

## CHAPITRE 4

### DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UE

EXTRAIT DU RAPPORT DE PRESENTATION

#### Caractère de la zone UE *Zone à vocation d'équipements.*

##### **Identification :**

*La zone UE* correspond aux deux pôles d'équipements principaux de l'agglomération, couvrant des emprises significatives :

- le pôle ouest centre-ville regroupant à ce jour les équipements sportifs et le cimetière, et pouvant potentiellement accueillir le transfert de la maison de retraite publique ;
- le pôle est centre-ville regroupant l'hôtel de ville, le collège public, la patinoire, la salle des fêtes, un parc public et d'autres équipements sportifs, socio-culturels ...

Elle intègre également le site pressenti pour le transfert de la maison de retraite à Pavée.

*Cette zone est dotée des équipements publics* (réseaux d'eau potable, d'électricité, d'assainissement...) nécessaires à son urbanisation.

*Cette zone accueille des espaces de respiration (parcs, vignes), qu'il convient de préserver pour la qualité des paysages urbains qui en découle et l'affirmation de l'identité viticole de la commune.*

*Cette zone est concernée par le risque de mouvements de terrain consécutifs à la sécheresse et à la réhydratation des sols (aléa faible – cf. cartographie figurant au Rapport de Présentation).* Les constructeurs d'ouvrages se doivent de respecter des obligations et des normes de construction dans les zones susceptibles d'être affectées par ces risques (article 1792 du Code civil, article L.111-13 du code de la construction et de l'habitation) afin d'en limiter les conséquences. Il est ainsi fortement conseillé d'effectuer une étude préalable du sol afin de pouvoir prendre des dispositions particulières pour adapter les fondations de la construction aux caractéristiques du sol.

*Le risque sismique est également à prendre en compte (zone de sismicité 2).* Les constructions concernées par les règles de construction parasismique nationales s'appliquant depuis le 1er mai 2011 devront s'y soumettre.

*Le risque d'inondation par remontée de nappes est également à prendre en compte* (cf. cartographie figurant dans le Rapport de présentation),

##### **Destination :**

Il s'agit d'une zone destinée à l'accueil d'équipements collectifs quel que soit le domaine : sport, loisirs, culture, enseignement, social, hébergement de personnes âgées ....

##### **Objectifs des dispositions réglementaires :**

Préserver des espaces à vocation d'équipements au sein de l'agglomération, afin de répondre aux besoins de la population.

## ***Section 1 - Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol***

### **ARTICLE 1/UE                    OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

**Pour les terrains identifiés en terrains cultivés à protéger au Règlement – Document graphique au titre de l'article L.123-1-5-9° du code de l'urbanisme**, sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol, à l'exception de celles expressément visées à l'article 2/UE.

**Dans le reste de la zone UE sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol qui ne sont pas mentionnées à l'article 2/UE.**

### **ARTICLE 2/UE                    OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

#### **I. Rappels :**

- 1 - Doivent faire l'objet d'une déclaration préalable, les travaux, installations et aménagements listés à l'article R.421-23 du code de l'urbanisme, et notamment à ce titre tous travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage (patrimoine végétal) identifié en application de l'article L. 123-1-5-7° du code de l'urbanisme.
- 2 - Doit faire l'objet d'une déclaration préalable, sur l'ensemble du territoire communal, l'édification d'une clôture en application de l'article R.421-12-d) du code de l'urbanisme, conformément à la délibération prise par le conseil municipal.

#### **II. Expression de la règle :**

**Sous réserve :**

- ***dans l'ensemble de la zone :***
  - de ne présenter aucun danger ni entraîner aucune nuisance ou insalubrité pouvant causer des dommages ou troubles importants aux personnes, aux biens et aux éléments naturels,
  - d'être compatibles avec le caractère de la zone et les équipements publics existants ou prévus,

**ne sont admis pour les terrains identifiés en terrains cultivés à protéger au Règlement – Document graphique au titre de l'article L.123-1-5-9° du code de l'urbanisme que :**

- Les constructions, installations, travaux et ouvrages techniques liés ou nécessaires, soit à la réalisation d'infrastructures, soit à des équipements et des services publics, collectifs ou d'intérêt général (réseaux, pylônes, transformateurs d'électricité, ...) qui ne sauraient être implantés en d'autres lieux.

