

CHAPITRE V - ZONE UP

CARACTERE DE LA ZONE

La zone UP correspond à un secteur équipé de la commune réservé aux équipements de services publics ou d'intérêt collectif (tels que les établissements administratifs, scolaires, sanitaires, sociaux, culturels, sportifs ou de loisirs, les aires publiques de stationnement, ...) et aux activités de services scolaires, sanitaires, sociaux, culturels, sportifs ou de loisirs.

La zone comprend un secteur UPa destiné à recevoir spécifiquement des équipements sportifs et de loisirs.

INFORMATIONS UTILES

La zone est concernée en tout ou partie par :

- 1) **les secteurs présentant un risque de mouvement de terrain** lié au phénomène de retrait-gonflement des argiles tels qu'identifiés aux documents graphiques
- 2) **un risque sismique d'aléa faible** (zone de sismicité 2) pour lequel on se reportera aux Dispositions Générales du présent règlement,
- 3) **les emplacements réservés** au titre de l'article L123-1-5 8° du Code de l'Urbanisme tels qu'identifiés aux documents graphiques.

Article UP 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les constructions à usage industriel, artisanal, de commerce et d'entrepôts commerciaux
- les constructions à usage de bureaux et de services autres que celles admises sous conditions à l'article UP 2
- les constructions à usage d'habitation
- les bâtiments à usage agricole et d'élevage
- les constructions et installations classées ou non qui, par leur destination, leur nature, leur importance, leur fonctionnement ou leur aspect, sont incompatibles avec la salubrité, la sécurité, la tranquillité ou l'environnement de la zone
- la création de terrains de camping et de caravanage
- les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs
- les parcs résidentiels de loisirs, les villages de vacances et les habitations légères de loisirs
- la création de terrains pour la pratique des sports ou loisirs motorisés
- la création de parcs d'attractions et de golfs
- les dépôts de véhicules hors d'usage
- l'ouverture et l'exploitation de mines et carrières
- les parcs éoliens

Article UP 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

1- Dans l'ensemble de la zone, excepté en secteur UPa

Sont admises sous conditions les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les constructions à usage de bureaux et de services sous réserve d'être liées à l'exercice d'une activité de services scolaires, sanitaires, sociaux, culturels, sportifs ou de loisirs

Les exhaussements et affouillements du sol sont admis dès lors qu'ils sont nécessaires à l'exécution d'une autorisation d'urbanisme délivrée sur la zone et dans la limite d'une hauteur de 1,50 mètre pour les remblais et d'une profondeur de 4 mètres pour les déblais.

2- Dans les secteurs présentant un risque de mouvement de terrain lié au phénomène de retrait-gonflement des argiles identifiés aux documents graphiques

Les occupations et utilisations admises sur la zone devront satisfaire aux mesures constructives et de gestion édictées en annexe du présent règlement.

Article UP 3 – ACCES ET VOIRIE

Tout terrain enclavé est inconstructible sauf si son propriétaire obtient un passage aménagé sur les fonds voisins dans les conditions de l'article 682 du Code Civil.

De manière générale, les accès et voiries à créer ou à modifier devront être compatibles avec les orientations d'aménagement et de programmation en matière de transport et de déplacement (voir pièce n°4 du PLU), notamment au regard du dimensionnement des voiries et des abords de voies.

1- Accès

Les accès doivent être aménagés de manière à ne pas créer de difficultés ou de dangers pour la circulation générale. Ils doivent satisfaire aux besoins des constructions projetées et satisfaire aux exigences de la sécurité publique, de la défense contre l'incendie et de la protection civile. Les accès devront satisfaire aux prescriptions techniques générales et particulières concernant la sécurité incendie figurant en annexe du présent règlement.

La création d'accès nouveaux est soumise à l'autorisation préalable du gestionnaire de voirie.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

Les accès ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux de la voie publique et ceux sur les voies adjacentes.

2- Voirie

Les constructions doivent être desservies par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques correspondent à la destination des constructions projetées et permettent de satisfaire aux exigences de la sécurité publique, de la défense contre l'incendie et de la protection civile. Les voiries devront satisfaire aux prescriptions techniques générales et particulières concernant la sécurité incendie figurant en annexe du présent règlement.

La longueur des voies en impasse peut être limitée pour des raisons de sécurité. Elles doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon à permettre à tous véhicules de faire aisément demi-tour.

