

Up

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE Up

Caractère de la zone

La zone Up est une zone urbaine à vocation d'équipements publics ou d'intérêt collectif ; elle est composée de deux secteurs :

- un **secteur Up1** à vocation d'équipements sportifs et de loisirs ;
- un **secteur Up2** à vocation d'équipements culturels et socio-culturels, petite enfance, périscolaires et de loisirs.

La zone Up :

- **est classée en zone de sismicité 2 faible** ; à ce titre les constructions de catégories III et IV définies par l'article R. 563-3 du Code de l'Environnement et l'arrêté du 22 octobre 2010 relatif à la classification et aux règles de construction parasismique applicables aux bâtiments de la classe dite « à risque normal » sont soumises aux règles de construction parasismique (voir Annexe au rapport de présentation).
- **est classée en zone d'aléa faible retrait / gonflement des argiles** (voir Annexe au rapport de présentation).

Le secteur Up1 est intégralement inclus dans le secteur z1 du périmètre de protection rapprochée du forage des Bénouïdes tel que délimité par l'arrêté préfectoral de déclaration publique du forage en date du 6 décembre 1999 modifié par l'arrêté du 30 octobre 2003 (voir Annexe 6.1 – Servitudes d'Utilité Publique)

La zone Up comprend des éléments bâtis à protéger, à conserver, à mettre en valeur ou à requalifier en application de l'article L. 151-19 du Code de l'Urbanisme.

Elle inclut également une continuité écologique au titre de l'article L. 151-23 du Code de l'Urbanisme.

Article Up 1 – Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdits secteur Up1 :

- Pour les installations futures, toutes activités pouvant contribuer à altérer la qualité des eaux et notamment : l'exploitation de carrière ou gravière ; le creusement d'excavation d'une profondeur supérieure à 1,50 m par rapport au terrain naturel ; l'installation de canalisation, dépôt ou réservoir d'hydrocarbures et de produits chimiques ; toute construction souterraine d'une profondeur supérieure à 1,50 m par rapport au terrain naturel ; tout dépôt d'ordures ménagères, immondices, détritiques ; tout dépôt de produits susceptibles d'altérer la qualité des eaux ; toutes cultures et activités fortement consommatrices d'azote (maraîchage).
- Toutes les activités à l'exception de celles actuellement pratiquées, à savoir l'agriculture non intensive et les activités sportives. Sont en conséquence interdits :
- Les constructions à destination d'habitation, d'activités industrielles, artisanales, de bureau, commerciales, d'entrepôts, d'activités agricoles et forestières, d'hébergement hôtelier.
- Les terrains de camping et de caravaning.
- Les parcs résidentiels de loisirs et villages de vacances.
- Les terrains aménagés pour la pratique des sports ou loisirs motorisés.
- Les parcs d'attraction.
- Les habitations légères de loisirs et les résidences mobiles de loisirs.
- Les éoliennes.
- Les parcs ou champs photovoltaïques.
- Les antennes-relais et pylônes de télécommunications.
- Les équipements publics ou d'intérêt collectif autres que ceux à vocation sportive.

Sont interdits en secteur Up2 :

- Les constructions à destination d'habitation, d'activités industrielles, artisanales, de bureau, commerciales, d'entrepôts, d'activités agricoles et forestières, d'hébergement hôtelier.
- Les terrains de camping et de caravaning.
- Les parcs résidentiels de loisirs et villages de vacances.
- Les terrains aménagés pour la pratique des sports ou loisirs motorisés.
- Les parcs d'attraction.
- Les habitations légères de loisirs et les résidences mobiles de loisirs.
- Les éoliennes.
- Les parcs ou champs photovoltaïques.
- Les antennes-relais et pylônes de télécommunications.

Les éléments bâtis identifiés au titre de l'article L. 151-19 du Code de l'Urbanisme ne peuvent être démolis.

Dans la continuité écologique délimitée au titre de l'article L. 151-23 sur une largeur de 10,00 m de part et d'autre du ruisseau de la Bénouïde, sont interdites toute nouvelle construction et toute nouvelle clôture ainsi que tout aménagement, affouillement ou exhaussement des sols non autorisés par l'article Up 2 ci-après.

