuées lors de l'élaboration du PPRI, ont été conservés et identifiés par la référence «ZI» (Zone Inondable) portée aux documents graphiques et au règlement.

Dans ces zones, les autorisations d'urbanisme pourront être refusées ou accordées assorties de prescriptions spéciales, en application des dispositions de l'article R.111-2 du Code de l'Urbanisme (article d'ordre public applicable cumulativement avec les dispositions du PLU), selon l'étendue des risques d'inondation.

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

ARTICLE 2UD1 : TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DES SOLS INTERDITS

Les constructions ou installations qui, par leur nature, leur étendue, leur volume, leur objet ou leur aspect seraient incompatibles avec l'hygiène, la sécurité, la commodité ou la bonne tenue du lotissement ou qui seraient de nature à porter atteinte au caractère des lieux avoisinants, au site, au paysage, c'est-à-dire notamment :

- L'édification ou l'exploitation sur le lotissement de tous établissements à usage autre que l'habitation, susceptible de créer une gêne pour le voisinage ou de nuire à l'aspect général du lotissement, ou à l'intérêt des lieux avoisinants,

- L'édification des constructions provisoires ou de caractère précaire,

- La création de campings ou villages de toile,

- Le stationnement des caravanes,

- L'implantation des maisons mobiles (constructions sans fondations),

- L'affouillement du sol en vue de l'extraction des matériaux,

- Les établissements classés de 1ère ou 2ème catégorie,

- Les établissements de 3ème catégorie, visés dans l'arrêté du 20 juillet 1949,

- Les modes d'occupation des sols prévus par l'article R440-1 du Code de l'urbanisme, à l'exception des dépôts de combustibles nécessaires à l'alimentation des logements à condition qu'ils soient stockés dans des citernes ou des bouteilles non visibles à partir des voies ou des espaces libres du lotissement,

- Les affiches ou panneaux publicitaires,

ARTICLE 2UD 2 : TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DES SOLS AUTORISES SOUS CONDITIONS

Sans objet.

SECTION II– CONDITION DE L'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE 2UD 3 : ACCES ET VOIRIE

La desserte doit être assurée par des voies ouvertes en permanence à la circulation.

Le long des routes nationales ou départementales, les accès sont réglementés et doivent respecter les dispositions de l'article 10 du Titre I des Dispositions Générales.

La voirie et les chemins existants doivent avoir une largeur de 4 mètres minimum pour permettre le passage des véhicules de sécurité.

ARTICLE 2UD 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

1) Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

En cas de pression insuffisante dans le réseau public, de consommation importante ou de débit instantané élevé ou d'autres contraintes techniques, les constructeurs devront réaliser et entretenir à leur charge sur leur réseau privé, et conformément aux prescriptions imposées par la Collectivité gestionnaire du réseau :

- des installations mécaniques de surpression

- des réserves particulières d'eau et installations évitant de compromettre le bon fonctionnement des réseaux publics.

2) Assainissement

Les eaux résiduaires urbaines (vannes et ménagères et industrielles) doivent être traitées et éliminées dans des conditions satisfaisantes d'hygiène et de salubrité conformément aux dispositions de la réglementation en vigueur.

Le traitement et l'élimination des effluents autres que domestiques doivent être adaptés à l'importance et à la nature de l'activité afin d'assurer une protection suffisante du milieu naturel.

Toute construction, ou installation nouvelle rejetant des eaux usées domestiques doit être raccordée obligatoirement par des canalisations souterraines étanches au réseau public existant. Les raccordements aux réseaux devront être conformes aux prescriptions du règlement d'assainissement applicable à la commune de Baillargues.

Tout projet devra être conforme aux directives pour l'établissement des dossiers d'assainissement (note D.E.D.A. définie à l'annexe sanitaire) auxquelles il conviendra de se reporter.

Eaux pluviales

Les eaux pluviales de toute construction ou installation nouvelle ainsi que de toute réhabilitation devront être raccordées au réseau d'eaux pluviales s'il est existant et suffisant.

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

3) Electricité

Le réseau de distribution et les branchements devront être réalisés en souterrain pour toute construction neuve, immeuble restauré ou rénové en totalité.

Tous les postes de transformation doivent être intégrés dans les constructions, et les postes réglementaires dissimulés au moyen d'un sas comportant une porte extérieure.

Des dispositions similaires sont imposées pour dissimuler les boîtes de raccordement et de passage en coupure ainsi que tout dispositif technique pouvant dénaturer les façades.

4) Eclairage public

Le réseau d'alimentation éclairage public devra être réalisé en souterrain pour toute construction neuve, restaurée ou rénovée en totalité.

Dans le cas d'une impossibilité technique de branchement souterrain, l'alimentation pourra être faite suivant la technique des réseaux sur façades d'immeubles ou toute autre technique appropriée, choisie en concertation avec les services Techniques de la Commune.

5) Gaz

Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements au réseau de distribution doivent être réalisés en souterrain.

Les colonnes montantes ne devront pas être posées sur les façades principales.

6) Télécommunications

Les réseaux d'alimentation et les branchements seront réalisés en souterrain, ainsi que le réseau câblé.

Une antenne collective sera installée pour toute construction nouvelle ou aménagement d'un immeuble collectif, conformément aux normes et à la réglementation en vigueur.

Dans tous les cas, la distribution ne pourra se faire en façade.

7) Gestion des déchets

La loi du 13 juillet 1992 exige la collaboration active de tous les habitants afin d'éviter le dépôt anarchique des conteneurs contraires à l'hygiène et à l'esthétique, et permettre le bon fonctionnement du tri sélectif rendu obligatoire.

Les annexes sanitaires du présent dossier de PLU comprennent deux notes réglementant les modalités d'application concernant la gestion des déchets, il s'agit de :

- La collecte des déchets ménagers ;
- Des recommandations techniques en matière de locaux et abris à conteneurs.

ARTICLE 2UD5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Le plan masse du lotissement du Domaine du Golf détermine les caractéristiques des terrains.

ARTICLE 2UD6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

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

ARTICLE 2UD7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions, y compris les garages ou annexes, devront s'inscrire à l'intérieur de la zone d'implantation maximale figurée sur le plan masse et de morcellement du lotissement.

Toute construction devra être implantée à une distance de 3 mètres par rapport aux limites séparatives.

Toutefois, sous réserve de l'accord de l'Architecte Coordonnateur, il pourra être réalisé jusqu'en limite mitoyenne une construction sur une longueur maximum de 10 mètres et une hauteur maximum de 4 mètres.

A l'extérieur de la zone d'implantation maximale figurée sur le plan de masse et de morcellement du lotissement, il pourra être réalisé des aménagements extérieurs, tels que : terrasse dallée, murets, emmarchements, piscine non couverte, etc. à condition qu'aucun de ces ouvrages ne dépasse la cote de 60 cm par rapport au terrain naturel.

ARTICLE 2UD8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Les bâtiments non contigus doivent être éloignés les uns des autres d'une distance au moins égale à 4 mètres.

ARTICLE 2UD9 : EMPRISE AU SOL

Non réglementée

ARTICLE 2UD10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Les constructions seront limitées à deux niveaux (R+1) avec une hauteur maximum de 8,50 mètres.

ARTICLE 2UD11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

Le Domaine du Golf est destiné à la réalisation d'un habitat spécifique : « VIVRE GOLF » à BAILLARGUES.

A cette fin :

– l'ambiance générale du village résidentiel est basée sur la dominante nécessairement marquée de deux teintes : **le blanc et le vert**,

– les volumes bâtis doivent s'insérer en douceur dans l'encadrement végétal d'ensemble,

– la maison, ses prolongements en loggia ou en terrasse, le jardin, la nature environnante sont composés en continuité, dans un même paysage,

– chaque parcelle, tout en constituant le cadre de vie familial, doit prendre en considération les relations de voisinage pour ménager au mieux les vues, tout en minimisant les vis-à-vis ou les masques.

Prescriptions architecturales

1) Volumes

Les volumes doivent exprimer l'articulation des divers éléments du programme tout en constituant une composition simple proscrivant toute forme « décorative ».

Pour faciliter le contact entre les lieux intérieurs et extérieurs ainsi que leur perception, la conception architecturale doit :

- éviter l'aplomb systématique des toitures posées sur des murs périphériques,
- mais privilégier le débord des toits pour inventer des loggias extérieures et des terrasses, tout en créant une alternance entre des panneaux maçonnés, menuisés ou vitrés.

Cette disposition essentielle, tout en faisant un mode de vie adapté au climat et à l'environnement, est destinée à rompre avec le caractère traditionnel des lotissements et de leurs maisons stéréotypées.

2) Toitures

Les couvertures doivent être en tuile canal, terre cuite ou d'aspect similaire, et de teinte claire dans la masse.

Les toitures terrasses, accessibles ou non, sont admises en tant qu'éléments de raccordement entre toits pentus.

Une même construction, ou des constructions jumelées, ne peuvent avoir des toitures de pentes différentes. Dans le cas de constructions jumelées cette pente est fixée à 35%.

Pour les constructions à réaliser sur les lots bordant le parcours de golf, les constructions devront toujours présenter leur plus grand pan vers le golf.

De même à l'intérieur de tout îlot, les couvertures devront respecter principalement une direction de pente orientée suivant la direction générale des limites séparatives communes.

Des adaptations à cette règle peuvent cependant être admises pour une bonne composition architecturale.

Les couvertures doivent être constituées par des pans de toiture de forme simple, sans morcellement excessif. En cas de décrochement, le ressaut vertical ne peut être inférieur à 1 mètre.

Les chenaux encaissés, les couvertures à 4 pentes, les saillies de type tourelle ou pigeonnier, sont interdits.

Les chenaux, gouttières et descentes d'eaux pluviales doivent être harmonieusement intégrés dans l'ensemble de chaque construction.

L'utilisation des toitures, terrasses partielles admises ne doit pas dépasser 30% (Trente pourcent) de l'ensemble des toitures de la construction.

Les débords des toits, tant en rives dégoût que sur tous les pignons visibles, doivent être au minimum de TRENTE centimètres et traités avec une rive peinte en vert ou en blanc.

3) Façades

Toutes les façades sont à concevoir avec le même soin et il ne sera pas toléré de disparités manifestes en elles.

L'ensemble des murs maçonnés, y compris tout pignon visible, même situé en limite parcellaire, doit être enduit.

Les enduits et les peintures sont à traiter en blanc sans nuances.

Dans le cas d'une construction ou d'une partie de construction en pierre apparente, celle-ci sera de provenance régionale (Castries, Pignan, Vers, …).

Sa mise en œuvre se fera en réduisant les joints au minimum. Les joints seront grattés en non lissés, réalisés au nu du mur et dans le même ton que celui de la pierre.

Dans le cas d'éléments de charpente en bols (poteaux, poutres, habillages apparents de façade, etc…) ceux-ci doivent être peints avec une laque soit blanche soit verte, la teinte bois naturel étant cependant admise.

De même, l'utilisation de la brique peut être admise dans une composition en panneaux, soit dans une teinte similaire à celle des tuiles, soit laquée en blanc.

Dans tous les cas : toutes précisions sur la nature des matériaux, leurs textures et leurs teintes, doivent être indiquées d'une manière explicite dans chaque demande de permis de construire.

4) Ouvertures – Fermetures

Les petites ouvertures, traitées comme des vides au milieu des panneaux pleins doivent être de proportion rectangulaire, le plus grand côté étant vertical. La proportion carrée est cependant admise.

Les grandes ouvertures telles que pans vitrés, baies coulissantes,… doivent être partie intégrante de la composition d'ensemble avec les panneaux plains, tant pour l'alternance des pleins et des vides que pour la mise en proportion des diverses surfaces.

Tous les éléments de menuiseries et de fermetures tels que fenêtres, portes, portes de garage, volets, volets roulants, grilles… doivent être peints avec une laque soit blanche, soit verte, la teinte bois naturel étant cependant admise.

Cependant, l'utilisation de l'aluminium satiné de teinte naturelle est admise.