**ne sont admises dans le reste de la zone UE que les utilisations et occupations du sol suivantes :**

- Les constructions et installations à usage d'équipements collectifs.
- Les constructions et installations nécessaires et directement liées à ces équipements et leurs extensions : bureaux, bloc sanitaire, vestiaire, club house, aire de stationnement, logement de gardien, logement de fonction, etc.
- Les changements de destination de constructions existantes pour un usage autorisé dans la zone.
- Les abris pour animaux nécessaires au fonctionnement d'un parc ouvert au public.
- Les affouillements et exhaussements de sol à condition qu'ils soient commandés par la déclivité du terrain ou rendus nécessaire pour la réalisation d'une occupation ou utilisation du sol autorisée dans le secteur.
- Les constructions, installations, travaux et ouvrages techniques liés ou nécessaires, soit à la réalisation d'infrastructures, soit à des équipements et des services publics, collectifs ou d'intérêt général (réseaux, pylônes, transformateurs d'électricité, station de pompage, bassins de rétention, chaudière bois ...).

## ***Section 2 - Conditions de l'occupation du sol***

### **ARTICLE 3/UE                    CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC**

#### **1 - Accès :**

Tout terrain enclavé est inconstructible, à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage.

L'accès doit être aménagé de façon à ne pas entraîner de risques pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment de la position des accès, de leur configuration, de la nature et de l'intensité du trafic ainsi que de la nature du projet.

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte notamment en ce qui concerne la défense contre l'incendie et la protection civile, et être compatible avec la destination des constructions.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent être autorisées sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

#### **2 - Desserte :**

Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie publique ou privée de caractéristiques proportionnées à l'importance de l'occupation ou de l'utilisation du sol envisagée, et adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

### **ARTICLE 4/UE                    CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX**

#### **1 - Alimentation en eau potable :**

Le branchement sur le réseau collectif d'eau potable est obligatoire pour toute construction ou installation qui nécessite une alimentation en eau potable.

#### **2 - Assainissement :**

##### *Eaux usées :*

Le branchement au réseau collectif d'assainissement est obligatoire pour toute construction ou installation produisant des eaux usées. Le déversement d'eaux usées dans le réseau des eaux pluviales est strictement interdit.

##### *Eaux pluviales :*

La gestion des eaux pluviales doit être assurée dans la mesure du possible sur la parcelle (aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et aménagements visant à limiter les débits évacués de la propriété) à la charge exclusive du constructeur qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain conformément à la réglementation en vigueur.

Les excédents d'eau pourront être envoyés au réseau collectif d'eaux pluviales (collecteur, fossé ou caniveau) si la solution de l'infiltration à la parcelle ne peut être retenue compte tenu de la nature des sols ou de la présence de caves, sous réserve de respecter les prescriptions imposées par le gestionnaire du réseau d'eaux pluviales.

Le déversement d'eaux pluviales dans le réseau collectif d'assainissement des eaux usées est strictement interdit.

Les eaux de pluie collectée en aval de toitures peuvent être utilisées pour les usages autorisés par l'arrêté du 21 août 2008 relatif à la récupération des eaux de pluie et à leur usage à l'intérieur et à l'extérieur des bâtiments.

#### **3 - Réseaux divers :**

Les branchements et réseaux divers (ex. : téléphone, électricité,...) doivent être enfouis et/ou dissimulés en façade des constructions.

Les dispositions relatives à la fibre optique sont gérées à l'article 16.

### **ARTICLE 5/UE                    SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

Non réglementé.

**ARTICLE 6/UE**                    **IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

**Expression de la règle :**

Les constructions doivent être implantées à l'alignement ou avec un recul minimal de 2 mètres par rapport à l'alignement des voies existantes, à élargir ou à créer.