Article Up 2 – Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Sont autorisés sous conditions en zone Up1 :

- Les équipements publics ou d'intérêt collectif à vocation sportive et de loisirs, sous condition que les bâtiments soient implantés à au moins 100 m du forage des Bénouïdes.
- Les aires de stationnement collectives liées aux équipements publics ou d'intérêt collectif autorisés ci-dessus.
- Les affouillements et exhaussements de sols à condition qu'ils soient nécessaires à la réalisation d'un projet admis dans la zone.
- Les installations et ouvrages nécessaires au fonctionnement et à l'exploitation des réseaux et des voies de circulation.

Sont autorisés sous conditions en zone Up2 :

- Les équipements publics ou d'intérêt collectif à vocation culturelle, socio-culturelle, scolaire et périscolaire et de loisirs.
- Les aires de stationnement collectives liées aux équipements publics ou d'intérêt collectif autorisés ci-dessus.
- Les affouillements et exhaussements de sols à condition qu'ils soient nécessaires à la réalisation d'un projet admis dans la zone.
- Les installations et ouvrages nécessaires au fonctionnement et à l'exploitation des réseaux et des voies de circulation.

Les éléments bâtis identifiés au titre de l'article L. 151-19 du Code de l'Urbanisme doivent le cas échéant, être restaurés à l'identique ou dans le respect de l'aspect initial (correction des dénaturations éventuelles).

Dans la continuité écologique délimitée au titre de l'article L. 151-23 sur une largeur de 10,00 m de part et d'autre du ruisseau de la Bénouïde, sont seuls autorisés :

- les affouillements et exhaussements de sol nécessaires à la conservation, la restauration, la création de continuités écologiques, la restauration « écologique » des berges, la lutte contre les inondations et la protection des personnes et des biens à condition qu'ils ne portent pas atteinte à la préservation des milieux et ne compromettent pas la stabilité des sols et le libre écoulement des eaux ;
- les aménagements légers de type cheminements piétonniers ou cyclables sous réserve que leur réalisation ne porte pas atteinte à la préservation des milieux naturels.

Article Up 3 - Accès et voiries

Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur un fond voisin et dûment justifié par une servitude de passage suffisante et instituée par acte authentique ou par voie judiciaire en application de l'article 682 du Code Civil.

Up

Les accès doivent être adaptés à l'opération qu'ils doivent desservir et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Le nombre des accès sur les voies publiques peut en conséquence être limité dans l'intérêt de la sécurité ; en particulier, lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies publiques, l'accès sur celle(s) de ces voies qui présente ou qui aggrave une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit. Cette notion de gêne ou d'atteinte à la sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Les caractéristiques des accès doivent répondre aux exigences de la sécurité publique, de la défense contre l'incendie conformément au Règlement Départemental de Défense Extérieure contre l'Incendie (voir Annexe au rapport de présentation) et, le cas échéant, de collecte des déchets ménagers et assimilés. En tout état de cause, la largeur des accès ne doit pas être inférieure à 3,5 m.

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

Toute création d'un nouvel accès, toute transformation d'un accès existant sont soumises à autorisation du gestionnaire du domaine public sur lequel il se raccorde, avec possibilité de refus pour des motifs de sécurité routière ou de préservation du patrimoine routier.

Voirie

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques ou privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir. Elles doivent répondre aux exigences de la sécurité publique, de la défense contre l'incendie conformément au Règlement Départemental de Défense Extérieure contre l'Incendie (voir Annexe au rapport de présentation) et, le cas échéant, de collecte des déchets ménagers et assimilés.

Les voies nouvelles peuvent être soumises à des conditions particulières de tracé et d'exécution dans l'intérêt d'un aménagement cohérent de la zone. Tout projet de construction ou d'aménagement doit le cas échéant, intégrer une réflexion sur les cheminements modes doux et favoriser les perméabilités piétonnes et deux roues (cheminements doux assurant une connexion aux voies périphériques).

Les voies en impasse d'une longueur supérieure à 100 mètres, publiques ou privées, doivent comporter une aire de retournement répondant aux prescriptions du Règlement Départemental de Défense Extérieure contre l'Incendie et, le cas échéant, aux recommandations techniques du service en charge de la collecte des déchets ménagers et assimilés.

Article Up 4 – Desserte par les réseaux

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 réglementation en vigueur. Cette obligation de raccordement ne s'impose pas aux constructions et installations qui ne le nécessitent pas de par leur destination (abris de jardin, remises, ...)