Les portes de garage doivent être traitées en panneaux pleins ne comportant aucune ouverture.

Tous les ouvrages de serrurerie tels que garde-corps, grilles de défense, tec… doivent être traités sobrement, sans utilisation de formes courbes. Ils doivent être indiqués d'une manière explicite dans chaque demande de Permis de Construire.

5) Souches de cheminées

Les conduits et souches doivent être pris en compte dès le début des études de composition et être exécutés d'une manière homogène avec l'ensemble de la construction (matériaux, teintes).

6) Constructions annexes

Tous les ouvrages annexes tels que terrasse, patio, pergola, barbecue, etc… ne peuvent être construits que s'ils sont correctement intégrés au plan de masse du terrain et composés avec les volumes.

Ils doivent être exécutés en respectant l'ensemble des prescriptions énoncées dans les articles ci-dessus.

7) Energie solaire

En cas d'utilisation de l'énergie solaire (principe actif ou passif), soit en façades, soit en toitures, une adaptation aux paragraphes ci-dessus est admise pour permettre son bon fonctionnement.

Ces éléments d'architecture doivent être partie intégrante de la conception d'ensemble de la construction et ne doivent pas compromettre la bonne tenue et le caractère général de ce village résidentiel. Toutes précisions devront figurer sur les plans et élévations annexés à la demande de permis de construire.

8) Antennes

Le lotissement étant desservi par un réseau de Télédistribution, aucune antenne extérieure ou apparente ne sera autorisée, excepté bien entendu les antennes communes nécessaires à la station de tête du réseau qui seront portées par un mât d'environ 12 m de haut.

9) Clôtures

Elles doivent être considérées comme partie intégrante de la composition architecturale d'ensemble et respecter les mêmes prescriptions de mise en œuvre.

Le lotisseur établira une clôture de 1,50 m de hauteur en limite du bassin de rétention, ainsi que le long de la voie ferrée existante, du chemin départemental 26^{E} et du chemin de la Poste.

Le dessin de l'élévation des clôtures réalisées par les acquéreurs sera fourni au dépôt de permis de construire. Il sera conforme au plan type annexé au règlement du lotissement…

En bordure des voies du lotissement – des espaces libres – des parkings privatif, ces clôtures seront constituées :

- soit par une simple haie végétale obligatoirement plantée à 0,50 m en retrait de la limite des lots,

- soit d'un ouvrage type Paddock d'une hauteur de 1,10 m constitué par deux ou trois traverses en bois prenant appui sur des potelets en bois ou en béton, espacés au moins de 2 mètres, le tout laqué blanc. Les clôtures devront être mises en place à 1 m en retrait de la limite du lot et du parking privatif, lequel en aucun cas ne pourra être fermé. Cette clôture (Paddock) devra être doublée de part et d'autre par une haie végétale ne pouvant dépasser 2,00 m de hauteur. La haie végétale mise en place entre la clôture et la limite du lot devra être obligatoirement plantée à 0 ,50 m de cette dernière.

En bordure du terrain de golf :

Une clôture obligatoire sera mise en place par l'acquéreur sur la limite du lot et constituée par un grillage rilsanisé vert d'une hauteur maximum de 1,20 m tendu entre des potelets en fer cornière ou tube rond.

Le grillage sera doublé coté intérieur au lot par une haie végétale d'une hauteur maximum de 1,20 mètres plantée à 0,50 m de la limite.

Sur les limites entre lots elles seront constituées :

- soit par un grillage de 1,20 mètre de haut maximum posé en limite de lot, grillage rilsanisé vert tendu entre des potelets en fer cornière ou tube rond ; chaque propriétaire étant tenu de planter dans son lot à 0,50 m de la clôture une haie végétale ne pouvant dépasser une hauteur maximum de 2,00 mètres,

- soit par une simple haie végétale plantée sur la limite des lots après accord entre propriétaires de lots contigus et ne dépassant pas 2,00 m.

En aucun cas les clôtures ne peuvent gêner l'écoulement des eaux de ruissellement d'un fond servant.

10) Portails et portillons

Les portails ou portillons doivent être constitués de lames de bois verticales sur cadre métallique de même hauteur que la clôture, le tout laqué blanc.

Un portail, un portillon ou une clôture ne pourront être mis en place que sur ses limites arrière ou latérales éventuellement.

ARTICLE 2UD12 : STATIONNEMENT

A l'intérieur de chaque lot, deux emplacements de stationnement par logement devront être aménagés :

- un emplacement pour le stationnement devra être réalisé à l'intérieur du lot soit sous forme d'aire de stationnement, soit sous forme de garage d'intérieur de la construction ou d'une annexe,

- un emplacement dit : PARKING PRIVATIF devra être réalisé à l'extérieur de la construction, à l'emplacement prévu par le plan masse en bordure de la voie de desserte. Ce parking ne devra pas être fermé sur son côté bordant la voie.

Dans le cas où un acquéreur de lot désirerait avoir un accès à son garage, différent du parking privatif réalisé dans le cadre des travaux, le nouvel accès devra être réalisé du même type et avec les mêmes matériaux que celui déjà existant.

Le règlement du lotissement comporte une liste de lots pour lesquels les constructions seront obligatoirement jumelées par les garages ou les annexes.

La première construction réalisée déterminera la ligne d'implantation de la seconde. Deux tiers des constructions devront être implantés sur la limite avec un décrochement de façade nul ou de 1,50 m minimum.

ARTICLE 2UD13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

L'espace libre privatif entre la clôture et la construction sera aménagé en jardin d'agrément ou en espace vert en dehors des passages d'accès aux portes et portails.

Les propriétaires des terrains devront planter sur leur terrain au moins deux arbres de haute tige par are, d'essence méditerranéenne et cela dès la fin des travaux de construction en prenant en considération, dans un souci de bon voisinage, les vues des constructions réalisées ou à réaliser sur les parcelles voisines.

ARTICLE 2UD14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Il est affecté à chaque lot une surface maximum de plancher hors œuvre nette susceptible d'être édifiée.

ZONE UE

Caractère de la zone :

Elle comprend trois secteurs

- Le secteur 1 UE comprenant les zones d'activités « Aftalion » et « La Biste ».

- Le secteur 1 UEa comprend la ZAC de MASSANE, dont le PAZ est annexé au règlement.

Il s'agit de secteurs équipés, destinés à l'implantation d'activités dont la majorité génère un trafic poids lourds important.

- Le secteur 2 UE comprenant la zone d'activités du « Domaine de Massane »

Il s'agit d'un secteur équipé, destiné à l'implantation d'activités tertiaires, commerciales et de bureaux, et d'activités liées principalement au golf.

NOTA : Le PPRI approuvé par arrêté préfectoral n°2004-01-444 en date du 24 février 2004, a été annulé par jugement du Tribunal Administratif de Montpellier en date du 4 octobre 2005, devenu définitif.

Le Plan Local d'Urbanisme prend en compte cette annulation en procédant à la suppression des zones rouges et des zones bleues.

Toutefois les secteurs, dans lesquels un risque d'inondation a été relevé d'après les études techniques et historiques effectuées lors de l'élaboration du PPRI, ont été conservés et identifiés par la référence «ZI» (Zone Inondable) portée aux documents graphiques et au règlement.

Dans ces zones, les autorisations d'urbanisme pourront être refusées ou accordées assorties de prescriptions spéciales, en application des dispositions de l'article R.111-2 du Code de l'Urbanisme (article d'ordre public applicable cumulativement avec les dispositions du PLU), selon l'étendue des risques d'inondation.

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

ARTICLE UE 1 : TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DES SOLS INTERDITS

1) Les constructions à usage d'habitation non directement liées au fonctionnement de la zone.

2) Les installations et travaux divers visés aux articles R.442-2 et suivants du Code de l'Urbanisme, à l'exception des affouillements pour les fouilles archéologiques et de tous les terrassements nécessaires à la construction.

3) Les campings

4) Les terrains de stationnement de caravanes

5) Les parcs résidentiels de loisirs

6) Les maisons légères démontables et transportables dites « maisons mobiles », les abris de jardins en tôle ondulée, les Mobil Home, les abris précaires.

ARTICLE UE 2 : TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DES SOLS AUTORISES SOUS CONDITIONS

Secteurs 1 UE et 1 UEa

Les constructions à destination d'habitations sont autorisées à condition qu'elles soient strictement liées aux structures de formation professionnelle, ou destinées au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance ou le gardiennage des établissements et services généraux de la zone, et que si elles sont réalisées simultanément ou postérieurement aux établissements auxquels elles sont liées.

Secteur 2 UE

Ne sont autorisées que les constructions à usage commercial, hôtelier, para -hôtelier et de bureaux, les lotissements à usage d'activités

Secteurs 1 UE, 1 UEa et 2 UE

Les constructions d'habitation et leurs annexes, ou les maisons mobiles ne sont admises que si elles sont destinées au logement de personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance ou le gardiennage des établissements et services généraux de la zone, et que si elles sont réalisées simultanément ou postérieurement aux établissements auxquels elles sont liées.

SECTION II– CONDITION DE L'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE UE 3 : ACCES ET VOIRIE

La desserte doit être assurée par des voies ouvertes en permanence à la circulation.

Aucune opération ne peut prendre accès sur les pistes cyclables, le domaine public ferroviaire, les voies express et les autoroutes

Le long des routes nationales ou départementales, les accès sont réglementés et doivent respecter les dispositions de l'article 10 du Titre I des Dispositions Générales.

La voirie et les chemins existants doivent avoir une largeur de 4 mètres minimum pour permettre le passage des véhicules de sécurité.

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir, elles doivent notamment répondre aux conditions exigées par le trafic poids lourds.

Accès en bordure des voies bordées d'arbres (RN et RD)

Les opérations doivent être conçues de manière à éviter les accès particuliers sur la voie bordée d'arbres.

Si aucune autre solution n'est possible, la voirie de l'opération peut être raccordée à la voie bordée d'arbres par un carrefour unique, exceptionnellement par deux carrefours pour les opérations importantes (Article R111-4).

Ces carrefours doivent être localisés de manière à éviter l'abattage d'arbres.

ARTICLE UE 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

1) Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

En cas de pression insuffisante dans le réseau public, de consommation importante ou de débit instantané élevé ou d'autres contraintes techniques, les constructeurs devront réaliser et entretenir à leur charge sur leur réseau privé, et conformément aux prescriptions imposées par la Collectivité gestionnaire du réseau :

- des installations mécaniques de surpression

- des réserves particulières d'eau et installations évitant de compromettre le bon fonctionnement des réseaux publics.

2) Assainissement

Les eaux résiduaires urbaines (vannes et ménagères et industrielles) doivent être traitées et éliminées dans des conditions satisfaisantes d'hygiène et de salubrité conformément aux dispositions de la réglementation en vigueur.

Le traitement et l'élimination des effluents autres que domestiques doivent être adaptés à l'importance et à la nature de l'activité afin d'assurer une protection suffisante du milieu naturel.

Toute construction, ou installation nouvelle rejetant des eaux usées domestiques doit être raccordée obligatoirement par des canalisations souterraines étanches au réseau public existant. Les raccordements aux réseaux devront être conformes aux prescriptions du règlement d'assainissement applicable à la commune de Baillargues.

Tout projet devra être conforme aux directives pour l'établissement des dossiers d'assainissement (note D.E.D.A. définie à l'annexe sanitaire) auxquelles il conviendra de se reporter.

Eaux pluviales

Les eaux pluviales de toute construction ou installation nouvelle ainsi que de toute réhabilitation devront être raccordées au réseau d'eaux pluviales s'il est existant et suffisant.

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

3) Electricité

Sauf impossibilité technique, le réseau de distribution et les branchements devront être réalisés en souterrain pour toute construction neuve, immeuble restauré ou rénové en totalité.

Tous les postes de transformation doivent être intégrés dans les constructions, et les postes réglementaires dissimulées au moyen d'un sas comportant une porte extérieure.

