CHAPITRE 6

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UPI

CARACTERE DE LA ZONE UPI

Il s'agit d'une zone accueillant les équipements collectifs sportifs, au Sud-Est du bourg, au lieudit Espec, mais aussi le lagunage de la station dépuration, bénéficiant d'un règlement adapté afin de ne pas gêner le cas échéant la construction d'installations nouvelles.

Etant entièrement en zone inondable, la zone est soumise aux contraintes réglementaires qui y sont liées.

SECTION I

NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Rappels:

- 1. L'édification de clôtures est soumise à déclaration à l'exception des clôtures à usage agricole.
- **2.** Les installations et travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue aux articles R. 442.1 et suivants du Code de l'Urbanisme.
- **3.** Les démolitions sont soumises au permis de démolir dans la zone, à l'intérieur du périmètre de protection des monuments historiques.

ARTICLE UPi 1 - Occupations et utilisations du sol admises

Ne sont autorisées que les occupations et utilisations du sol suivantes :

- 1. Les constructions liées au caractère général de la zone :
 - les constructions à usage d'équipements collectifs, culturels, sportifs, ou services divers nécessaires au fonctionnement des services publics et les installations qui leur sont liées.
 - les constructions à usage d'habitation, liées aux équipements visés à l'alinéa précédent (logements de fonction, gardiennage,...).
 - ainsi que l'extension des bâtiments existants,

Ces constructions sont autorisées sous réserve du respect de la réglementation en vigueur et à condition :

- d'établir le niveau des planchers habitables au-dessus de la cote de crue de référence centennale,

de préserver le champ d'expansion des crues et les conditions d'écoulement des eaux.

- d'assurer la sécurité des personnes,
- de prendre en compte la prévention des dommages aux biens et aux activités,
- de ne pas entreposer de produits polluants.

Lorsqu'elles sont situées dans les zones de bruit figurant sur les plans, ces constructions peuvent être autorisées à condition que soient prises les dispositions réglementaires relatives à l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation contre les bruits de l'espace extérieur.

- 2. Les ouvrages de lutte contre les inondations.
- **3.** Les équipements à usage collectif public et privé liés à la voirie, dont les aires de stationnement des véhicules, et aux réseaux divers (notamment : réseaux d'eau, assainissement, électricité, téléphonie et télécommunications, gaz,...).
 - 4. Les clôtures ne faisant pas obstacle à l'écoulement des eaux.
- **5.** les affouillements et exhaussements du sol de plus de 100 m² et de plus de 2 m de dénivelé, répondant à des impératifs techniques liés aux occupations du sol autorisées, à condition qu'ils ne compromettent pas la stabilité des sols et les conditions d'écoulement des eaux et qu'ils ne portent pas atteinte au site.
 - 6. Pour les bâtiments existants, à condition de ne pas augmenter les risques :
 - -les travaux d'entretien et de gestion courants,
 - -les changements de destination, sous réserve d'assurer la sécurité des personnes et de ne pas augmenter les nuisances et la vulnérabilité des biens,
 - la reconstruction, sous réserve d'assurer la sécurité des personnes et de réduire la vulnérabilité des biens. En cas de destruction par un sinistre autre qu'une inondation, la reconstruction à Surface Hors Œuvre Brute égale pourra être autorisée. Dans ce cas, il pourra ne pas être fait application des articles UPi 2 à UPi 15.
 - les travaux de mise en sécurité des personnes et de réduction de la vulnérabilité des biens et des activités.

ARTICLE UPi 2 - Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- **1.** Les occupations et utilisations du sol visées à l'article UPi 1 si elles ne satisfont pas aux conditions énoncées.
- 2. Les occupations et utilisations du sol autres que celles mentionnées à l'article UPi 1.

SECTION II

CONDITIONS D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOL

ARTICLE UPi 3 - Accès et voirie

1. ACCES

Pour être constructible, un terrain doit comporter un accès automobile à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin ou éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. A ce titre, aucun accès nouveau ne devra se faire à partir de la RN 113.

Ils doivent permettre l'approche des engins de lutte contre l'incendie et de secours. Ils ne doivent pas avoir une largeur inférieure à 3,50 m, ni comporter de passage sous porche de hauteur inférieure à 3,50 m. Ils doivent également respecter les écoulements des eaux de la voie publique.

Ils doivent comporter une structure de chaussée insensible à l'eau et être, si possible, réalisées au niveau du sol naturel. A défaut, des mesures devront être prises pour compenser l'impact hydraulique des ouvrages.

Une construction ou activité pourra être refusée si son accès à la route qui la dessert présente des risques pour la sécurité des usagers.

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

2. VOIRIE

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées répondant à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y sont édifiées.

Les voies publiques ou privées à créer, destinées à être ouvertes à la circulation publique et être incorporées dans le domaine public, devront avoir au minimum 8 m d'emprise. Les autres voies devront avoir au minimum 6 m d'emprise. Elles doivent également comporter une structure de chaussée insensible à l'eau et être, si possible, réalisées au niveau du sol naturel. A défaut, des mesures devront être prises pour compenser l'impact hydraulique des ouvrages.