Eaux usées

Toute construction ou installation rejetant des eaux usées domestiques (eaux vannes et eaux ménagères) doit être raccordée par des canalisations souterraines étanches, gravitaires, de refoulement ou de relevage si nécessaire, au réseau public d'eaux usées. Les raccordements devront être conformes aux prescriptions du service en charge de l'assainissement sur la commune de VALERGUES.

Les eaux usées autres que domestiques ne peuvent être rejetées au réseau d'assainissement collectif sauf autorisation spécifique du service en charge de l'assainissement ; celle-ci pourra être subordonnée à la mise en place d'un prétraitement.

Est interdit le rejet au réseau public d'eaux usées :

- des eaux de ruissellement des toitures, des cours et des terrasses ;
- d'eaux souterraines non assimilables à des effluents domestiques, y compris lorsque ces eaux ont été utilisées dans une installation de traitement thermique ou de climatisation ;
- des eaux de vidange des piscines.

Eaux pluviales

Les aménagements réalisés par le pétitionnaire doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau pluvial existant ou futur.

En l'absence de réseau pluvial, les eaux de ruissellement doivent être stockées sur le terrain supportant la construction ou l'opération puis infiltrées. Toutes dispositions utiles doivent être prises afin d'éviter les risques d'écoulement des eaux pluviales sur les propriétés voisines.

Le rejet d'eaux pluviales au réseau public d'eaux usées est strictement interdit.

Les rejets d'eaux pluviales d'origine urbaine dans les fossés des routes départementales l'objet d'une demande d'autorisation auprès de l'administration départementale accompagnée à minima d'une notice hydraulique justifiant la non-aggravation du fonctionnement hydraulique du réseau d'assainissement routier en situation future.

Les eaux claires et en particulier les surverses ou les vidanges de piscines seront dirigées sur le réseau pluvial.

Les aménagements et constructions doivent prendre en compte les dispositions du schéma directeur d'eaux pluviales et prévoir en conséquence des dispositifs de collecte et rétention des eaux pluviales en compensation de l'imperméabilisation ainsi que, le cas échéant, le traitement des eaux pluviales et de ruissellement lorsque la pollution qu'elles apportent risque de nuire gravement à la qualité du milieu naturel.

A défaut, à l'exception des projets portant sur un seul logement, tout projet nouveau d'urbanisation (construction nouvelle hors modification et extension d'une construction existante) et toute opération d'ensemble devront comporter des mesures compensatoires liées à l'imperméabilisation, à raison au minimum de 120 litres de rétention par m² imperméabilisé, réalisées :

- soit dans le cadre d'une réflexion d'ensemble, au travers d'un dossier Loi sur l'eau ou non, dans le cas d'opérations d'ensemble ;
- soit à la parcelle.

Autres réseaux

Les réseaux et les branchements aux réseaux électriques, téléphoniques, de télédistribution et d'éclairage public, les branchements au câble et à la fibre optique ne doivent pas être aériens et apparents.

Article Up 5 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions doivent être implantées en recul minimal de 5,00 m par rapport à l'alignement des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation publique et des emprises publiques existantes, à modifier ou à créer.

Cas particuliers :

Installations de faible importance nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (exemples : poste de transformation électrique, abri conteneurs déchets...), des implantations différentes sont admises pour les installations de faible importance nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement, et sous réserve d'une bonne insertion à l'environnement.

Article Up 6 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

La distance comptée horizontalement de tout point de la façade au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres ($D \geq H/2$, minimum 3,00 m).

Cas particuliers :

Installations de faible importance nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (exemples : poste de transformation électrique, abri conteneurs déchets...), des implantations différentes sont admises pour les installations de faible importance nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement, et sous réserve d'une bonne insertion à l'environnement.

Article Up 7 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé

Article Up 8 – Emprise au sol

Non réglementé.

Article Up 9 – Hauteur maximale des constructions

La hauteur maximale des constructions est fixée :

- en secteur Up2 : à 8,50 m au faîtage et 6,50 m à l'égout du toit ou au nu de la façade et 2 niveaux (R+1).
- en secteur Up1 : à 10,00 m au faîtage.

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

Article Up 10 – Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

En application de l'article R. 111-27 du Code de l'urbanisme, le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites et paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

1 - En Up1 :

Les volumes des constructions seront simples.