Des dispositions similaires sont imposées pour dissimuler les boîtes de raccordement et de passage en coupure ainsi que tout dispositif technique pouvant dénaturer les façades.

4) Eclairage public

Le réseau d'alimentation éclairage public devra être réalisé en souterrain pour toute construction neuve, restaurée ou rénovée en totalité.

5) Gaz

Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements au réseau de distribution doivent être réalisés en souterrain.

Les colonnes montantes ne devront pas être posées sur les façades principales.

6) Télécommunications

Les réseaux d'alimentation et les branchements seront réalisés en souterrain, ainsi que le réseau câblé.

Une antenne collective sera installée pour toute construction nouvelle ou aménagement d'un immeuble collectif, conformément aux normes et à la réglementation en vigueur.

Dans tous les cas, la distribution ne pourra se faire en façade.

7) Gestion des déchets

La loi du 13 juillet 1992 exige la collaboration active de tous les habitants afin d'éviter le dépôt anarchique des conteneurs contraires à l'hygiène et à l'esthétique, et permettre le bon fonctionnement du tri sélectif rendu obligatoire.

Les annexes sanitaires du présent dossier de PLU comprennent deux notes réglementant les modalités d'application concernant la gestion des déchets, il s'agit de :

- La collecte des déchets ménagers ;
- Des recommandations techniques en matière de locaux et abris à conteneurs.

ARTICLE UE5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Les divisions de terrains doivent aboutir à créer des parcelles de forme simple.

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

Des caractéristiques différentes peuvent être admises dans le cadre d'opérations d'ensemble, afin de permettre notamment la réalisation de constructions groupées et compte tenu de la nécessité d'adaptations pour une bonne composition de l'opération.

ARTICLE UE6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

- L'alignement existant étant représenté par la limite du domaine public au droit de la parcelle concernée, les constructions devront être implantées à 5 m de l'alignement.

Cette prescription s'applique également aux constructions édifiées en bordure des voies privées : dans ce cas, la limite latérale effective de la voie privée est prise comme alignement.

Les dispositions de l'article 11 du Titre I des dispositions générales doivent être respectées.

En application de l'article L.111.1.4, les constructions ou installations sont interdites dans une bande de :

- 100 mètres de part et d'autre de l'axe des autoroutes, des routes express et des déviations d'agglomération

- 75 mètres de part et d'autre de l'axe des routes à grande circulation.

Cette interdiction ne s'applique pas :

- à l'adaptation, la réfection ou l'extension de constructions existantes,

- aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières ; aux bâtiments d'exploitation agricole et aux réseaux d'intérêt public.

Secteur 1UE LA BISTE : 5 m. de recul par rapport à 1'alignement de la rue Paul Cézanne.

Cette interdiction ne s'applique pas :

- à l'adaptation, la réfection ou l'extension de constructions existantes

- aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières

- aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières et aux réseaux d'intérêt public.

Cas particuliers : piscines

Les piscines peuvent être implantées différemment, sous réserve de respecter un recul minimal de 1,50 m. par rapport à l'alignement et pour autant qu'aucun élément lié à ces ouvrages ne soit surélevé de plus de 0,60 m. par rapport au terrain naturel.

Pour les parties réalisées à plus de 0,60 m. du terrain naturel, le recul est de 5 m.

ARTICLE UE7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions doivent être éloignées des limites séparatives d'au moins 5 mètres.

Cas particulier: piscines

L'implantation des piscines devra respecter une distance de 1,50 m par rapport à la limite séparative, pour autant qu'aucun élément lié aux ouvrages ne soit surélevé de plus de 0,60 m. par rapport au terrain naturel.

Pour les parties réalisées à plus de 0,60 m. du terrain naturel, le recul est de 5 m.

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

Les constructions non contiguës doivent être distantes les unes des autres d'au moins 5 mètres.

ARTICLE UE9 : EMPRISE AU SOL

Non réglementée.

ARTICLE UE10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Non réglementée.

ARTICLE UE11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

Par leur aspect, leur volume, les constructions et autres modes d'occupation du sol ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, au site et au paysage urbain.

ARTICLE UE12 : STATIONNEMENT

Les règles en matière d'aires de stationnement inscrites ci-après sont fixées sans préjudice de l'application de l'article L.421-3 du Code de l'Urbanisme.

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

Toute installation ayant pour résultat d'obliger à effectuer des opérations de chargement et de déchargement sur la voie publique est interdite.

Réservation minimale :

- Pour le personnel, il doit être aménagé une aire de stationnement pour 2 emplois,

- Pour le fonctionnement de l'établissement, il doit être aménagé les surfaces nécessaires pour le stationnement des véhicules de livraison, de transport et de service, pour celui des visiteurs, et les surfaces nécessaires pour permettre à la fois le stationnement et les manœuvres de chargement et de déchargement des véhicules.

Il est exigé DEUX places de stationnement par unité de logement.

Pour les constructions à usage industriel ou de bureau, y compris les bâtiments publics, une surface affectée au stationnement au moins égale à 60 % de la surface de plancher hors œuvre nette de l'immeuble est exigée.

Pour les constructions à usage de logements liées aux structures de formation professionnelle, une place de stationnement par logement sera exigée.

ARTICLE UE13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les surfaces libres de toute construction, ainsi que les aires de stationnement doivent être accompagnées de plantations.

Les aires de stationnement doivent être plantés à raison d'un arbre de haute tige au moins par 50 m² de terrain.

Les plantations existantes doivent être maintenues. Les arbres abattus doivent être remplacés par des plantations au moins équivalentes.

Sur la totalité du territoire, l'article L.321-5.3 du Code forestier, concernant l'obligation de débroussaillement, devra être respecté et appliqué.

Des haies vives ou clôtures destinées à masquer les divers dépôts et installations doivent être créées à des emplacements judicieusement choisis, en accord avec les Services Municipaux.

ARTICLE UE14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Le Coefficient d'Occupation du Sol applicable à cette zone est fixé à 0,5.

Secteur 2 UE Domaine de Massane : Le COS est fixé à 0,3

Le C.O.S. n'est pas applicable aux constructions ou aménagements des bâtiments scolaires, sanitaires, hospitaliers, sportifs, socio-éducatifs, ni aux équipements publics, communaux, de superstructure et d'infrastructure.

ZONE Ut

Caractère de la zone :

La zone Ut est la zone d'activités spécialisées réservée au service public ferroviaire.

Elle comprend l'ensemble du domaine public du chemin de fer et, notamment l'emprise de la gare, y compris les emplacements concédés aux clients du chemin de fer, les grands chantiers et les plates-formes des voies ferrées.

Elle comprend également le périmètre d'aménagement autour de la gare pour le développement futur des TER.

NOTA : Le PPRI approuvé par arrêté préfectoral n°2004-01-444 en date du 24 février 2004, a été annulé par jugement du Tribunal Administratif de Montpellier en date du 4 octobre 2005, devenu définitif.

Le Plan Local d'Urbanisme prend en compte cette annulation en procédant à la suppression des zones rouges et des zones bleues.

Toutefois les secteurs, dans lesquels un risque d'inondation a été relevé d'après les études techniques et historiques effectuées lors de l'élaboration du PPRI, ont été conservés et identifiés par la référence «ZI» (Zone Inondable) portée aux documents graphiques et au règlement.

Dans ces zones, les autorisations d'urbanisme pourront être refusées ou accordées assorties de prescriptions spéciales, en application des dispositions de l'article R.111-2 du Code de l'Urbanisme (article d'ordre public applicable cumulativement avec les dispositions du PLU), selon l'étendue des risques d'inondation.

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

ARTICLE UT 1 : TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DES SOLS INTERDITS

1) Les constructions non liées aux activités ferroviaires.

2) Les constructions non liées au développement de l'aire TER, autour de la gare.

ARTICLE UT 2: TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DES SOLS AUTORISEES SOUS CONDITIONS

1) Les constructions de toute nature, les installations et les dépôts nécessaires au fonctionnement du service public ferroviaire.

2) Les constructions à usage d'habitation si elles sont destinées aux personnes dont la présence est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance, le gardiennage ou le fonctionnement des établissements et installations liés aux activités ferroviaires.

SECTION II– CONDITION DE L'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE UT 3 : ACCES ET VOIRIE

1) Accès

L'aménagement des accès doit être tel qu'ils soient adaptés au mode d'occupation du sol envisagé.

Ils doivent être aménagés de manière d'une part, à ne pas nuire à la sécurité et au fonctionnement de la circulation, et d'autre part, à permettre l'accès du matériel de lutte contre l'incendie.

La voirie et les chemins existants doivent avoir une largeur de 4 mètres minimum pour permettre le passage des véhicules de sécurité.

2) Voirie

Les voies en impasse doivent présenter à leur extrémité une aire de retournement aménagée.

ARTICLE UT 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

1) Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

En cas de pression insuffisante dans le réseau public, de consommation importante ou de débit instantané élevé ou d'autres contraintes techniques, les constructeurs devront réaliser et entretenir à leur charge sur leur réseau privé, et conformément aux prescriptions imposées par la collectivité gestionnaire du réseau :

- des installations mécaniques de surpression

- des réserves particulières d'eau et installations évitant de compromettre le bon fonctionnement des réseaux publics.

2) Assainissement

Les eaux résiduaires urbaines (vannes ménagères et industrielles) doivent être traitées et éliminées dans des conditions satisfaisantes d'hygiène et de salubrité conformément aux dispositions de la réglementation en vigueur.

Le traitement et l'élimination des effluents autres que domestiques doivent être adaptés à l'importance et à la nature de l'activité afin d'assurer une protection suffisante du milieu naturel.

Toute construction, ou installation nouvelle rejetant des eaux usées domestiques doit être raccordée obligatoirement par des canalisations souterraines étanches au réseau public existant. Les raccordements aux réseaux devront être conformes aux prescriptions du règlement d'assainissement applicable à la commune de Baillargues.

Tout projet devra être conforme aux directives pour l'établissement des dossiers d'assainissement (note D.E.D.A. définie à l'annexe sanitaire) auxquelles il conviendra de se reporter.

Eaux pluviales

Les eaux pluviales de toute construction ou installation nouvelle ainsi que de toute réhabilitation devront être raccordées au réseau d'eaux pluviales s'il est existant et suffisant.

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

3) Electricité

Sauf impossibilité technique, le réseau de distribution et les branchements devront être réalisés en souterrain pour toute construction neuve, immeuble restauré ou rénové en totalité.

4) Eclairage public

Le réseau d'alimentation éclairage public devra être réalisé en souterrain pour toute construction neuve, restaurée ou rénovée en totalité.

Dans le cas d'une impossibilité technique de branchement souterrain, l'alimentation pourra être faite suivant la technique des réseaux sur façades d'immeubles ou toute autre technique appropriée, choisie en concertation avec la Ville de Baillargues.

5) Gaz

Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements au réseau de distribution doivent être réalisés en souterrain.

6) Télécommunications

Les réseaux d'alimentation et les branchements seront réalisés en souterrain, ainsi que le réseau câblé.

7) Gestion des déchets

La loi du 13 juillet 1992 exige la collaboration active de tous les habitants afin d'éviter le dépôt anarchique des conteneurs contraires à l'hygiène et à l'esthétique, et permettre le bon fonctionnement du tri sélectif rendu obligatoire.

Les annexes sanitaires du présent dossier de PLU comprennent deux notes réglementant les modalités d'application concernant la gestion des déchets, il s'agit de :

- La collecte des déchets ménagers ;
- Des recommandations techniques en matière de locaux et abris à conteneurs.

ARTICLE I UT5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Les divisions de terrains doivent aboutir à créer des parcelles de forme simple.

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

ARTICLE I UT6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent être édifiées à 5 METRES de l'alignement sauf impératifs techniques.

ARTICLE I UT7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions doivent être édifiées à 3 METRES de l'alignement sauf impératifs techniques.

ARTICLE I UT8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

La distance entre deux bâtiments non contigus ne peut être inférieure à 5 METRES, sauf impératifs techniques.