Les voies en impasse à créer ne doivent pas excéder une longueur de 50 m. Elles doivent comporter, soit dans leur partie terminale, soit sur le terrain d'assiette du projet, une aire de giration permettant le demi-tour des véhicules des services publics et ce par, au plus, une seule manœuvre en marche arrière.

L'ouverture d'une voie pourra être refusée lorsque son raccordement à la voie existante peut constituer un danger pour la circulation.

ARTICLE UPi 4 - Réseaux divers

1. EAU POTABLE

Toute construction ou installation qui, de par sa destination, nécessite l'alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes et être muni d'un dispositif anti-retour d'eau ?(cf. Annexes Sanitaires - pièce n° 6).

2. ASSAINISSEMENT

a) Eaux usées

Toute construction ou installation doit évacuer ses eaux et matières usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement en respectant les caractéristiques de ce réseau.

Le réseau d'évacuation sera équipé de clapets anti-retour avant son point de jonction au réseau public.

L'évacuation des eaux industrielles et des effluents viticoles dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à une autorisation de déversement.

L'évacuation directe des eaux usées traitées ou non traitées est interdite dans les fossés, cours d'eau et réseaux pluviaux.

b) Eaux pluviales

Les eaux pluviales doivent être infiltrées sur la parcelle. Les eaux excédentaires qui ne peuvent être absorbées par le terrain doivent être dirigées par un dispositif de trop plein vers les canalisations, fossés ou réseaux prévus à cet effet, conformément à la réglementation en vigueur (cf. Annexes Sanitaires - pièce n° 6).

Le réseau d'évacuation sera équipé de clapets anti-retour avant son point de jonction au réseau public.

3. RESEAUX DIVERS

La création, l'extension et les renforcements des réseaux divers de distribution (électriques, téléphoniques, radiodiffusion, télévision,...) ainsi que les nouveaux raccordements devront être réalisés, obligatoirement, en souterrain ou en câbles torsadés, scellés, le long des façades de la manière la moins apparente possible.

ARTICLE UPI 5 - Caractéristiques des terrains

Non réglementé.

ARTICLE UPi 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

- **1.** Toute construction ou installation, au nu du mur de façade, doit respecter un recul minimum de 5 m par rapport à l'alignement du domaine public, ou à la limite d'emprise qui s'y substitue
 - 2. Toutefois, une implantation différente pourra être autorisée :

- pour s'aligner avec le nu d'une façade d'un bâtiment existant soit sur le terrain, soit sur une limite séparative voisine,
- pour l'adaptation, la réfection ou l'extension d'une construction existante, dont l'implantation sur la parcelle ne respecte pas les règles ci-dessus, à condition de conserver l'alignement existant,
- pour les équipements à usage collectif public et privé, liés à la voirie, aux réseaux divers (notamment : réseaux d'eau, assainissement, électricité, téléphonie et télécommunications, gaz,...), dans le cas de contraintes techniques justifiées et sous réserve d'en démontrer par une note technique la nécessité et la pertinence.
- pour les aménagements, constructions, installations et travaux divers de lutte contre les inondations.

ARTICLE UPi 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

1. POUR LES LIMITES SÉPARATIVES ABOUTISSANT AUX VOIES

Les constructions nouvelles seront implantées en ordre discontinu, c'est-à-dire sans contiguïté avec les limites séparatives touchant la voie, en respectant une distance minimum de 3 m par rapport à ces limites.

2. POUR LES LIMITES DE FOND DE PARCELLE

En fond de parcelle, les constructions nouvelles seront implantées avec un recul minimum de 3 m.

- **3. Toutefois**, les constructions annexes peuvent être implantées en limite séparative, à condition que leur hauteur, mesurée à l'égout du toit au droit de la limite, n'excède pas 3,50 m.
- **4.** Aucune construction ne sera autorisée à moins de 20 m des berges d'un cours d'eau ou d'un plan d'eau.
- **5.** Pour l'adaptation, la réfection ou l'extension d'une construction existante , dont l'implantation sur la parcelle ne respecte pas les règles ci-dessus, une implantation différente pourra être admise à condition de conserver l'alignement existant.
- **6.** Ces règles ne s'appliquent pas aux équipements à usage collectif public et privé, liés à la voirie, aux réseaux divers (notamment : réseaux d'eau, assainissement, électricité, téléphonie et télécommunications, gaz,...), dans le cas de contraintes techniques justifiées et sous réserve d'en démontrer par une note technique la nécessité et la pertinence.
- 7. Une implantation différente pourra être admise pour les aménagements, constructions, installations et travaux divers de lutte contre les inondations.

