

ZONE UA

CARACTERE DE LA ZONE

Il s’agit d’une zone urbaine constituant le centre du village. Elle comprend essentiellement de l’habitat ainsi que des services et activités diverses. Les constructions, anciennes pour la plupart, sont édifiées en ordre continu.

Elle comprend un **secteur UAa** qui correspond plus particulièrement à la circulade.

La zone UA est partiellement concernée par **le risque inondation** repéré sur les documents graphiques du règlement (plans de zonage). A ce titre, elle fait l’objet de règles spécifiques édictées dans le Plan de Prévention des Risques d’Inondation (PPRI) de la commune de Balaruc-le-Vieux annexé au PLU.

La zone UA comprend également des éléments de paysage repérés sur le document graphique du règlement (plan de zonage) au titre de l’article L151-19 du Code de l’Urbanisme qui sont à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier.

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

ARTICLE UA 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites :

- Les constructions destinées à l’industrie,
- Les constructions destinées aux entrepôts,
- Les constructions destinées à l’artisanat, à l’hébergement hôtelier et au commerce, uniquement dans le secteur UAa,
- Les constructions destinées à l’exploitation agricole ou forestière,
- Les installations classées pour la protection de l’environnement ne respectant pas les conditions définies à l’article UA 2,
- Les campings,
- Les terrains de stationnement des caravanes,
- Les parcs résidentiels de loisirs,
- Les carrières ainsi que les affouillements ou exhaussements des sols qui ne sont pas nécessités par la construction d’un bâtiment ou la réalisation d’un aménagement autorisé dans la zone.
- Les terrains aménagés pour la pratique des sports motorisés ou loisirs motorisés
- Les dépôts de véhicules et garages collectifs de caravanes ou de résidence mobile de loisir.
- Les éoliennes, pylônes, poteaux gros outillages et ouvrages du même type, d’une hauteur supérieure à 12 mètres

Dans les secteurs concernés par la zone inondable du PPRI repérée sur les documents graphiques du règlement (plans de zonage) du PLU : sont également interdites les constructions et utilisations du sol définies dans le PPRI de la commune de Balaruc-le-Vieux joint en annexe du PLU.

ARTICLE UA 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS

Sont admises sous conditions et sous réserve des dispositions du PPRI, les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les installations classées pour la protection de l’environnement (ICPE) sont admises à condition que leur implantation ne présente pas de risque pour la sécurité des voisins (incendie, explosion), qu’elles n’entraînent pas pour le voisinage des nuisances inacceptables et que leur volume ou leur aspect extérieur soient compatibles avec le milieu environnant.
- Les exhaussements et affouillements des sols sont admis à condition qu’ils soient nécessaires à la réalisation d’un projet admis dans cette zone.

Dans les secteurs concernés par la zone inondable du PPRI repérée sur les documents graphiques du règlement (plans de zonage) du PLU : les constructions et utilisations du sol non mentionnées à l’article UA 1 doivent respecter les dispositions réglementaires du PPRI de la commune de Balaruc-le-Vieux joint en annexe du PLU.

REGLES EN MATIERE D’EQUIPEMENT DE LA ZONE

ARTICLE UA 3 – CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES VOIES

ACCES

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

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

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l’accès s’effectue sur la voie de moindre importance ou sur celle qui présente une moindre gêne ou un moindre risque pour la circulation.

La disposition des accès doit assurer la sécurité des usagers et leurs abords doivent être dégagés de façon à assurer la visibilité. Les accès doivent être situés en des points les plus éloignés des carrefours existants, des virages et autres endroits où la visibilité est mauvaise.

VOIRIE

Les voies en impasse ne doivent pas desservir plus de 50 logements et leur longueur peut être limitée pour des raisons de sécurité.

Elles doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules privés et ceux des services publics (lutte contre l’incendie, enlèvement des ordures ménagères) de faire demi-tour aisément et être conçues de manière à désenclaver les parcelles arrières.

ARTICLE UA 4 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX

Eau potable

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

Eaux usées - Assainissement

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau public d’assainissement.

Eaux pluviales

Il conviendra obligatoirement de respecter les dispositions du "zonage règlementaire du schéma directeur de gestion des eaux pluviales" joint en annexe du PLU (pièce n°6.14).

Lorsque le réseau public recueillant les eaux pluviales existe, les aménagements réalisés doivent garantir l’écoulement des eaux pluviales dans ce réseau (sous réserve du respect des dispositions du PPRI et notamment de la mise en œuvre des mesures compensatoires liées à l’imperméabilisation à concurrence de 120 litres de rétention par m² imperméabilisé, conformément au règlement du PPRI joint en annexe du PLU).