ARTICLE I UT9 : EMPRISE AU SOL

Non réglementée.

ARTICLE I UT10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale autorisée est de 11 mètres (R+2), sauf impératifs techniques.

ARTICLE I UT11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

Les constructions doivent présenter une unité d'aspect et de matériaux, et être compatibles avec une bonne économie de la construction, ainsi qu'avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, des sites, des paysages naturels ou urbains.

Sont interdits tout pastiche d'une architecture archaïque ou étrangère à la région et l'utilisation de matériaux légers susceptibles de donner un aspect provisoire.

Clôtures

Les clôtures, par leurs dimensions ou leur aspect extérieur, ne doivent pas porter atteinte à la sécurité des circulations routière et ferroviaire, ni au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains.

ARTICLE UT12 : STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules doit être réalisé en dehors des voies publiques, en nombre suffisant pour satisfaire aux besoins, tant des usagers que du personnel.

ARTICLE UT13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les aires de stationnement doivent comporter des plantations, dans toute la mesure des possibilités offertes dans le respect des règles relatives aux impératifs techniques de l'exploitation et dans l'organisation des chantiers ferroviaires.

Sur la totalité du territoire, l'article L.321-5.3 du Code forestier, concernant l'obligation de débroussaillement, devra être respecté et appliqué.

ARTICLE UT14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Non réglementé.

TITRE III :

DISPOSITIONS APPLICABLES

AUX ZONES A URBANISER

ZONE 1 AU

Caractère de la zone :

Il s'agit d'une zone naturelle insuffisamment équipée, à réserver pour l'urbanisation future.

Cette zone est composée de SEPT SECTEURS, dont l'ouverture à urbanisation sera subordonnée à une modification ou à une révision du Plan Local d'urbanisme (P.L.U.).

1AU CHAMPS MOULYGOUS

1AU LA CROIX

1AU LE PARADIS

1AU LES LIGNIERES

1AU LA VEYMALA

1AU LE COLOMBIERS

1AU LA MOURADE

NOTA : Le PPRI approuvé par arrêté préfectoral n°2004-01-444 en date du 24 février 2004, a été annulé par jugement du Tribunal Administratif de Montpellier en date du 4 octobre 2005, devenu définitif.

Le Plan Local d'Urbanisme prend en compte cette annulation en procédant à la suppression des zones rouges et des zones bleues.

Toutefois les secteurs, dans lesquels un risque d'inondation a été relevé d'après les études techniques et historiques effectuées lors de l'élaboration du PPRI, ont été conservés et identifiés par la référence «ZI» (Zone Inondable) portée aux documents graphiques et au règlement.

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

ARTICLE 1AU 1 : TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DES SOLS INTERDITS

1) Les constructions de quelque nature que ce soit.

2) Les installations classées soumises à autorisation préfectorale ou à déclaration conformément à la loi n°76-663 du 19 juillet 1976 modifiée.

3) Les différents modes d'occupation du sol prévus à l'article R.442-2 et suivants du Code de l'urbanisme.

4) L'ouverture et l'aménagement de terrains de camping, de caravaning et le stationnement isolé de caravanes.

5) Les défrichements et, dans les espaces boisés classés, les abattages d'arbres.

ARTICLE 1AU 2 : TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DES SOLS AUTORISES SOUS CONDITIONS

Secteur 1AU : LE PARADIS :

-les installations et constructions liées à la réalisation des équipements publics, de superstructures et d'infrastructures.

SECTION II – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE 1AU 3 : ACCES ET VOIRIE

Non réglementés.

ARTICLE 1AU 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

Non réglementée.

ARTICLE 1AU 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementées.

ARTICLE 1AU 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Non réglementée.

ARTICLE 1AU 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Non réglementée.

ARTICLE 1AU 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementée.

ARTICLE 1AU 9 : EMPRISE AU SOL

Non réglementée.

ARTICLE 1AU 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Non réglementée.

ARTICLE 1AU 11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

ARTICLE 1AU 12 : STATIONNEMENT DES VEHICULES

Non réglementé.

ARTICLE 1AU 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Non réglementés.

SECTION III – POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 1AU 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)

Non réglementé.

ZONE 2 AU

Caractère de la zone :

Il s'agit d'une zone ouverte à l'urbanisation, en raison de l'existence d'équipements nécessaires en périphérie.

Il s'agit de QUATRE secteurs :

2AU L'OREE DES MAS

2AU LE COLOMBIERS

2AUa MAS ROUGE

2AUb SECTEUR DES LIGNIERES

NOTA : Le PPRI approuvé par arrêté préfectoral n°2004-01-444 en date du 24 février 2004, a été annulé par jugement du Tribunal Administratif de Montpellier en date du 4 octobre 2005, devenu définitif.

Le Plan Local d'Urbanisme prend en compte cette annulation en procédant à la suppression des zones rouges et des zones bleues.

Toutefois les secteurs, dans lesquels un risque d'inondation a été relevé d'après les études techniques et historiques effectuées lors de l'élaboration du PPRI, ont été conservés et identifiés par la référence «ZI» (Zone Inondable) portée aux documents graphiques et au règlement.

Dans ces zones, les autorisations d'urbanisme pourront être refusées ou accordées assorties de prescriptions spéciales, en application des dispositions de l'article R.111-2 du Code de l'Urbanisme (article d'ordre public applicable cumulativement avec les dispositions du PLU), selon l'étendue des risques d'inondation.

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

ARTICLE 2AU 1 : TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DES SOLS INTERDITS

1) Les constructions isolées à usage d'habitat.

2) Les installations classées pour la protection de l'environnement, soumises à autorisation préfectorale ou à déclaration conformément à la loi n° 76-663 du 19 juillet 1976 modifiée, à l'exception de celles visées à l'article II 2AU.

3) Les installations et travaux divers visés à l'article R.442-2 et suivants du Code de l'urbanisme, à l'exception des parcs d'attraction, des aires de jeux et de sports, y compris leur parking, dès lors qu'ils sont ouverts au public.

4) L'ouverture et l'exploitation des carrières.

5) L'ouverture et l'aménagement de terrains de camping, de caravaning et le stationnement isolé de caravanes.

ARTICLE 2AU 2: TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DES SOLS AUTORISES SOUS CONDITIONS

1) Les opérations d'ensemble, lotissements, groupes d'habitations, sous réserve de la prise en charge des équipements par le constructeur.

2) L'habitation individuelle sur des résiduels d'opération.

3) Les équipements de superstructure, notamment ceux d'intérêt général, les services, et activités non gênants pour l'habitat.

4) Les affouillements et exhaussements du sol, à condition qu'ils ne créent aucune gêne pour le libre écoulement des eaux.

5) Les installations classées soumises à déclaration et non gênantes pour l'habitat.

6) Les équipements et installations liés aux travaux de déplacements de l'autoroute A9.

Dans le secteur 2AUb, les opérations d'aménagement doivent être compatibles avec les orientations d'aménagement exposées dans le rapport de présentation et la pièce 2.2 du PLU.

Dans le secteur 2AUb, le programme de logement global devra contenir au minimum 30% de logements locatifs sociaux au sens de l'article L302.-5 du code de la construction et de l'habitation. Un secteur de mixité sociale est institué à cet effet sur les documents graphiques conformément à l'article L.123-1-5 16° du code de l'urbanisme.

SECTION II – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE 2AU 3 : ACCES ET VOIRIE

Les voies à créer doivent avoir des caractéristiques adaptées à la circulation et aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les dispositions de l'article 10 du Titre I des Dispositions Générales doivent être respectées.

Les voies privées ou publiques se terminant en impasse doivent être aménagées avec une aire de retournement.

La desserte sera assurée soit :

- par des voies existantes ouvertes à la circulation,

- soit par la création de voies nouvelles conformes aux prescriptions imposées par les Services Techniques.

La voirie et les chemins existants doivent avoir une largeur de 4 mètres minimum pour permettre le passage des véhicules de sécurité.

Dans le secteur 2AUb

Les accès aux constructions et installations doivent se faire à partir des voies aménagées dans le cadre des opérations d'aménagement. Leurs tracés, caractéristiques et emprises doivent être établis suivant les orientations d'aménagement exposées dans le rapport de présentation et la pièce n°2.2 du PLU.

Les cheminements piétons et cycles doivent permettre d'assurer des liaisons entre les différents programmes d'habitat et les principaux pôles d'équipements publics ou collectifs (équipements sportifs, collège, etc.) en compatibilité avec les orientations d'aménagement exposées dans le rapport de présentation et la pièce n°2.2 du PLU.

ARTICLE 2AU 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

1) Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

En cas de pression insuffisante dans le réseau public, de consommations importantes ou de débits instantanés élevés ou autres contraintes techniques, les constructeurs devront réaliser et entretenir à leur charge sur leur réseau privé, et conformément aux prescriptions imposées par la collectivité gestionnaire du réseau eau potable :

- des installations mécaniques de surpression,

- des réserves particulières d'eau et installations évitant de compromettre le bon fonctionnement des réseaux publics.

2) Assainissement

Les eaux résiduaires urbaines (vannes ménagères et industrielles) doivent être traitées et éliminées dans des conditions satisfaisantes d'hygiène et de salubrité conformément aux dispositions de la réglementation en vigueur.

Le traitement et l'élimination des effluents autres que domestiques doivent être adaptés à l'importance et à la nature de l'activité afin d'assurer une protection suffisante du milieu naturel.

Toute construction, ou installation nouvelle rejetant des eaux usées domestiques doit être raccordée obligatoirement par des canalisations souterraines étanches au réseau public existant. Les raccordements aux réseaux devront être conformes aux prescriptions du règlement d'assainissement applicable à la commune de Baillargues.

Tout projet devra être conforme aux directives pour l'établissement des dossiers d'assainissement (note D.E.D.A. définie à l'annexe sanitaire) auxquelles il conviendra de se reporter.

Eaux pluviales

Les eaux pluviales de toute construction ou installation nouvelle ainsi que de toute réhabilitation devront être, après avoir pris en compte les dispositions de la réglementation sur les zones inondables, raccordées au réseau public d'eau pluviales s'il est existant et suffisant.

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

De plus, dans le secteur 2AUb, la collecte et la gestion des eaux pluviales doivent être réalisées dans le cadre d'une réflexion d'ensemble. Les dispositifs à mettre en place doivent permettre de répondre aux règles et exigences fixées par la commune. Ils doivent être intégrés à l'aménagement paysager et urbain du secteur, être accessible et faciles d'entretien.

3) Electricité

Sauf impossibilité technique, le réseau de distribution et les branchements devront être réalisés en souterrain pour toute construction neuve, restaurée ou rénovée en totalité.

Les appareils de comptage doivent être placés, dans un coffret agréé, en limite d'un accès public ou dans les parties communes de l'immeuble.

4) Eclairage public

Le réseau d'alimentation éclairage public devra être réalisé en souterrain pour toute construction neuve, restaurée ou rénovée en totalité.

Dans le cas d'une impossibilité technique de branchement souterrain, l'alimentation pourra être faite suivant la technique des réseaux sur façades d'immeubles ou toute autre technique appropriée, choisie en concertation avec les services municipaux.

Les voies privées des lotissements devront être alimentées par un comptage privé qui sera réalisé conformément aux normes et à la réglementation en vigueur.

5) Gaz

Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements au réseau de distribution doivent être réalisés en souterrain.

Les colonnes montantes ne devront pas être posées sur les façades principales.

6) Télécommunications

Les réseaux d'alimentation et les branchements seront réalisés en souterrain, ainsi que le réseau câblé.

Une antenne collective sera installée pour toute construction nouvelle ou aménagement d'un immeuble collectif, conformément aux normes et à la réglementation en vigueur.

Dans tous les cas, la distribution ne pourra se faire en façade.

7) Gestion des déchets

La loi du 13 juillet 1992 exige la collaboration active de tous les habitants afin d'éviter le dépôt anarchique des conteneurs contraires à l'hygiène et à l'esthétique, et permettre le bon fonctionnement du tri sélectif rendu obligatoire.