Article UP 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

1- Eau potable

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

2- Eaux usées

Toute construction ou installation nécessitant un équipement sanitaire doit être raccordée au réseau public d'assainissement par une canalisation souterraine de caractéristiques suffisantes.

L'évacuation des eaux non domestiques dans le réseau public pourra être subordonnée à un pré-traitement conforme à la réglementation en vigueur.

3- Eaux pluviales

Tout aménagement nouveau réalisé sur un terrain doit être conçu de façon à ne pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales dans le réseau public collecteur ou les exutoires naturels.

A défaut de réseau public, le pétitionnaire sera tenu de réaliser les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux et à leur évacuation directe sans stagnation vers un déversoir approprié. Les volumes de stockage nécessaires sont définis par la MISE de l'Hérault.

4- Electricité et télécommunications

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

5- Sécurité incendie

Toute construction et tout aménagement devra satisfaire aux prescriptions techniques générales et particulières concernant la sécurité incendie figurant en annexe du présent règlement.

Article UP 5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé

Article UP 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions seront implantées en retrait minimum de 5 mètres de l'emprise des voies et emprises publiques.

Dans le cas de bâtiments existants implantés à des distances inférieures à celle indiquée ci-dessus, une extension pourra être admise si elle n'a pas pour objet ni pour effet de réduire le recul existant.

Article UP 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

La distance comptée horizontalement de tout point de la construction à la limite séparative 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 ($L=H/2 \geq 3m$)

Article UP 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIETE

Non réglementé

Article UP 9 – EMPRISE AU SOL

Non réglementé

Article UP 10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des constructions ne pourra excéder :

- pour les constructions à usage de services et de bureaux : un niveau au-dessus du rez-de-chaussée (R+1) dans la limite de 6 mètres à l'égout du toit et 9 mètres au faitage (à l'exclusion des ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures de la toiture),
- pour les équipements de services publics ou d'intérêt collectif : 15 mètres au faitage (à l'exclusion des ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures de la toiture).

Le point bas de référence est constitué par le terrain existant avant tous travaux d'exhaussement et de terrassement nécessaires à la réalisation du projet faisant l'objet de la demande d'autorisation d'urbanisme.

En cas de terrain en pente, la hauteur sera calculée à partir du point le plus bas de l'implantation de la construction.

En cas d'extension d'un immeuble dépassant la hauteur maximale autorisée, la hauteur de l'extension pourra atteindre la hauteur de l'immeuble existant.

Article UP 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

1- Aspect général

L'aspect général des constructions, y compris les annexes et les clôtures, devra s'harmoniser, par les volumes et les proportions, par la composition générale des façades, par les matériaux et les couleurs, avec le respect des perspectives, du paysage et de l'environnement en général.

Tout matériau doit être utilisé selon ses propres qualités et à l'intérieur de son domaine spécifique d'emploi. Par exemple, les parpaings doivent être enduits, les buses ne doivent pas servir de pilier de clôture et les pierres ne doivent pas être peintes. Les matériaux de couverture et de bardage, les enduits, les menuiseries et les huisseries extérieures ne devront présenter aucune brillance.

Une architecture de facture contemporaine n'est pas à exclure, notamment pour répondre à des objectifs environnementaux (constructions privilégiant les installations de production d'énergies renouvelables, constructions remplissant des critères de performance énergétique), dans la mesure où elle répond à une mise en œuvre de qualité (conception et réalisation) et aux critères d'insertion dans le site. Des dérogations aux dispositions définies au présent article pourront ainsi être accordées de manière à mettre en œuvre les solutions architecturales et techniques les plus appropriées (traitement des façades, des toitures, des ouvertures, ...).

2- Toitures

Les toitures devront présenter une pente entre 30 et 35% à moins qu'elles ne soient aménagées en toitures-terrasses.

L'usage de la tuile plate est interdit. A défaut de tuile canal, les toitures pourront être en tuile romane ou assimilée, de teinte pâle et discrète (ocre, rose, paille).

Les ornements en céramique reprendront les formes et les couleurs (vert, jaune) pratiquées traditionnellement dans la commune.

Les capteurs solaires (thermiques ou photovoltaïques) ne doivent pas être établis en superstructures sur les toitures. Ils doivent être intégrés au volume de la construction, en fonction de la composition architecturale de l'ensemble. Ils pourront être interdits dans le périmètre de protection des Monuments Historiques.