**Exception :**

Ces dispositions ne s'appliquent pas à la réfection, la transformation, l'extension ou la surélévation des constructions existantes qui sont possibles dans l'alignement des constructions existantes ou en retrait de celles-ci.

L'implantation par rapport aux voies des constructions, installations, ouvrages et équipements, dits « techniques », liés ou nécessaires au fonctionnement des services et équipements publics, collectifs ou d'intérêt général (transformateurs, relais, stations de pompage, de refoulement ou de traitement des eaux usées, poteaux, pylônes, coffrets, ...), ne doit pas porter atteinte à la forme urbaine existante, à la sécurité, à l'environnement et à la qualité du paysage. Elle peut, pour des raisons techniques, ne pas respecter les règles précédentes.

**ARTICLE 7/UE**                    **IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

**Expression de la règle :**

Les constructions doivent être implantées sur limite(s) séparative(s) ou avec un retrait minimal de 2 mètres par rapport aux limites séparatives

**Exception :**

Les constructions peuvent être implantées à moins de 2 mètres de la limite séparative, en cas de réfection, transformation, extension ou surélévation de constructions existantes parallèlement à la limite séparative, dans l'alignement des anciennes constructions ou en retrait de celles-ci.

Ce recul minimum de 2 mètres peut être supprimé pour les bâtiments de très faible emprise, tel que, par exemple, un transformateur d'électricité, lorsqu'une nécessité technique impose de construire dans la marge de recul.

**ARTICLE 8/UE**                    **IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Non réglementé.

**ARTICLE 9/UE**                    **EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

Non réglementé.

**ARTICLE 10/UE**                    **HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

**Définition :**

La hauteur d'une construction est mesurée dans l'axe de la façade ouvrant sur le domaine public, depuis l'égout de la toiture, le sommet de l'acrotère ou le faitage jusqu'au sol de la voirie ou au sol naturel avant tout remaniement.

Les locaux techniques, les souches de cheminées et les antennes n'entrent pas dans le calcul de la hauteur.

**Expression de la règle :**

La hauteur maximale des constructions nouvelles ne peut excéder 9 mètres à l'égout de la toiture ou au sommet de l'acrotère.

**ARTICLE 11/UE**                    **ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS**

**1. Généralités**

L'autorisation de construire peut être refusée ou n'être accordée que sous réserve de prescriptions particulières, 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 urbains ou ruraux, et à la conservation des perspectives monumentales.

**En application de l'article L.111-6-2 du code de l'urbanisme**, les dispositions ci-après (Chapitres 2 à 5) s'appliquent, (sauf dans le cas de l'utilisation de matériaux renouvelables ou de matériaux ou procédés de construction permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre), à l'installation de dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales ou la production d'énergie renouvelable correspondant aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernés. La liste des dispositifs, procédés de construction et matériaux concernés est fixée par voie réglementaire (cf. décret n°2011-830 du 12 juillet 2011 pris pour l'application des articles L.111-6-2, L.128-1 et L.128-2 du code de l'urbanisme).

Dans les périmètres de protection de Monument Historique, cette exception ne s'applique pas de fait, les demandes d'autorisation d'urbanisme étant soumises à l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France.

Pour les ouvrages techniques liés à la sécurité, à un service public, à la gestion des eaux, à la protection phonique, à la distribution d'énergies, tels que transformateur, station de relevage, pylône, abribus, local destiné au stockage des déchets, coffret ..., les règles édictées ci-après (Chapitres 2 à 5) peuvent ne pas être respectées, sous réserve de ne pas porter atteinte à la cohérence architecturale du bâti environnant, à la forme urbaine existante, à l'environnement et à la qualité du paysage.

A l'intérieur du périmètre de protection d'un monument historique, des prescriptions supplémentaires à celles du présent article, peuvent être exigées par l'Architecte des Bâtiments de France

## **2. Traitement des abords**

Les mouvements de terre nécessaires en raison de la configuration du sol ou du parti d'aménagement doivent rester conformes au caractère de l'environnement local.