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

Electricité – téléphone – télédistribution

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

Sécurité incendie

Les constructions, travaux, ouvrages ou installations doivent disposer des moyens permettant d’assurer la défense et la lutte contre l’incendie par le réseau d’eau.

Rappel des préconisations techniques du service départemental d’incendie et de secours:

- Densité d’implantation des hydrants: 200 mètres de distance au maximum par les voies carrossables.
- Densité minimum de chaque hydrant: 1000l/mm sous une pression dynamique de 1 bar pendant 2 heures (NF S 61 213 – NF S 62 200).
- Distance maximale entre un hydrant et la cage d’escalier la plus éloignée du bâtiment le plus défavorisé 150 mètres par les voies carrossables.

ARTICLE UA 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Article abrogé.

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

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

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

Toutefois, les implantations autres que celles prévues ci-dessus peuvent être admises lorsque le retrait permet d’aligner la nouvelle construction avec une construction existante dans le but de former une unité architecturale.

Ces règles d’implantation ne s’appliquent pas aux transformateurs, mobiliers enterrés et semi-enterrés de collecte des déchets ménagers et autres installations techniques nécessaires aux réseaux.

ARTICLE UA 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Sur une profondeur maximale de 15 mètres à partir de l’alignement sur voie ou de la limite qui s’y substitue :

Les constructions doivent être édifiées d’une limite latérale à l’autre en ordre continu. Toutefois, des implantations différentes peuvent être autorisées lorsque le projet de construction est attenant à un bâtiment existant de valeur ou en bon état qui n’est pas contigu à la limite séparative.

Dans ce cas la distance comptée horizontalement de tout point de la construction 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 3 mètres ($L \geq H/2 \geq 3m$).

Au delà de cette profondeur maximale de 15 mètres à partir de l’alignement sur voie ou de la limite qui s’y substitue :

Les constructions doivent être édifiées en respectant un retrait minimum, dans ce cas la distance comptée horizontalement de tout point de la construction 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 3 mètres ($L \geq H/2 \geq 3m$).

- Lorsque le projet de construction jouxte une construction de gabarit identique,
- lorsque la hauteur totale mesurée au droit de ces limites est inférieure à 4 mètres,
- lorsque le projet de construction jouxte une construction de valeur ou en bon état,
- lorsque plusieurs voisins ont conclu un accord par acte authentique soumis aux formalités de la publicité foncière pour réaliser simultanément un projet d’ensemble présentant une unité architecturale.

Ces règles d’implantation ne s’appliquent pas aux transformateurs, mobiliers enterrés et semi-enterrés de collecte des déchets ménagers et autres installations techniques nécessaires aux réseaux.

Pour ce qui concerne les limites de fonds de parcelle:

Dans tous les cas les constructions doivent être implantées en respectant un retrait minimum, cette distance comptée horizontalement de tout point de la construction 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 3 mètres ($L \geq H/2 \geq 3m$).

Dispositions particulières pour la réalisation des piscines :

Les piscines peuvent être implantées dans les marges de recul visées ci-dessus, sous réserve toutefois que le bassin soit au moins à 1 mètre des limites séparatives et qu’il soit enterré au niveau du terrain naturel.

ARTICLE UA 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Lorsqu’elles ne sont pas contiguës, les constructions doivent être implantées selon un recul minimal de 3 mètres par rapport à la construction voisine située sur le même fond.

Ces dispositions ne s’appliquent pas à l’édification au rez-de-chaussée de garages ou d’annexes dans la limite de 4 mètres de hauteur totale.

Dispositions particulières pour la réalisation des piscines :

Les piscines peuvent être implantées dans les marges de recul visées ci-dessus, sous réserve toutefois que le bassin soit au moins à 1 mètre des bâtiments existants et qu’il soit enterré au niveau du terrain naturel.

ARTICLE UA 9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non règlementé.

ARTICLE UA 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur de la construction est comptée au regard du niveau du sol naturel avant travaux.

En règle générale La hauteur est limitée à 9 mètres à l’égout du toit et 11 mètres maximum au faîtage, ouvrages techniques cheminées et autres superstructures exclus. Afin de conserver l’harmonie des façades traditionnelles des constructions du centre ancien, la hauteur du premier niveau en rez-de-chaussée ne pourra être inférieure à 3 mètres (hauteur mesurée entre le niveau du seuil de la voie et la sous face du plancher aménagé)

Toutefois dans le secteur UAa:

Dans un souci de conserver le caractère du vieux centre, les règles de hauteur doivent être adaptées aux volumes bâtis existants : ainsi la hauteur à l’égout de la construction doit être au plus égale à celle de la construction existante la plus proche la plus élevée et comportant plus d’un niveau, sans que cette hauteur ne puisse dépasser 8 mètres au faîtage, ouvrages techniques cheminées et autres superstructures exclus.