Est interdit l'emploi à nu en parements extérieurs de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduits tels que les agglomérés, les briques creuses, etc.

Toiture

Sont autorisés :

- les toits en tuiles de pente comprise entre 30 et 35% par rapport à l'horizontale ;
- les toits terrasses ;
- les toits à faible pente, à condition que les pentes de toitures soient dissimulées par un acrotère de hauteur au moins équivalente à la hauteur du faîtage.

L'utilisation d'éléments translucides non teintés, correctement incorporés à la composition architecturale, peut être admise pour l'éclairage des locaux.

Les panneaux solaires et photovoltaïques sont autorisés à condition d'être intégrés à la pente du toit ou, dans le cas de toits terrasses, d'être masqués, en vue proche, par un acrotère de hauteur suffisante.

Façades

Sont autorisés en façade :

- les façades enduites (les enduits projetés ou rustiques son interdits).
- les bardages bois.

Les panneaux solaires et photovoltaïques sont interdits en façade, mais autorisés en auvents et pare soleil.

Clôtures

La hauteur totale des clôtures est limitée à 2,00 m.

Les clôtures seront constituées de haies végétales, de grilles métalliques ou de grillages rigides à mailles larges doublés d'une haie végétale (hors muret technique le cas échéant).

Les clôtures devront maintenir une perméabilité pour la petite faune terrestre (reptiles, amphibiens, micro-mammifères) :

- grillages à mailles larges permettant le passage de la petite faune ou comportant des découpes adaptées au passage des animaux, réparties de façon suffisante et régulière en pied de clôture ;
- espace libre d'au moins 20 cm de hauteur en pied de clôture barreaudée (sur la totalité du linéaire de clôture ou sur un linéaire suffisant et régulier pour assurer efficacement les passages de petite faune).

Les portails seront coulissants et réalisés en aluminium ou fer ; la hauteur totale du portail ne pourra excéder celle de la clôture.

2 - En Up2

Le style architectural des nouveaux bâtiments sera soit contemporain soit mimétique par rapport à l'architecture locale. Il devra s'intégrer harmonieusement dans son environnement par ses couleurs, ses matériaux et son volume. L'extension d'une construction existante devra soit respecter l'architecture de la construction initiale, soit s'intégrer harmonieusement à cette construction.

Est interdit l'emploi à nu en parements extérieurs de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduits tels que les agglomérés, les briques creuses, etc.

Les murs séparatifs, les murs aveugles apparents, les murs pignons, les bâtiments annexes doivent présenter un aspect s'harmonisant avec celui des façades principales.

Toiture

Sont autorisés :

- Les toitures en tuile canal ou similaire, d'une pente comprise entre 30% et 35% au dessus de l'horizontale.
- Les toits terrasses

Les débords de toitures sont autorisés s'ils sont réalisés dans la continuité de la toiture.

Les panneaux solaires et photovoltaïques sont autorisés en toiture à condition :

- s'agissant de toits en pentes, d'être intégrés à la couverture ;
- s'agissant de toitures terrasses, d'être masqués en vue rapprochée depuis l'espace public, par un acrotère de hauteur suffisante

Ils sont également autorisés en ombrières et brise soleil.

Façades

Sont autorisés en façade :

- les enduits de granulométrie fine (finition talochée fin ou grattée fin) ; les enduits de type « rustique » sont interdits.
- le bardage en bois naturel, pierre ou parements pierre dans la limite de 30% de la surface totale des façades du bâtiment.

Les panneaux solaires en façade sont interdits.

Les gardes corps des balcons et terrasses doivent être de forme simple (interdiction des balustres, volutes, grilles dites andalouses).

Menuiseries

Sont autorisées les menuiseries bois, aluminium ou PVC de teinte s'intégrant au paysage urbain environnant.

Sont autorisés les ombrières et pare-soleil en bois, aluminium ou PVC de teinte s'intégrant au paysage urbain environnant.

Clôtures

La hauteur totale des clôtures ne doit pas dépasser 1,60 m en limite des voies et emprises publiques, 2,00 m en limites séparatives.

