

# 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 diversos.

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 Bailargues.

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 dissimulés 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 UAS : 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 a 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'ordonnement 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 débroussaillage, 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.