Dans l’ensemble de la zone la hauteur doit être également conditionnée par la largeur de la voie, ainsi la hauteur à l’égout des constructions ne peut supérieure à 1 fois et demi la largeur de l’emprise de la voie avec dans tous le cas une garantie d’un minimum de hauteur autorisé de 6.5 mètres à l’égout.

ARTICLE UA 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

Volumétries et aspects extérieurs généraux :

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

Les 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.

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 destinés à être revêtus d’un parement ou d’un enduit, tel que les briques creuses, les agglomérés, etc...

Lors de travaux sur les bâtiments existants, les éléments caractéristiques du centre ancien ; tels que portes, portails, fenêtres, barreaudages, grilles etc..., doivent être, dans la mesure du possible, conservés ou restaurés.

Afin de conserver le caractère d’ensemble du centre d’ancien, les constructions doivent respecter les prescriptions suivantes :

Façades et ouvertures :

Les percements sur la façade principale visible de la voie doivent être de proportion rectangulaire plus haute que large avec un ordonnancement en travées.

Toutes les façades sont à concevoir avec le même soin et il ne sera pas toléré de disparités manifestes entre elles. Leur teinte devra respecter le ton des enduits anciens de l’agglomération. Les enduits auront une granulométrie fine, sans relief.

La pose d’antenne parabolique ou de dispositif de type climatisation sur la façade principale visible de la voie est interdite à moins de dissimuler ces dispositifs dans des ouvrages adaptés à leur intégration.

Toitures et terrasses :

Les couvertures seront en tuile canal, ou similaire, de teinte claire.

Les versants de la toiture doivent présenter une pente dans le même sens que ceux des constructions existantes.

Les terrasses « tropéziennes » sont interdites. La création de terrasses couvertes en attique côté rue pourra être autorisée, ainsi que l’aménagement de terrasses extérieures côté cour dans le prolongement des étages d’habitation.

Clôtures :

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

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

Les clôtures seront constituées comme suit :

- Par un grillage de 1,80 mètre de hauteur au maximum,
- ou par un mur plein de 1,20 mètre à 1,80 mètre,
- ou par un mur de soubassement de 0,60 mètre à 1,20 mètre,

Une décoration est possible en fonction des clôtures environnantes ou antérieurement existantes.

Lignes électriques

Les lignes de distribution électrique, les lignes d’éclairage public et les lignes de télécommunication doivent être installées en souterrains, en torsadé ou de telle manière que l’installation soit la plus discrète possible et ne nuise pas au caractère des lieux.

Energies renouvelables :

Le recours aux technologies et matériaux nécessaires à la conception de constructions s’inscrivant dans une démarche de développement durable (constructions bioclimatiques par exemple...) et utilisant les énergies renouvelables est autorisé sous réserve d’une bonne insertion paysagère et du respect du patrimoine bâti, en particulier aux abords des monuments historiques. Ainsi :

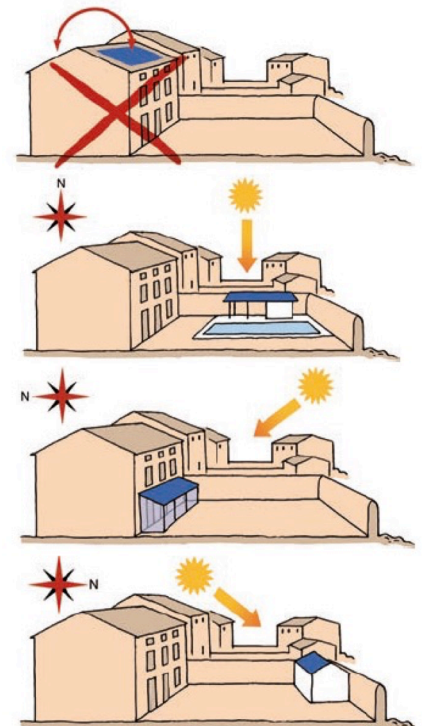
- Le photovoltaïque au sol est interdit.
- Les éoliennes individuelles sont interdites.
- L’isolation par l’extérieur est interdite pour les constructions existantes présentant des murs épais en pierres.
- L’isolation des combles sous toiture ne devra pas apparaître en façade.
- Les capteurs solaires doivent être complètement intégrés à la toiture selon les préconisations suivantes :
 - Exclure les panneaux photovoltaïques qui impactent la toiture et dénaturent la perception du toit dans ces ensembles remarquables,
 - Le panneau solaire thermique est envisageable sur le toit sous réserve qu’il soit d’une surface réduite (2 m² environ) et qu’il ne soit pas visible depuis le domaine public,
 - Eviter les côtés donnant sur rue et évaluer l’impact de la toiture depuis les vues lointaines sur le centre ancien,
 - Faire correspondre l’emplacement du panneau solaire avec la composition de la façade.