Les annexes sanitaires du présent dossier de PLU comprennent deux notes réglementant les modalités d'application concernant la gestion des déchets, il s'agit de :

- La collecte des déchets ménagers ;
- Des recommandations techniques en matière de locaux et abris à conteneurs.

ARTICLE 2AU 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Les divisions de terrains doivent aboutir à créer des parcelles de forme simple.

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

Des caractéristiques différentes peuvent être admises dans le cadre d'opérations d'ensemble et de lotissements, afin de permettre notamment la réalisation de constructions groupées et compte tenu de la nécessité d'adaptations pour une bonne composition de l'opération.

ARTICLE 2AU 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les dispositions de l'article 11 du Titre I des dispositions générales doivent être respectées.

L'alignement existant étant représenté par la limite du domaine public au droit de la parcelle concernée, les constructions devront être implantées SOIT au ras de :

- L'alignement existant ou de la marge de recul portée au plan.
- SOIT implantées à 5 m de l'alignement.

Cette prescription s'applique également aux constructions édifiées en bordure des voies privées : dans ce cas, la limite latérale effective de la voie privée est prise comme alignement.

Cependant, dans une composition d'ensemble recouvrant un ou plusieurs îlots, un alignement nouveau par rapport à l'alignement existant peut être admis

Cas particulier : piscines

Les piscines peuvent être implantées différemment, sous réserve de respecter un recul minimal de 1,50 m. par rapport à l'alignement et pour autant qu'aucun élément lié à ces ouvrages ne soit surélevé de plus de 0,60 m. par rapport au terrain naturel.

Pour les parties réalisées à plus de 0,60 m. du terrain naturel, le recul est de 5 m.

A l'intersection de deux ou plusieurs voies, la zone non aedificandi située entre deux voies adjacentes, est déterminée par un pan coupé constitué par la base du triangle isocèle dont les deux côtés égaux construits sur les deux limites de zone non aedificandi adjacentes mesurent 5 mètres.

ARTICLE 2AU 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

La distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à trois mètres.

Toutefois la construction ou l'extension d'un bâtiment joignant la limite séparative est admise :

- A condition d'un accord du propriétaire voisin par acte sous seing privé donné à titre définitif.

- Lorsqu'il peut être adossé à un bâtiment existant sur le fonds voisin et de gabarit sensiblement identique et à condition d'un accord du propriétaire voisin par acte sous seing privé donné à titre définitif;

- A l'intérieur d'un plan de masse de lotissement ou de groupe d'habitations à l'exception des limites du terrain sur lequel est réalisée l'opération, où seuls peuvent s'appliquer les 2 cas précédents ;

- Lorsque les propriétaires voisins s'entendent pour réaliser simultanément un projet d'ensemble présentant une unité architecturale.

Cas particulier : piscines

Les piscines peuvent être implantées différemment, sous réserve de respecter un recul minimal de 1,50 m. par rapport à la limite séparative et pour autant qu'aucun élément lié à ces ouvrages ne soit surélevé de plus de 0,60 m. par rapport au terrain naturel.

Pour les parties réalisées à plus de 0,60 m. du terrain naturel, le recul est de 3 m.

Dans les zones où le risque inondation est identifié, les prescriptions de sécurité concernant les piscines devront être respectées (ex : balises).

ARTICLE 2AU 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

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

ARTICLE 2AU 9 : EMPRISE AU SOL

Sans objet.

ARTICLE 2AU 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des constructions à usage d'habitat individuel ne peut excéder 8,50 m. (R+1).

Dans le secteur 2AUa Mas Rouge : la sous face dalle des rez-de-chaussée des constructions devra être à +0.80m à partir du terrain naturel, la hauteur maximale des constructions à usage d'habitat individuel ne peut excéder 9,50.

La hauteur maximale des constructions à usage d'habitat collectif ne peut excéder 11,00 m. (R+2).

Dans le secteur 2AUb Les Lignières

La hauteur des constructions maximale, comptée à partir du terrain naturel, avant travaux, sera de 10,50 mètres à l'égout (R+2), avec la possibilité de réaliser partiellement un niveau supplémentaire portant ainsi la hauteur à 13,50 mètres à l'égout (R+3). La superficie de ce dernier niveau n'excèdera pas 60% de l'emprise au sol de la construction.

La hauteur des constructions ne comprend pas les superstructures notamment des cheminées, des antennes, etc.

ARTICLE 2AU 11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET LEURS ABORDS

Le plan de masse de chaque programme d'aménagement ou de construction doit conduire à privilégier un parti urbain permettant d'affirmer la présence, les modelages de l'espace public de convivialité et leurs fonctionnalités avec un épannelage des volumes à bâtir.
Les déplacements piétons, cycles et des personnes à mobilités réduites devront être étudiés de façon à assurer des continuités urbaines.
Les rues, les espaces libres, plantés, de jeux etc. doivent accorder une place privilégiée aux piétons, permettre leur évolution dans les quartiers et vers les pôles d'équipements publics.
L'architecture des programmes de construction devra être d'intégration, respectueuse de l'environnement, permettant de répondre aux exigences de la vie contemporaine et particulièrement celles liées aux économies d'énergie. Toutes les solutions de pastiches, faussement décoratives de construction néo ou pseudo-régionale etc., sont à proscrire.

1) Toitures

Seront admises, les couvertures en tuiles rondes, de teinte claire, ainsi que les tuiles contemporaines. D'autres matériaux et couleurs de couverture peuvent être admis à condition de s'inscrire dans le cadre d'une conception architecturale de qualité, respectueuse des règles du premier paragraphe ci-avant.
Des toitures terrasse seront admises à condition de s'inscrire dans le cadre d'une conception architecturale de qualité.
Les ouvrages techniques (cheminées, ventilations, groupes de chauffage ou de rafraichissement, capteurs solaires, antennes etc.) doivent faire partie intégrante de la conception architecturale de la construction et traités particulièrement avec soins.

2) Façades

Toutes les façades sont à concevoir avec le même soin et il ne sera pas toléré de disparités manifestes entre elles.

3) Clôtures

Les clôtures implantées en limite de voies et emprise publique sont constituées par :

- un mur plein en agglos et enduit d'une teinte assortie à la construction, d'une hauteur maximale de DEUX METRES VINGT (2,20 mètres).

Toutefois, une hauteur supérieure pourra être admise en harmonie avec la construction projetée.

Les clôtures implantées en limites séparatives sont constituées par :

- un mur plein en agglos et enduit d'une teinte assortie à la construction, d'une hauteur maximale de DEUX METRES VINGT (2,20 mètres).

ou

- un mur plein en agglos et enduit d'une teinte assortie à la construction, d'une hauteur comprise entre 1m et 1,50m, surmonté d'un grillage : le tout ne devant pas excéder DEUX METRES VINGT (2,20 mètres).

ou

- un grillage d'une hauteur maximale de DEUX METRES VINGT (2,20 mètres), doublé d'une haie végétale.

Dans le cas d'opérations groupées ou de lotissements, les clôtures doivent faire l'objet d'une étude d'ensemble.

Les murs séparatifs, les murs aveugles apparents, les murs de clôture, les bâtiments annexes doivent avoir un aspect qui s'harmonise avec celui des façades principales. Les décrochements de volume doivent être égaux ou supérieurs à 1 m.

Dans le secteur 2AUb Les Lignières

Les clôtures implantées en limites de voies, chemins piétonniers et emprise publique sont constituées d'un muret en pierre sèche extraite soit du site soit de carrières à proximité exploitant la pierre de même nature. La hauteur du muret est de 1.20 mètres au minimum. Il sera doublé d'une haie vive.

Les clôtures implantées en limites séparatives sont constituées d'un grillage à mailles rigides doublé d'une haie vive de part et d'autre. La hauteur des clôtures est limitée à 1,80 mètres.

L'utilisation de canisses, voile occultant en matière plastique, fausses haies plastiques est strictement interdite.

ARTICLE 2AU 12 : STATIONNEMENT DES VEHICULES

Les règles en matière d'aires de stationnement inscrites ci-après sont fixées sans préjudice de l'application de l'article L.421-3 du Code de l'Urbanisme.

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

Toute installation ayant pour résultat d'obliger à effectuer des opérations de chargement et de déchargement sur la voie publique est interdite.

Réservation minimale :

- Pour le personnel, il doit être aménagé une aire de stationnement pour 2 emplois,

- Pour le fonctionnement de l'établissement, il doit être aménagé les surfaces nécessaires pour le stationnement des véhicules de livraison, de transport et de service, pour celui des visiteurs, et les surfaces nécessaires pour permettre à la fois le stationnement et les manœuvres de chargement et de déchargement des véhicules.

Il est exigé DEUX places de stationnement par unité de logement, qu'il s'agisse de constructions à usage d'habitat individuel ou collectif.

Pour les constructions à usage de commerces et de bureaux, y compris les bâtiments publics, une surface affectée au stationnement au moins égale à 60 % de la surface de plancher hors œuvre nette de l'immeuble est exigée.

Dans le secteur 2AUb

Les besoins à prendre en compte sont les suivants:

? Habitation :

• 2 places de stationnement par logement.

• 1 places de stationnement par logement, pour les logements locatifs faisant l'objet d'un prêt aidé par l'Etat.

Toutefois, dans le cadre des opérations d'ensemble, ces places pourront être réalisées à l'intérieur ou à l'extérieur des lots et seront comptabilisées globalement par opération.

Chaque opération d'habitation doit comporter en plus des aires de stationnement destinées et accessibles pour les visiteurs, à raison d'une place pour 4 logements.

? Pour les constructions à usage de commerces et de bureaux, y compris les bâtiments publics, une surface affectée au stationnement au moins égale à 60 % de la surface de plancher hors œuvre nette de l'immeuble est exigée.

? Pour les autres constructions autorisées et en règle générale:

• les besoins en stationnement étant essentiellement fonction du caractère de l'établissement, les règles ci-dessus pourront être modifiées, après justification, compte tenu de la nature, de la situation de la construction ou d'une polyvalence d'utilisation des aires.

? Les programmes de construction doivent comporter des aménagements qui favorise l'utilisation des déplacements doux et le stationnement des deux roues.

ARTICLE 2AU 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les surfaces libres de toute construction, ainsi que les aires de stationnement doivent être accompagnées de plantations.

Sur la totalité du territoire, l'article L.321-5.3 du Code forestier, concernant l'obligation de débroussaillement, devra être respecté et appliqué.

Dans les opérations de construction ou de lotissement réalisées sur un terrain de plus de 3000 m², 10 % au moins de la superficie du terrain d'assiette du projet doivent être réservés en espaces libres.

De plus, dans le secteur 2AUb, les dispositions suivantes s'appliquent :

- les voies nouvelles doivent comporter des plantations d'alignement,

- les aires de stationnement des véhicules doivent être plantées avec des arbres d'ombrages (1 arbre pour 2 places),

- les espaces de rétention des eaux pluviales doivent faire l'objet d'un aménagement paysager et urbain et intégrés aux espaces libres des projets au regard des règles de sécurité des personnes.

SECTION III – POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 2AU 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)

Le C.O.S. est fixé à 0,60.

Le COS n'est pas applicable aux constructions ou aménagements des bâtiments scolaires, sanitaires, hospitaliers, sportifs, socio-éducatifs, équipements publics, communaux, de superstructure et d'infrastructure.

TITRE IV :

DISPOSITIONS APPLICABLES

AUX ZONES AGRICOLES

ZONE A

Caractère de la zone :

Il s'agit des secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres et destinés à l'exercice de l'activité agricole.

Seules les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole et aux services publics ou d'intérêt collectif sont autorisées en zone A (article R.123.7 du Code de l'urbanisme).

La zone A concerne essentiellement des territoires situés au nord et au sud de la commune, occupés principalement par des cultures céréalières et viticoles, mais aussi des productions fruitières et maraîchères.

Un **secteur Aa** est créé ; il concerne la zone agricole entourant l'actuelle station d'épuration.