Les citernes à gaz liquéfié ou à mazout et toute installation similaire doivent être localisées ou dissimulées de manière à ne pas être visibles depuis la voie publique.

## **3. Façades**

Les matériaux apparents en façade doivent être choisis de telle sorte que leur mise en œuvre permette de leur conserver de façon permanente un aspect satisfaisant. Les façades existantes ou nouvelles qui ne seraient pas réalisées en matériaux destinés à rester apparents (béton cellulaire, briques creuses, parpaings, ...) doivent recevoir un parement ou un enduit.

Les façades doivent être traitées soit en pierres, soit en matériaux enduits, soit en bardages.

Quels que soient les matériaux utilisés, il sera généralement préférable d'opter pour des colorations plutôt neutres, surtout pour les volumes importants. L'utilisation de plusieurs couleurs doit être un élément de composition permettant d'alléger les volumes. Le blanc pur est interdit.

## **4. Toitures.**

La toiture doit être de teinte ardoise et d'aspect mat, sauf dans le cas d'une toiture végétalisée, d'une toiture-terrasse, d'une toiture en zinc.

L'installation de panneaux solaires ou photovoltaïques est autorisée.

## **5. Clôtures.**

Si une clôture est édiflée, elle doit être constituée :

- Soit d'un grillage ajouré sur piquets métalliques ou de grilles soudées en panneaux teintés, doublés éventuellement d'une haie d'essences mixtes.  
La teinte du grillage ou des grilles soudées en panneaux sera noire, vert foncé ou galva (aspect mat) avec des piquets de même teinte.
- Soit d'une clôture opaque en bois (sauf dans le secteur UCs).

Toute clôture sur voie ou en limite avec une emprise publique constituée d'un grillage doit être doublée d'une haie constituée d'essences mixtes.

La hauteur des clôtures est limitée à 1,80 mètre ; une hauteur supérieure pourra être autorisée si cela est justifié par un mode particulier d'utilisation du sol, des raisons de sécurité publique ou de composition architecturale.

En outre, le prolongement d'un mur existant est autorisé.

## **ARTICLE 12/UE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT**

Le stationnement doit être assuré hors des voies publiques et correspondre à la destination, à l'importance, à la localisation du projet, ainsi qu'aux conditions de stationnement et de circulation du voisinage.

**ARTICLE 13/UE                    ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET PLANTATIONS**

**1 - Espaces libres et plantations :**

Les haies de conifères sont interdites.

Les aires de stationnement groupé de plus de 10 véhicules doivent faire l'objet d'un traitement paysager (plantations d'arbres de hautes tiges, ...).

**2 - Espaces boisés classés :**

Sans objet.

**3 - Éléments de paysage à protéger :**

Les boisements, parcs et jardins identifiés comme constituant des éléments de paysage à protéger doivent être maintenus et préservés de tout aménagement de nature à modifier leur caractère.

Toutefois, des travaux ayant pour effet de modifier ponctuellement la configuration de ces bois par l'abattage de quelques sujets peuvent être autorisés dans le cadre d'une intervention très ponctuelle (implantation d'abris pour animaux nécessaires au fonctionnement d'un parc ouvert au public, réalisation d'un accès, passage de réseaux, aménagement d'un chemin, extension d'une construction existante, implantation d'une annexe) ou en fonction de l'état sanitaire du ou des arbres concernés.

*Section 3 - Possibilités maximales d'occupation du sol*

**ARTICLE 14/UE                    COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Non réglementé.

*Section 4 – Performances énergétiques / environnementales et infrastructures/réseaux de communication électroniques*

**ARTICLE 15/UE                    OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Non réglementé.

**ARTICLE 16UE                    OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

Dans le cas de constructions nouvelles ou de création de voirie, l'arrivée de la fibre optique devra être anticipée avec la mise en place, lors de la construction ou de l'aménagement, de fourreau en attente.