Les clôtures seront constituées :

- En limite des voies et emprises publiques :
 - soit d'un mur bahut de 1,00 m de hauteur maximum enduit sur les deux faces dans les mêmes teintes que la façade de la construction principale et surmonté d'un grillage à mailles rigides, d'une grille ferromnière ou de lisses de bois ou de métal et doublé d'une haie végétale. L'alignement des hauteurs des murs, murets et grilles sera recherché avec les clôtures voisines ;
 - soit d'un mur plein de 1,60 m de hauteur maximum enduit sur les deux faces dans les mêmes teintes que la façade de la construction principale.
- En limites séparatives :
 - soit d'une haie végétale ;
 - soit d'un grillage à mailles rigides d'une hauteur de 2,00 m maximum, doublé d'une haie végétale ;
 - soit d'un mur bahut de 1,00 m de hauteur maximum enduit et surmonté d'un grillage à mailles rigides ;
 - soit, sous réserve d'accord du propriétaire voisin, d'un mur plein de 2,00 m de hauteur maximum,

Les canisses et masques plastiques, fausses haies sont strictement interdites.

Antennes paraboliques, climatiseurs, compteurs.....

La pose d'équipements de production ou de régulation thermique, de paraboles et d'antennes sur la façade donnant sur la rue est interdite.

Les coffrets techniques des compteurs de gaz, eau, électricité doivent être regroupés dans un coffret encastré en façade ou dans le muret de clôture et traité en harmonie avec elles.

Déchets

Toute construction nouvelle à destination d'habitation collective ou d'activités doit, sauf contrainte technique ou architecturale dûment justifiée, prévoir un emplacement ou un local destiné au remisage du ou des conteneurs déchets d'un accès direct sur la voie publique, exception faite dans le cas d'aires collectives de regroupement des conteneurs.

Article Up 11 – Obligations en matière de stationnement

Dispositions générales

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

Chaque place de stationnement requise au sens du présent règlement doit présenter une accessibilité satisfaisante et des dimensions au moins égales à 2,50 m de largeur (2,20 m en cas de stationnement longitudinal et 3,30 m pour un emplacement Personne à Mobilité Réduite PMR) et 5,00 m de longueur.

La superficie totale à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule, dans le cas de garages collectifs ou d'aires de stationnement collectives est de 25 m², y compris les dégagements nécessaires à son accessibilité ; ce ratio n'est pas applicable aux places de stationnement directement accessibles depuis la voie (place de stationnement longitudinal ou en épi).

Obligations en matière de stationnement des véhicules

Le nombre de place de stationnement sera déterminé par le pétitionnaire en tenant compte de la destination, de la capacité d'accueil, de la fréquence d'utilisation des équipements publics ou d'intérêt collectif mais également de la proximité éventuelle de parcs publics de stationnement existants.

Obligations en matière de stationnement des vélos

Les équipements publics ou d'intérêt collectif doivent également comporter un espace sécurisé de stationnement des vélos ; le dimensionnement de cet espace devra être justifié au regard de la nature et de la destination de la construction ; il pourra prendre en compte les possibilités de péréquation entre constructions ou équipements.

Article Up 12 – Obligations en matière d'espaces libres et de plantations

Les plantations existantes remarquables au regard de leur taille ou de leur âge doivent être maintenues, dès lors que leur état phytosanitaire le permet. A défaut elles doivent être remplacées par des plantations d'emprise au moins équivalente.

Les essences utilisées pour les plantations doivent être des essences locale adaptées au climat méditerranéen (voir plaquette CAUE jointe en annexe au rapport de présentation) ; on favorisera une diversification des plantations en évitant les espèces les plus allergisantes ; les Cyprès sont notamment interdits.

Les haies mono-spécifiques sont également interdites.

Les espaces portés au document graphique du PLU en « Espaces boisés à protéger existants ou à créer » sont soumis aux dispositions de l'article L. 113-1 du Code de l'Urbanisme :

- interdiction de tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.
- rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévue par le Code forestier, sauf exceptions prévues à l'article L. 113-2 du Code de l'Urbanisme.

Article Up 13 – Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales

Les constructions neuves doivent répondre aux exigences de la réglementation thermique en vigueur.

Pour rappel, l'utilisation des énergies renouvelables pour l'approvisionnement énergétique des constructions doit être privilégiée, dans le respect des dispositions de l'article Up 10.

Article Up 14 – Obligations en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques.

En secteur Up2, les bâtiments le nécessitant doivent être raccordés aux réseaux de communications électroniques et numériques existants ou futurs (pose de fourreaux en attente).