Toute construction y est interdite à l'exception des bâtiments nécessaires à l'exploitation agricole, et les équipements nécessaires au fonctionnement de la station d'épuration.

NOTA : Le PPRI approuvé par arrêté préfectoral n°2004-01-444 en date du 24 février 2004, a été annulé par jugement du Tribunal Administratif de Montpellier en date du 4 octobre 2005, devenu définitif.

Le Plan Local d'Urbanisme prend en compte cette annulation en procédant à la suppression des zones rouges et des zones bleues.

Toutefois les secteurs, dans lesquels un risque d'inondation a été relevé d'après les études techniques et historiques effectuées lors de l'élaboration du PPRI, ont été conservés et identifiés par la référence «ZI» (Zone Inondable) portée aux documents graphiques et au règlement.

Dans ces zones, les autorisations d'urbanisme pourront être refusées ou accordées assorties de prescriptions spéciales, en application des dispositions de l'article R.111-2 du Code de l'Urbanisme (article d'ordre public applicable cumulativement avec les dispositions du PLU), selon l'étendue des risques d'inondation.

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

ARTICLE A1 : TYPES D'OCCUPATIONS OU D'UTILISATION DES SOLS INTERDITS

1) Tout nouvel aménagement ou construction, à l'exception de ceux autorisés à l'article A2.

2) L'ouverture et l'exploitation des carrières.

3) L'aménagement de terrains de camping, de caravaning et le stationnement isolé de caravanes.

4) Les installations et travaux divers de type : piste de karting, garages collectifs de caravanes et affouillements ou exhaussements du sol non liés à une opération autorisée.

5) Les dépôts et stockages de toute nature à l'exception des matériaux nécessaires aux activités agricoles.

RAPPEL : Les demandes de défrichement sont irrecevables dans les espaces boisés classés figurant au plan, conformément à la réglementation en vigueur.

ARTICLE A2 : TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DES SOLS AUTORISES SOUS CONDITION.

- Les coupes et abattages sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés figurant au plan conformément à l'article L.130-1 du Code de l'urbanisme.

- Les défrichements sont soumis à autorisation dans les espaces boisés non classés, en application du Code Forestier.

- Les bâtiments nécessaires à l'exploitation agricole que celle-ci soit existante ou à créer ;

- Les constructions nouvelles à usage d'habitation, à la double condition ;

- Qu'elles soient nécessaires à l'exploitation de la propriété agricole ;

- Qu'elles soient implantées à moins de 70 mètres des bâtiments existants et qu'elles constituent le noyau principal de la propriété ;

- Les gîtes ruraux : limités à 3 et dont la superficie totale maximale autorisée est de 150m² de SHON par exploitation agricole dans la mesure où elles constituent une activité accessoire et donc un complément de revenu à l'activité agricole ;

- Les chambres d'hôtes : limitées à 5 chambres (20 M² de SHON affectée par chambre) par exploitation agricole, dans la mesure où elles constituent une activité accessoire et donc un complément de revenu à l'activité agricole ;

- Les installations classées pour la protection de l'environnement, liées à l'exploitation agricole, soumises à autorisation ou à déclaration conformément à la loi n°76-663 du 19 juillet 1976 modifiée ;

- Les affouillements et exhaussements du sol, à condition qu'ils ne créent aucune gêne pour le libre écoulement des eaux ;

- Les constructions visées à l'article 8 du Titre I portant sur les dispositions générales du présent règlement.

En secteur Aa : les installations, les terrassements et les affouillements nécessaires au fonctionnement de la station d'épuration et aux opérations de travaux publics, les bâtiments à usage agricole, à l'exclusion de toute construction à usage d'habitation.

SECTION II – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE A3 : ACCES ET VOIRIE

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

Les voies privées ou publiques se terminant en impasse doivent être aménagées avec une aire de retournement.

La desserte est assurée:

- Par la voirie et les chemins existants dont la largeur (minimum 4 mètres) doit permettre le passage des véhicules de sécurité.

- Le long des routes nationales ou départementales, les accès sont réglementés et doivent respecter les dispositions de l'article 10 du Titre I des Dispositions Générales.

Aucune opération ne peut prendre accès sur les chemins de halage et de marchepied, les pistes cyclables, les pistes de défense de la forêt contre l'incendie, les sentiers touristiques, le domaine public ferroviaire, les voies express et les autoroutes.

ARTICLE A4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

1) Eau potable

1.1. Construction ou installation nouvelle pouvant être raccordée à un réseau de distribution d'eau potable :

Sauf dérogation avec accord préfectoral, toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable existant.

En cas de pression insuffisante dans le réseau public, de consommations importantes ou de débits instantanés élevés, les constructeurs devront réaliser et entretenir à leur charge sur leur réseau privé, et conformément aux prescriptions imposées par la Collectivité gestionnaire du réseau d'eau potable :

- des installations mécaniques de surpression

- des réserves particulières d'eau et installations évitant de compromettre le bon fonctionnement des réseaux publics.

1.2. Construction ou installation nouvelle ne pouvant être raccordée à un réseau de distribution d'eau potable :

Pour toute construction ou installation nouvelle ne pouvant être raccordée à un réseau public de distribution d'eau potable, il pourra être admis une installation individuelle, à la double

condition qu'elle soit conforme d'une part aux dispositions réglementaires, notamment en ce qui concerne la défense incendie, et d'autre part au règlement sanitaire départemental.

2) Assainissement

Toute construction, ou installation nouvelle rejetant des eaux usées domestiques doit être obligatoirement raccordée au réseau public, lorsqu'il existe, par des canalisations souterraines étanches. Les raccordements aux réseaux devront être conformes aux prescriptions du règlement du service d'assainissement applicable à la commune de Baillargues.

En l'absence de réseau public, le pétitionnaire devra proposer une filière d'assainissement non collectif à mettre en œuvre pour son projet en fonction des contraintes du sol et du site.

Dans le cas de réhabilitation ou d'extension de bâtiments sur des parcelles non desservies, l'installation d'Assainissement Non Collectif existante devra être conforme à la législation en vigueur et suffisamment dimensionnée pour permettre la réalisation du projet. Lorsque celle-ci n'est pas conforme, le pétitionnaire devra proposer une nouvelle filière d'assainissement non collectif à mettre en œuvre pour son projet en fonction des contraintes du sol et du site. En tout état de cause, cette filière devra être conforme aux réglementations nationales et locales en vigueur.

Tout projet devra être conforme aux directives établies pour l'établissement des dossiers d'assainissement (note D.E.D.A. définie à l'annexe sanitaire) auxquelles il conviendra de se reporter, en particulier pour les opérations effectuées sur des parcelles non desservies par un réseau d'assainissement collectif.

Eaux pluviales

Les eaux pluviales de toute construction, installation nouvelle ainsi que de toute réhabilitation devront prendre en compte les dispositions de la réglementation sur les zones inondables.

3) Electricité

Sauf impossibilité technique, pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements aux lignes de distribution d'énergie électrique devront être réalisés en souterrain.

L'extension du réseau de distribution sera réalisée en souterrain.

4) Télécommunications

Les branchements au réseau téléphonique et au réseau câblé doivent être réalisés en souterrain.

L'extension du réseau de distribution sera réalisée en souterrain.

5) Eclairage public

Le réseau d'alimentation éclairage public devra être réalisé en souterrain pour toutes constructions neuves, restaurées ou rénovées en totalité.

Dans le cas d'une impossibilité technique de branchement souterrain, l'alimentation pourra être faite suivant la technique des réseaux sur façades d'immeubles ou toute autre technique appropriée, choisie en concertation avec les services municipaux.

6) Gaz

Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements au réseau de distribution doivent être réalisés en souterrain.

Les colonnes montantes ne devront pas être posées sur les façades principales.

7) Gestion des déchets

La loi du 13 juillet 1992 exige la collaboration active de tous les habitants afin d'éviter le dépôt anarchique des conteneurs contraires à l'hygiène et à l'esthétique, et permettre le bon fonctionnement du tri sélectif rendu obligatoire.

Les annexes sanitaires du présent dossier de PLU comprennent deux notes réglementant les modalités d'application concernant la gestion des déchets, il s'agit de :

- La collecte des déchets ménagers ;
- Des recommandations techniques en matière de locaux et abris à conteneurs.

ARTICLE A5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

1) Non réglementé pour :

- toutes les constructions admises dans la zone qui sont raccordées ou raccordables sur les réseaux publics d'assainissement,

- les extensions des bâtiments existants non raccordés et non raccordables sur les réseaux publics d'assainissement, si ces extensions ne conduisent pas à accroître les surfaces hors œuvre nette existantes.

2) Réglementé, pour toutes les constructions admises dans la zone, qui ne sont ou ne peuvent pas être raccordées aux réseaux publics d'assainissement. La superficie de terrain correspondant à une maison d'habitation existante ou projetée, devra être de 2000 m² minimum en absence de réseau public d'assainissement.

ARTICLE A6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les dispositions de l'article 11 du Titre I des dispositions générales doivent être respectées.

En application de l'article L.111.1.4, les constructions ou installations sont interdites dans une bande de :

- 100 mètres de part et d'autre de l'axe des autoroutes, des routes express et des déviations d'agglomération

- 75 mètres de part et d'autre de l'axe des routes à grande circulation.

Cette interdiction ne s'applique pas :

- à l'adaptation, la réfection ou l'extension de constructions existantes,

- aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières ; aux bâtiments d'exploitation agricole et aux réseaux d'intérêt public.

Pour les autres voies, les constructions doivent être implantées au-delà des marges de reculement de 10 m.

Les piscines :

Elles respecteront les mêmes règles de prospect que les constructions.

Leur surélévation par rapport au terrain naturel n'excédera pas 0.60 m (soixante centimètres).

ARTICLE A7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX

LIMITES SEPARATIVES

Les constructions nouvelles doivent être implantées à 3 mètres au moins des limites séparatives.

Les piscines :

Elles respecteront les mêmes règles de prospect que les constructions.

Leur surélévation par rapport au terrain naturel n'excédera pas 0.60 m (soixante centimètres).

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

Les bâtiments non contigus doivent être éloignés les uns des autres d'une distance au moins égale à 4 mètres.

ARTICLE A9 : EMPRISE AU SOL

Non réglementée.

ARTICLE A10 : HAUTEURS DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale pour les constructions à usage d'habitation est fixée à 8,50 mètres (R+1).

La hauteur maximale pour les autres installations et constructions est fixée à 11 mètres (R+2).

ARTICLE A11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

1) Style de construction.

Tout projet doit garantir :

- La discrétion : les constructions doivent s'intégrer en s'effaçant dans leur paysage de proximité ;

- La sobriété et l'harmonie des volumes ;

- La qualité architecturale des éléments et des matériaux mis en œuvre.

2) Volumétrie

La sobriété exclut l'adjonction d'un nombre excessif de volumes disparates et mal incorporés.

3) Toitures

Les couvertures des constructions nouvelles doivent être en tuile canal ou similaire, de teinte claire.

4) Façades

Elles seront bien proportionnées afin que les surfaces pleines dominent les surfaces évidées.

L'aspect des façades devra éviter tout pastiche et imitation de matériaux.

5) Décors

Tous les faux décors sont interdits.

6) Clôtures

Les claps et murs en pierres sèches anciens sont à sauvegarder.

Les clôtures nouvelles se raccordant sur les clôtures adjacentes sont autorisées avec les mêmes matériaux de manière à assurer une continuité visuelle harmonieuse.

Sont autorisés :

- Les murs de pierres de garrigue appareillées à joints secs sur les deux parements.

- Les grillages soudés à mailles rectangulaires montés sur piquets métalliques, sans soubassement (directement à partir du terrain naturel).

- Les murs enduits pleins d'une hauteur de 2,20 mètres maximum.

- Les piliers massifs en pierres de la région : ces piliers ainsi que les raccordements de murs auront une hauteur maximale de 2,50 m (deux mètres cinquante).

- Les portails métalliques (sauf aluminium) ou en bois sans fantaisie ni fioritures.