Note :
Le panneau ne doit pas être rajouté à une série d’éléments déjà présents en toiture. L’effet de mitage du toit doit être évité.

En cas de maison de ville avec jardin ou cours :

- Profiter du jardin ou de la cour pour envisager une annexe (abri, local technique, pool-house, cuisine d’été...) en fond de jardin, épargnée par les ombres portées et bien orientée. Sa toiture pourra être composée d’une étanchéité en panneaux solaires,
- Adosser, si c’est la meilleure orientation au soleil, un auvent en façade au rez-de-chaussée qui abritera une terrasse contre la maison. Préférer un panneau photovoltaïque qui laisse diffuser la lumière (verrière).
- Opter pour une structure légère en acier ou une treille en bois brut pour porter les panneaux. Le dispositif doit s’inspirer des treilles métalliques en fer à T que l’on trouve traditionnellement dans les jardins de ces types de maisons.



Note :
Les propositions de la fiche n°1 sur le centre ancien sont applicables sur la maison de ville pour poser un panneau solaire thermique d’une dimension réduite (2 à 4m²).

Source : Guide des capteurs solaires en Languedoc (DRAC-LR, CAUE, CAPEB, Pôle Energies 11 - 2015)

ARTICLE UA 12 – STATIONNEMENT DES VEHICULES

Stationnement des véhicules motorisés :

Le stationnement et la manœuvre des véhicules, y compris les “deux roues”, correspondant aux besoins des constructions et installations projetées doivent être assurés en dehors des voies publiques ou privées sur des emplacements prévus à cet effet selon les règles fixées pour chaque catégorie de construction.

Les zones de manœuvre des aires de stationnement doivent être indépendantes des voies publiques ; les garages et aires de stationnement avec accès directs multiples sur la voie publique sont interdits.

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

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

Il est exigé :

Pour les constructions destinées à l’habitat : une place de stationnement par tranche 60 m² de surface de plancher avec un minimum d'une place par logement.

En cas de restauration dans leur volume, d’immeubles existants avec ou sans changement de destination, n’entraînant pas de besoins nouveaux en stationnement, les dispositions qui précèdent n’auront pas à être appliquées, aucun emplacement nouveau de stationnement n’étant alors exigé.

Pour les autres constructions : non règlementé.

Stationnement des vélos :

Dans le cas d’une nouvelle construction comportant au moins 3 logements ou 3 bureaux, il doit être réalisé un local dédié au stationnement des vélos à raison d’1m² par logement et / ou par bureau. Ce local doit être clos et couvert. Cette règle ne concerne pas la réhabilitation des constructions existantes.

ARTICLE UA13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

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

Les éléments de paysage (haies, alignements d’arbres et arbres isolés) repérés sur le document graphique du règlement (plan de zonage) sont à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d’ordre paysager. Les travaux d’entretien courant sont autorisés.

ARTICLE UA14 – COEFFICIENT D’OCCUPATION DES SOLS

Article abrogé.

ARTICLE UA15 – PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Les constructions neuves répondront aux exigences imposées par la réglementation thermique en vigueur.

Les travaux de rénovation importants des bâtiments existants, ou les travaux sur les éléments de bâtiment qui font partie de l'enveloppe du bâtiment et qui ont un impact considérable sur la performance énergétique de celui-ci lorsqu'ils sont rénovés ou remplacés, intégreront tant que possible des dispositifs d'amélioration de la performance énergétique du bâtiment, en vue de se rapprocher de la réglementation thermique en vigueur sur les constructions neuves.

Un dépassement des règles relatives à la densité d'occupation des sols peut être autorisé dans la limite de 20 % et dans le respect des autres règles établies par le document, pour les logements sociaux satisfaisants à des critères de performance énergétique élevée ou alimentées à partir d'équipements performants de production d'énergie renouvelable ou de récupération

(Seuils minimums : RT 2012 pour la rénovation de bâtiments existants / constructions passives ou productrices d'énergie pour les constructions neuves).

ARTICLE UA 16 – INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Les nouvelles constructions seront équipées d'une connexion possible aux réseaux de télécommunications électroniques et numériques existant ou à créer.