3- Façades

Les enduits doivent rechercher l'harmonisation avec l'environnement bâti.

Une attention particulière sera apportée à la composition de l'enduit (sable, chaux) et à sa finition (surface talochée ou grattée). Les enduits plastiques sont interdits.

La couleur des enduits sera monochrome (exceptée pour l'encadrement des huisseries extérieures) et devra s'inspirer des teintes traditionnellement pratiquées dans la commune. Les couleurs vives et criardes sont interdites.

4- Menuiseries et huisseries extérieures

Les menuiserie et huisseries extérieures doivent être choisies avec un souci d'harmonisation avec les autres matériaux et avec l'environnement bâti ou naturel.

5- Clôtures

En limite d'emprise publique, les clôtures pourront être constituées soit :

- d'un mur bahut d'une hauteur de 0,60 à 1,20 m, qui pourra être surmonté d'un grillage et doublé d'une haie végétale ; l'ensemble muret / grillage ne pourra excéder une hauteur de 1,80 m ; les murets de clôture seront pleins (murs de pierre ou enduits ou crépis sur les deux faces) et devront rechercher une certaine continuité avec les façades et murs de clôture environnants ; les clôtures pourront reprendre les types de clôtures anciens lorsque ceux-ci sont significatifs ; toute recherche d'effet décoratif tapageur est à proscrire ;
- d'une clôture transparente ou semi-transparent (grillage, ...) doublée d'une haie végétale.

En limite séparative, les clôtures ne pourront excéder une hauteur de 1,80 m. En limite de la zone A1, les clôtures seront, de préférence, constituées d'un grillage transparent et d'une haie végétale. En cas contraire, les murs de clôture ne pourront excéder une hauteur de 0,60 mètre, éventuellement surmontés d'un grillage transparent, et seront impérativement doublés d'une haie végétale.

Toute destruction de murets de pierres sèches est interdite. Dans la mesure du possible, les murets existants seront restaurés. La restauration sera exécutée selon une inspiration des techniques traditionnelles : les pierres seront assemblées sans joints apparents.

6- Annexes

Les constructions annexes au bâtiment principal ne doivent pas être constituées d'assemblage de matériaux hétéroclites.

7- Travaux sur l'existant

Une attention particulière sera apportée à la préservation des nids d'hirondelle dans les conditions précisées aux Dispositions Générales du présent règlement.

Article UP 12 – STATIONNEMENT DES VEHICULES

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

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

Il sera exigé :

- pour les bureaux et services : une surface affectée au stationnement au moins égale à 20 % de la surface de plancher affectée à l'activité
- pour les équipements de services publics ou d'intérêt collectif : une surface affectée au stationnement au moins égale à 30 % de la surface de plancher affectée à l'équipement

Les établissements ouverts au public devront prévoir des emplacements pour les véhicules deux-roues dont le nombre devra être adapté à la capacité d'accueil de l'établissement avec un minimum de 10 places.

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables. En cas d'impossibilité de satisfaire aux obligations en matière de réalisation de places de stationnement, il convient de se reporter aux dispositions légales rappelées aux Dispositions Générales du présent règlement.

Il n'est pas imposé de créer des aires de stationnement lors de la restauration des bâtiments existants lorsque les surfaces de plancher restent inchangées.

Article UP 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les surfaces libres de toute construction ou stationnement doivent être plantées. Dans la mesure du possible, les plantations existantes seront conservées.

Les plantations et haies végétales seront constituées d'arbustes et d'arbres d'essences régionales et variées, en excluant les haies monospécifiques. Sont interdites les espèces exogènes et envahissantes telles que Herbe de la Pampa, Buddléia, Mimosa, Ailante, Robinier faux-acacia, Griffes de sorcières, Renouée du Japon, ...

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 2 emplacements.

La zone est concernée par la réglementation sur le débroussaillage issue de l'arrêté préfectoral n°2004-1-907 du 13 avril 2004 modifié.

Article UP 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Le COS est fixé à 0,60.

Le COS n'est pas limité en secteur UPa.

Le COS n'est pas limité pour les équipements de services publics ou d'intérêt collectif (établissements scolaires, sociaux, sanitaires, ...).

Article UP 15 – OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non réglementé

Article UP 16 – OBLIGATIONS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Non réglementé