ARTICLE A12 : STATIONNEMENT DE VEHICULES

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

ARTICLE A13 : ESPACES LIBRES, PLANTATIONS ET ESPACES BOISES

CLASSES

Les surfaces libres de toute construction, ainsi que les aires de stationnement doivent être accompagnées de plantations.

Sur la totalité du territoire, l'article L.321-5.3 du Code forestier, concernant l'obligation de débroussaillement, devra être respecté et appliqué.

Les espaces libres seront plantés d'arbres de haute tige, d'essence méditerranéenne, à raison d'un arbre pour 100 m² (cent mètre carrés) d'espaces aménagés.

Les haies vives peuvent être utilisées pour accompagner ou non les clôtures.

Les bassins de rétention auront une forme s'intégrant au paysage. Les pentes des talus n'excéderont pas 30%. Un accès sera réservé pour l'entretien.

Les abords immédiats et les talus devront être plantés d'arbres de haute tige, d'essence méditerranéenne, à raison d'un arbre pour 100 m² (cent mètres carrés) d'espaces aménagés y compris la surface du bassin.

Les dispositions du Code de l'Urbanisme en matière d'espaces boisés sont applicables aux espaces délimités sur le plan de zonage.

SECTION III – POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE A14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)

Non réglementé.

TITRE V :

DISPOSITIONS APPLICABLES

AUX ZONES NATURELLES

ZONE 1N

Caractère de la zone :

La zone 1N est une zone naturelle constructible, dans des conditions qui préservent la qualité des sites, milieux naturels et paysages.

Elle comprend 2 secteurs : 1Np et 1Ns.

Le **secteur 1Np** correspond à la création d'une zone de loisirs d'environ 15 hectares, comprenant notamment un plan d'eau.

Le **secteur 1Ns** regroupe les infrastructures liées aux activités sportives, à l'implantation de la Maison des Compagnons et au bâtiment des Services Techniques Municipaux.

NOTA : Le PPRI approuvé par arrêté préfectoral n°2004-01-444 en date du 24 février 2004, a été annulé par jugement du Tribunal Administratif de Montpellier en date du 4 octobre 2005, devenu définitif.

Le Plan Local d'Urbanisme prend en compte cette annulation en procédant à la suppression des zones rouges et des zones bleues.

Toutefois les secteurs, dans lesquels un risque d'inondation a été relevé d'après les études techniques et historiques effectuées lors de l'élaboration du PPRI, ont été conservés et identifiés par la référence «ZI» (Zone Inondable) portée aux documents graphiques et au règlement.

Dans ces zones, les autorisations d'urbanisme pourront être refusées ou accordées assorties de prescriptions spéciales, en application des dispositions de l'article R.111-2 du Code de l'Urbanisme (article d'ordre public applicable cumulativement avec les dispositions du PLU), selon l'étendue des risques d'inondation.

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

ARTICLES 1N 1 : TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DES SOLS INTERDITS

Les aménagements et constructions de toute nature, sauf ceux visés à l'article 1N2.

ARTICLE 1N 2 : TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DES SOLS AUTORISES SOUS CONDITIONS

1) Les installations et constructions liées à la réalisation des équipements publics, communaux, de superstructure et d'infrastructure.

2) **SECTEUR 1Np** : Les constructions liées aux activités de loisirs

3) **SECTEUR 1Ns** : Les constructions liées aux activités sportives, à la Maison des Compagnons et au fonctionnement des services techniques municipaux

SECTION II – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE 1N 3 : ACCES ET VOIRIE

Les voies privées ou publiques se terminant en impasse doivent être aménagées avec une aire de retournement.

La desserte est assurée :

- Par la voirie et les chemins existants dont la largeur (minimum 4 mètres) doit permettre le passage des véhicules de sécurité.

- Le long des routes nationales ou départementales, les accès sont réglementés et doivent respecter les dispositions de l'article 10 du Titre I des Dispositions Générales.

Aucune opération ne peut prendre accès sur les chemins de halage et de marchepied, les pistes cyclables, les pistes de défense de la forêt contre l'incendie, les sentiers touristiques, le domaine public ferroviaire, les voies express et les autoroutes.

ARTICLE 1N 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

1) Eau potable

Construction ou installation nouvelle pouvant être raccordée à un réseau de distribution d'eau potable :

Sauf dérogation avec accord préfectoral, toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable existant.

En cas de pression insuffisante dans le réseau public, de consommations importantes ou de débits instantanés élevés, les constructeurs devront réaliser et entretenir à leur charge sur leur réseau privé, et conformément aux prescriptions imposées par la Collectivité gestionnaire du réseau d'eau potable :

- des installations mécaniques de surpression

- des réserves particulières d'eau et installations évitant de compromettre le bon fonctionnement des réseaux publics.

Construction ou installation nouvelle ne pouvant être raccordée à un réseau de distribution d'eau potable :

Pour toute construction ou installation nouvelle ne pouvant être raccordée à un réseau public de distribution d'eau potable, il pourra être admis une installation individuelle, à la double condition qu'elle soit conforme d'une part aux dispositions réglementaires, notamment en ce qui concerne la défense incendie, et d'autre part au règlement sanitaire départemental.

2) Assainissement

Toute construction, ou installation nouvelle rejetant des eaux usées domestiques doit être obligatoirement raccordée au réseau public, lorsqu'il existe, par des canalisations souterraines étanches. Les raccordements aux réseaux devront être conformes aux prescriptions du règlement du service d'assainissement applicable à la commune de Baillargues.

En l'absence de réseau public, le pétitionnaire devra proposer une filière d'assainissement non collectif à mettre en œuvre pour son projet en fonction des contraintes du sol et du site.

Dans le cas de réhabilitation ou d'extension de bâtiments sur des parcelles non desservies, l'installation d'Assainissement Non Collectif existante devra être conforme à la législation en vigueur et suffisamment dimensionnée pour permettre la réalisation du projet. Lorsque celle-ci n'est pas conforme, le pétitionnaire devra proposer une nouvelle filière d'assainissement non collectif à mettre en œuvre pour son projet en fonction des contraintes du sol et du site. En tout état de cause, cette filière devra être conforme aux réglementations nationales et locales en vigueur

Tout projet devra être conforme aux directives établies pour l'établissement des dossiers d'assainissement (note D.E.D.A. définie à l'annexe sanitaire) auxquelles il conviendra de se reporter, en particulier pour les opérations effectuées sur des parcelles non desservies par un réseau d'assainissement collectif.

Eaux pluviales

Les eaux pluviales de toute construction, installation nouvelle ainsi que de toute réhabilitation devront prendre en compte les dispositions de la réglementation sur les zones inondables.

3) Electricité

Sauf impossibilité technique, pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements aux lignes de distribution d'énergie électrique devront être réalisés en souterrain.

L'extension du réseau de distribution sera réalisée en souterrain.

4) Télécommunications

Les branchements au réseau téléphonique et au réseau câblé doivent être réalisés en souterrain.

L'extension du réseau de distribution sera réalisée en souterrain.

5) Eclairage public

Le réseau d'alimentation éclairage public devra être réalisé en souterrain pour toutes constructions neuves, restaurées ou rénovées en totalité.

Dans le cas d'une impossibilité technique de branchement souterrain, l'alimentation pourra être faite suivant la technique des réseaux sur façades d'immeubles ou toute autre technique appropriée, choisie en concertation avec les services municipaux.

6) Gaz

Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements au réseau de distribution doivent être réalisés en souterrain.

Les colonnes montantes ne devront pas être posées sur les façades principales.

7) Gestion des déchets

Dans les zones non desservies, le pétitionnaire devra prendre en charge l'enlèvement et la destruction de ses déchets.

La loi du 13 juillet 1992 exige la collaboration active de tous les habitants afin d'éviter le dépôt anarchique des conteneurs contraires à l'hygiène et à l'esthétique, et permettre le bon fonctionnement du tri sélectif rendu obligatoire.

Les annexes sanitaires du présent dossier de PLU comprennent deux notes réglementant les modalités d'application concernant la gestion des déchets, il s'agit de :

- La collecte des déchets ménagers ;
- Des recommandations techniques en matière de locaux et abris à conteneurs.

ARTICLE 1N 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

1) Non réglementé pour :

- toutes les constructions admises dans la zone qui sont raccordées ou raccordables sur les réseaux publics d'assainissement,

- les extensions des bâtiments existants non raccordés et non raccordables sur les réseaux publics d'assainissement, si ces extensions ne conduisent pas à accroître les surfaces hors œuvre nette existantes.

2) Réglementé, pour toutes les constructions admises dans la zone, qui ne sont ou ne peuvent pas être raccordées aux réseaux publics d'assainissement. La superficie de terrain correspondant à une maison d'habitation existante ou projetée, devra être de 2000 m² minimum en absence de réseau public d'assainissement.

ARTICLE 1N 6 : IMPLANTATION DES CONTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les dispositions de l'article 11 du Titre I des dispositions générales doivent être respectées.

En application de l'article L.111.1.4, les constructions ou installations sont interdites dans une bande de :

- 100 mètres de part et d'autre de l'axe des autoroutes, des routes express et des déviations d'agglomération

- 75 mètres de part et d'autre de l'axe des routes à grande circulation.

Cette interdiction ne s'applique pas :

- à l'adaptation, la réfection ou l'extension de constructions existantes,

- aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières ; aux bâtiments d'exploitation agricole et aux réseaux d'intérêt public.

ARTICLE 1N 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions doivent être implantées à 3 mètres des limites séparatives.

ARTICLE 1N 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Les bâtiments non contigus doivent être éloignés les uns des autres d'une distance au moins égale à 4 mètres.

ARTICLE 1N 9 : EMPRISE AU SOL

Non réglementée.

ARTICLE 1N 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

SECTEUR 1Np : la hauteur maximale autorisée est de 8,50 mètres

SECTEUR 1Ns : la hauteur maximale autorisée est de 11 mètres

Il pourra être dérogé aux règles de hauteur pour les équipements publics et d'intérêt public.

ARTICLES 1N 11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

Les constructions devront présenter un caractère compatible avec les vocations de chacun des secteurs et assurer la préservation du caractère ou de l'intérêt des lieux avoisinants, du site et du paysage.

1) Volumétrie

La sobriété exclut l'adjonction d'un nombre excessif de volumes disparates et mal incorporés.

2) Toitures

Les couvertures des constructions nouvelles doivent être en tuile canal ou similaire, de teinte claire.

3) Clôtures

Les claps et murs en pierres sèches anciens sont à sauvegarder.

Les clôtures nouvelles se raccordant sur les clôtures adjacentes sont autorisées avec les mêmes matériaux de manière à assurer une continuité visuelle harmonieuse.

Sont autorisés :

- Les murs de pierres de garrigue appareillées à joints secs sur les deux parements.
- Les grillages soudés à mailles rectangulaires montés sur piquets métalliques, sans soubassement (directement à partir du terrain naturel).
- Les murs enduits pleins d'une hauteur de 2,20 mètres maximum.
- Les piliers massifs en pierres de la région : ces piliers ainsi que les raccordements de murs auront une hauteur maximale de 2,50 m (deux mètres cinquante).
- Les portails métalliques (sauf aluminium) ou en bois sans fantaisie ni fioritures.

ARTICLE 1N 12 : STATIONNEMENT DE VEHICULES

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies publiques.

ARTICLE 1N 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations au moins équivalentes.

Sur la totalité du territoire, l'article L.321-5.3 du Code forestier, concernant l'obligation de débroussaillement, devra être respecté et appliqué.

Les bassins de rétention auront une forme s'intégrant au paysage. Les pentes des talus n'excéderont pas 30%. Un accès sera réservé pour l'entretien.

Les abords immédiats et les talus devront être plantés d'arbres de haute tige, d'essence méditerranéenne, à raison d'un arbre pour 100 m² (cent mètres carrés) d'espaces aménagés y compris la surface du bassin.

Les dispositions du Code de l'Urbanisme en matière d'espaces boisés sont applicables aux espaces délimités sur le plan de zonage.