ARTICLE UPi 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même unité foncière

1. Deux constructions non contiguës doivent être édifiées l'une par rapport à l'autre à une distance d'au moins 4 mètres de tout point des constructions.

2. Toutefois, ces règles ne s'appliquent pas :

 pour l'adaptation, la réfection ou l'extension d'une construction existante dont l'implantation sur la parcelle ne respecte pas les règles ci-dessus, à condition de ne pas aggraver la situation existante. - pour les équipements à usage collectif public et privé, liés à la voirie, aux réseaux divers (notamment : réseaux d'eau, assainissement, électricité, téléphonie et télécommunications, gaz,...), dans le cas de contraintes techniques justifiées et sous réserve d'en démontrer par une note technique la nécessité et la pertinence.

ARTICLE UPi 9 - Emprise au sol

Non réglementé.

ARTICLE UPi 10 - Hauteur des constructions

1. CONDITIONS DE MESURE

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement du sol nécessaires à la réalisation du projet, jusqu'au point le plus élevé du bâtiment (égout du toit, faîtage), les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

2. HAUTEUR ABSOLUE

La hauteur des constructions à édifier ne peut excéder 12 m, mesurée à l'égout du toit et 15 mètres, mesurée au faîtage.

La hauteur des annexes isolées ne peut excéder 4,50 m au faîtage. Lorsqu'elles sont implantées en limite séparative, leur hauteur, mesurée à l'égout du toit au droit de la limite, n'excède pas 3,50 m.

3. TOUTEFOIS, CETTE HAUTEUR PEUT ETRE DEPASSEE :

- Pour les équipements à usage collectif public et privé, liés à la voirie, aux réseaux divers (notamment : réseaux d'eau, assainissement, électricité, téléphonie et télécommunications, gaz,...), dans le cas de contraintes techniques justifiées et sous réserve d'en démontrer par une note technique la nécessité et la pertinence.
- Pour certains éléments techniques indispensables au bon fonctionnement d'une activité (cheminées et autres superstructures, etc.).
- Pour l'adaptation, la réfection ou l'extension d'une construction existante , à condition de ne pas aggraver la situation existante.

ARTICLE UPi 11 - Aspect extérieur

1. PRINCIPE GENERAL

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions et installations, par leur situation, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, sont de nature à porter atteinte au caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les constructions doivent présenter un volume, un aspect, des couleurs et des matériaux de nature à ne pas porter atteinte à ceux des constructions avoisinantes.

2. DISPOSITIONS POUR LES BÂTIMENTS

En parement extérieur, tous les matériaux peuvent être utilisés, selon le caractère architectural du bâtiment, à l'exclusion de l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit.

Tous les matériaux de couverture sont autorisés, selon le caractère architectural du bâtiment, à condition que ceux-ci soient colorés dans un ton proche de celui de la terre cuite naturelle utilisée pour les tuiles.

Les toitures sont à deux pentes minimum, mais, selon le caractère architectural du bâtiment, les terrasses sont autorisées.

Les extensions ou annexes isolées doivent être traitées à l'identique de la construction principale. La notice du volet paysager du permis de construire devra justifier toute autre disposition qui devra conforter la qualité architecturale des constructions publiques.

En particulier on devra envisager l'amélioration de l'existant si celui-ci n'est pas conforme à la notion de qualité des espaces et constructions publiques.

3. CLÔTURES

La clôture sur voies doit être en rapport avec la taille et la qualité de l'édifice.

Les clôtures faisant obstacle à l'écoulement des eaux sont interdites.

4. Dans le périmètre de protection des monuments historiques des prescriptions particulières peuvent être exigées par le Service Départemental de l'Architecture.

ARTICLE UPi 12 - Stationnement des véhicules

1. Les places réservées au stationnement des véhicules doivent correspondre aux besoins des constructions admises dans la zone et être réalisées en dehors des voies publiques.

2. MODE DE REALISATION

- La superficie à prendre en compte pour une place de stationnement est de 25 m², y compris les accès et les dégagements.
- Le pétitionnaire satisfait aux obligations indiquées ci-dessus en aménageant les aires de stationnement sur le terrain même.
- Les aires de stationnement devront comporter une structure de chaussée insensible à l'eau et être, si possible, réalisées au niveau du sol naturel. A défaut, des mesures devront être prises pour compenser l'impact hydraulique des ouvrages.

ARTICLE UPi 13 - Espaces libres et plantations

Les aires de stationnement de plus 100 m² doivent être plantées à raison d'au moins un arbre de haute tige pour quatre emplacements.

Dans le respect des contraintes ci-dessus, les dépôts éventuels doivent être masqués par un écran de végétation épaisse et persistante.

Les espaces libres de toutes constructions ou de circulation doivent être aménagés (engazonnement, plantations arbustives etc...).

SECTION III POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UPi 14 - Coefficient d'occupation du sol (C.O.S.)

Non réglementé.

ARTICLE UPi 15 - Dépassement du coefficient d'occupation du sol

Sans objet.