SECTION III – POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 1N 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)

Non réglementé.

ZONE 2N

Caractère de la zone :

La zone 2N est une zone dont le caractère naturel est privilégié ; elle ne peut accueillir que les constructions visées à l'article 2N2.

Elle comprend 4 secteurs : 2Na, 2Nd, 2Ne, 2Ng,

Le **secteur 2Na** comprend quelques terrains plats et en friche, sur lesquels des activités d'aéromodélisme se sont développées depuis plusieurs années.

Le **secteur 2Nd** correspond à une zone naturelle de garrigue, destinée à assurer :

- La sauvegarde de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt notamment des points de vue esthétique, historique ou écologique.
- La protection contre l'existence de risques ou de nuisances.
- Des coupures d'urbanisation.

Le **secteur 2Ne** correspond aux zones naturelles situées le long des deux principaux cours d'eau : La Cadoule et le Bérange.

Il s'agit de préserver et mettre en valeur ces zones tout en appliquant les préconisations du schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux (SDAGE), et de la ZNIEFF pour ce qui concerne le Bérange.

Le **secteur 2Ng** correspond à la zone du parcours du golf de MASSANE, constitué principalement du green et d'espaces verts et boisés.

NOTA : Le PPRI approuvé par arrêté préfectoral n°2004-01-444 en date du 24 février 2004, a été annulé par jugement du Tribunal Administratif de Montpellier en date du 4 octobre 2005, devenu définitif.

Le Plan Local d'Urbanisme prend en compte cette annulation en procédant à la suppression des zones rouges et des zones bleues.

Toutefois les secteurs, dans lesquels un risque d'inondation a été relevé d'après les études techniques et historiques effectuées lors de l'élaboration du PPRI, ont été conservés et identifiés par la référence «ZI» (Zone Inondable) portée aux documents graphiques et au règlement.

Dans ces zones, les autorisations d'urbanisme pourront être refusées ou accordées assorties de prescriptions spéciales, en application des dispositions de l'article R.111-2 du Code de l'Urbanisme (article d'ordre public applicable cumulativement avec les dispositions du PLU), selon l'étendue des risques d'inondation.

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

ARTICLES 2N 1 : TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DES SOLS INTERDITS

Les aménagements et constructions de toute nature, sauf ceux visés à l'article 2N2.

ARTICLE 2N 2 : TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DES SOLS AUTORISES SOUS CONDITIONS

1) Les extensions de bâtiment existant dans la limite maximale de 30% de SHON supplémentaire, par rapport à la SHON existante.

2) Les installations et constructions liées à la réalisation des équipements publics, communaux, de superstructure et d'infrastructure.

3) SECTEUR 2Na : Les constructions légères liées à l'activité « aéromodélisme ».

4) SECTEUR 2Nd : Les équipements d'utilité publique nécessaires à la sécurité et à l'accessibilité des sites, au transport de l'énergie électrique, et à l'aire de repos et de stationnement de l'Autoroute A9.

5) SECTEUR 2Ng : Les terrassements et affouillements exclusivement nécessaires à la réalisation du parcours du terrain de golf.

SECTION II – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE 2N 3 : ACCES ET VOIRIE

1) Accès

Le long des routes nationales ou départementales, les accès sont réglementés et doivent respecter les clauses de l'article 10 du Titre I des Dispositions Générales.

2) Voirie

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

La voirie et les chemins existants doivent avoir une largeur de 4 mètres minimum pour permettre le passage des véhicules de sécurité.

ARTICLE 2N 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

1) Eau potable

Construction ou installation nouvelle pouvant être raccordée à un réseau de distribution d'eau potable :

Sauf dérogation avec accord préfectoral, toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable existant.

En cas de pression insuffisante dans le réseau public, de consommations importantes ou de débits instantanés élevés, les constructeurs devront réaliser et entretenir à leur charge sur leur réseau privé, et conformément aux prescriptions imposées par la Collectivité gestionnaire du réseau d'eau potable :

- des installations mécaniques de surpression

- des réserves particulières d'eau et installations évitant de compromettre le bon fonctionnement des réseaux publics.

Construction ou installation nouvelle ne pouvant être raccordée à un réseau de distribution d'eau potable :

Pour toute construction ou installation nouvelle ne pouvant être raccordée à un réseau public de distribution d'eau potable, il pourra être admis une installation individuelle, à la double condition qu'elle soit conforme d'une part aux dispositions réglementaires, notamment en ce qui concerne la défense incendie, et d'autre part au règlement sanitaire départemental.

2) Assainissement

Toute construction, ou installation nouvelle rejetant des eaux usées domestiques doit être obligatoirement raccordée au réseau public, lorsqu'il existe, par des canalisations souterraines étanches. Les raccordements aux réseaux devront être conformes aux prescriptions du règlement du service d'assainissement applicable à la commune de Baillargues.

En l'absence de réseau public, le pétitionnaire devra proposer une filière d'assainissement non collectif à mettre en œuvre pour son projet en fonction des contraintes du sol et du site.

Dans le cas de réhabilitation ou d'extension de bâtiments sur des parcelles non desservies, l'installation d'Assainissement Non Collectif existante devra être conforme à la législation en vigueur et suffisamment dimensionnée pour permettre la réalisation du projet. Lorsque celle-ci n'est pas conforme, le pétitionnaire devra proposer une nouvelle filière d'assainissement non collectif à mettre en œuvre pour son projet en fonction des contraintes du sol et du site. En tout état de cause, cette filière devra être conforme aux réglementations nationales et locales en vigueur

Tout projet devra être conforme aux directives établies pour l'établissement des dossiers d'assainissement (note D.E.D.A. définie à l'annexe sanitaire) auxquelles il conviendra de se reporter, en particulier pour les opérations effectuées sur des parcelles non desservies par un réseau d'assainissement collectif.

Eaux pluviales

Les eaux pluviales de toute construction, installation nouvelle ainsi que de toute réhabilitation devront prendre en compte les dispositions de la réglementation sur les zones inondables.

3) Electricité

Sauf impossibilité technique, pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements aux lignes de distribution d'énergie électrique devront être réalisés en souterrain.

L'extension du réseau de distribution sera réalisée en souterrain.

4) Télécommunications

Les branchements au réseau téléphonique et au réseau câblé doivent être réalisés en souterrain.

L'extension du réseau de distribution sera réalisée en souterrain.

5) Eclairage public

Le réseau d'alimentation éclairage public devra être réalisé en souterrain pour toute construction neuve, restaurée ou rénovée en totalité.

Dans le cas d'une impossibilité technique de branchement souterrain, l'alimentation pourra être faite suivant la technique des réseaux sur façades d'immeubles ou toute autre technique appropriée, choisie en concertation avec les services Techniques de la Commune.

6) Gaz

Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements au réseau de distribution doivent être réalisés en souterrain.

Les colonnes montantes ne devront pas être posées sur les façades principales.

7) Gestion des déchets

Dans les zones non desservies, le pétitionnaire devra prendre en charge l'enlèvement et la destruction de ses déchets.

La loi du 13 juillet 1992 exige la collaboration active de tous les habitants afin d'éviter le dépôt anarchique des conteneurs contraires à l'hygiène et à l'esthétique, et permettre le bon fonctionnement du tri sélectif rendu obligatoire.

Les annexes sanitaires du présent dossier de PLU comprennent deux notes réglementant les modalités d'application concernant la gestion des déchets, il s'agit de :

- La collecte des déchets ménagers ;
- Des recommandations techniques en matière de locaux et abris à conteneurs.

ARTICLE 2N 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

1) Non réglementé pour :

- toutes les constructions admises dans la zone qui sont raccordées ou raccordables sur les réseaux publics d'assainissement,

- les extensions des bâtiments existants non raccordés et non raccordables sur les réseaux publics d'assainissement, si ces extensions ne conduisent pas à accroître les surfaces hors œuvre nette existantes.

2) Réglementé, pour toutes les constructions admises dans la zone, qui ne sont ou ne peuvent pas être raccordées aux réseaux publics d'assainissement. La superficie de terrain correspondant à une maison d'habitation existante ou projetée, devra être de 2000 m² minimum en absence de réseau public d'assainissement.

ARTICLE 2N 6 : IMPLANTATION DES CONTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les extensions de bâtiments existants doivent s'inscrire en continuité du bâti préexistant.

Les dispositions de l'article 11 du Titre I des dispositions générales doivent être respectées.

En application de l'article L.111.1.4, les constructions ou installations sont interdites dans une bande de :

- 100 mètres de part et d'autre de l'axe des autoroutes, des routes express et des déviations d'agglomération
- 75 mètres de part et d'autre de l'axe des routes à grande circulation.

Cette interdiction ne s'applique pas :

- à l'adaptation, la réfection ou l'extension de constructions existantes,
- aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières ; aux bâtiments d'exploitation agricole et aux réseaux d'intérêt public.

Pour les autres voies, les constructions doivent être implantées au-delà des marges de reculement de 10 m.

ARTICLE 2N 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions doivent s'implanter à 3 mètres au moins des limites séparatives.

ARTICLE 2N 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Les bâtiments non contigus doivent être éloignés les uns des autres d'une distance au moins égale à 4 mètres.

ARTICLE 2N 9 : EMPRISE AU SOL

Non réglementée

ARTICLE 2N 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des constructions ne peut excéder 8, 50 m (R+1).

ARTICLES 2N 11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

Les extensions de constructions doivent présenter un caractère compatible avec les bâtiments existants et le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, du site et du paysage.

1) Style de construction.

Tout projet doit garantir :

- la discrétion : les constructions doivent s'intégrer en s'effaçant dans leur paysage de proximité ;
- la sobriété et l'harmonie des volumes ;
- la qualité architecturale des éléments et des matériaux mis en œuvre.

2) Volumétrie

La sobriété exclut l'adjonction d'un nombre excessif de volumes disparates et mal incorporés.

3) Toitures

Les couvertures des constructions nouvelles doivent être en tuile canal ou similaire, de teinte claire.

4) Façades

Elles seront bien proportionnées afin que les surfaces pleines dominent les surfaces évidées.

L'aspect des façades devra éviter tout pastiche et imitation de matériaux.

Tous les faux décors sont interdits.

5) Clôtures

Les claps et murs en pierres sèches anciens sont à sauvegarder.

Les clôtures nouvelles se raccordant sur les clôtures adjacentes sont autorisées avec les mêmes matériaux de manière à assurer une continuité visuelle harmonieuse.

Sont autorisés :

- Les murs de pierres de garrigue appareillées à joints secs sur les deux parements.
- Les grillages soudés à mailles rectangulaires montés sur piquets métalliques, sans soubassement (directement à partir du terrain naturel).
- Les murs enduits pleins d'une hauteur de 2,20 mètres maximum.
- Les piliers massifs en pierres de la région : ces piliers ainsi que les raccordements de murs auront une hauteur maximale de 2,50 m (deux mètres cinquante).

- Les portails métalliques (sauf aluminium) ou en bois sans fantaisie ni fioritures.

SECTEUR 2Ne : les clôtures doivent permettre le libre écoulement des eaux.

ARTICLE 2N 12 : STATIONNEMENT DE VEHICULES

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies publiques

ARTICLE 2N 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations au moins équivalentes.

Sur la totalité du territoire, l'article L.321-5.3 du Code forestier, concernant l'obligation de débroussaillement, devra être respecté et appliqué.

Les bassins de rétention auront une forme s'intégrant au paysage. Les pentes des talus n'excéderont pas 30%. Un accès sera réservé pour l'entretien.

Les abords immédiats et les talus devront être plantés d'arbres de haute tige, d'essence méditerranéenne, à raison d'un arbre pour 100 m² (cent mètres carrés) d'espaces aménagés y compris la surface du bassin.

Les dispositions du Code de l'Urbanisme en matière d'espaces boisés sont applicables aux espaces délimités sur le plan de zonage.

SECTION III – POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 2N 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)

Non réglementé.