

ZONE UL

CARACTERE DE LA ZONE

Ce sont des zones urbaines à vocation spécifique. Elles sont destinées à recevoir des activités commerciales et des équipements sanitaires, socio-éducatifs, sportifs et de loisirs, ainsi que les constructions nécessaires à leur fonctionnement.

Elle correspond aux secteurs d'équipements autour du centre-bourg et au Château des Broyers.

Elle comporte un secteur **ULr** où le risque de ruissellement viticole est identifié.

La zone UL est soumise au passage d'infrastructures terrestres classées « voies bruyantes ».

SECTION 1 – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE UL 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol qui ne sont pas liées et nécessaires aux constructions à usage hôtelier et de restauration, aux équipements collectifs à usage scolaire, sociaux, de santé, culturels, de loisirs ou de sport (y compris les constructions nécessaires à leur fonctionnement : logements, hébergement, ateliers, stationnements...), et aux services publics ou d'intérêt collectif.

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

Les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions ci-après :

- Les constructions à usage viticole ne sont admises que s'il s'agit d'extension de bâtiments déjà existant.
- **Dans le secteur ULr**, les constructions devront prendre en compte le risque de ruissellement.

SECTION 2 – CONDITIONS DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE UL 3 – ACCES ET VOIRIES

I - Accès

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

2. Une opération peut être interdite si ses accès provoquent une gêne ou des risques pour la sécurité publique. Cette sécurité est appréciée en fonction, notamment, de la position des accès, de leur configuration, et de la nature et l'intensité du trafic.

Les accès directs aux voies ouvertes à la circulation publique doivent être aménagés de façon à :

- dégager la visibilité vers la voie,
- permettre aux véhicules d'entrer et de sortir sans gêner la circulation générale sur la voie.

3. Le long des RD 95, 166 et 186 l'accès direct est interdit s'il existe une possibilité d'accès indirect par une autre voie ou une voie latérale ; si cette possibilité n'existe pas, l'accès est autorisé en un seul point.

4. Les portails d'entrées doivent être réalisés à au moins 5 mètres du domaine public, sauf en cas d'impossibilité technique.

II – Voiries

1. Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies privées doivent être adaptés aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

2. Les chemins privés d'accès direct aux voies ouvertes à la circulation publique doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la protection civile et de la défense contre l'incendie.

3. Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules privés et ceux des services publics de faire aisément demi-tour.

ARTICLE UL 4 – RESEAUX

1 Alimentation en eau :

Toute construction qui requiert une alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

Les installations d'eau ne doivent pas être susceptibles du fait de leur conception ou de leur réalisation, de permettre à l'occasion de phénomènes de retour d'eau, la pollution du réseau public d'eau potable ou du réseau intérieur de caractère privé, par des matières résiduelles ou des eaux nocives ou toute substance non désirable.

2 Assainissement des eaux usées :

Toute construction occasionnant des rejets d'eaux et matières usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement d'eaux usées par un dispositif d'évacuation séparatif, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

L'évacuation des eaux usées d'origine industrielle et artisanale dans le réseau public d'assainissement, si elle est autorisée, doit, si nécessaire, être assortie d'un pré traitement approprié à la composition et à la nature des effluents.

Les eaux usées ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux pluviales.

3 Assainissement des eaux pluviales et de ruissellement :

Les eaux pluviales doivent être :

- ° Soit absorbées en totalité sur le terrain
- ° Soit dirigées directement et sans stagnation vers un déversoir désigné par les services techniques de la commune. Dans ce cas des dispositifs de rétention pourront être exigés afin de maîtriser les débits en fonction des capacités d'absorption de l'exutoire.

4 Electricité et télécommunication :

Tous les réseaux d'électricité et de télécommunication doivent être enterrés.

ARTICLE UL 5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé

ARTICLE UL 6 – IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions peuvent s'implanter à l'alignement ou à la limite qui s'y substitue. Dans le cas contraire, elles s'implanteront à une distance supérieure à 5 m de la limite d'emprise des voies ouvertes à la circulation automobile.

Toutefois, une implantation différente de celle mentionnée ci-dessus peut être acceptée dans les cas suivants :

- Les ouvrages techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif
- L'extension de constructions déjà existantes ne respectant pas cette règle. Le recul minimum respecté sera alors celui du bâtiment existant.

ARTICLE UL 7 – IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite parcellaire, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment 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 trois mètres.

Toutefois, une implantation différente de celles mentionnées ci-dessus peut être acceptée dans les cas suivants :

- Les ouvrages techniques nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif
- L'extension de constructions déjà existantes ne respectant pas cette règle. Le recul minimum respecté sera alors celui du bâtiment existant.

ARTICLE UL 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PARCELLE

Non réglementé

ARTICLE UL 9 – EMPRISE AU SOL

Non réglementé

ARTICLE UL 10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Règle générale de hauteur :

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement nécessaires pour la réalisation du projet jusqu'à l'égout du toit.

La hauteur maximale des constructions est fixée à 12 mètres.

Une hauteur différente de celle indiquée ci-dessus pourra être imposée si la configuration des lieux ou la volumétrie des immeubles voisins le justifient afin de permettre l'intégration

optimale de la construction dans le contexte urbain.

Il n'est pas fixé de hauteur maximale pour les équipements d'infrastructure (tour hertzienne, pylône...)

ARTICLE UL 11 – ASPECT EXTERIEUR

1 - Par leur aspect extérieur, les constructions ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, des sites et des paysages naturels ou urbains.

Elles respecteront les principes suivants:

- elles présenteront une simplicité de volume et une disposition harmonieuse des ouvertures,
- les annexes telles que garages, remises, celliers ne devront être que le complément naturel de l'habitat, elles seront réalisées avec des matériaux et un choix de coloris faisant un ensemble cohérent et harmonieux,
- tout pastiche d'une architecture archaïque ou étrangère à la région est interdit.

Des dispositions différentes des règles des paragraphes suivants pourront être autorisées pour les abris de jardin et pour des extensions ou aménagements de bâtiments existants eux-mêmes non conformes à ces règles.

Pour les bâtiments à usage d'équipements collectifs, publics et d'infrastructure, il n'est pas fixé d'autres règles architecturales.

2 - Toitures

La toiture des bâtiments principaux présentera une pente faible (40% maximum)

Les revêtements de toiture, hors partie en produit verrier, ne présenteront pas d'aspect brillant.

3 - Façades

Les façades présenteront un aspect mat et non brillant.

4 - Matériaux et teintes

Est interdit l'emploi extérieur à nu de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit tels que carreaux de plâtre, briques creuses, agglomérés de ciment, ainsi que les imitations de matériaux telles que fausses briques, fausses pierres et faux pans de bois.

Est interdite toute construction de caractère provisoire réalisée avec des matériaux de rebut.

Est interdit l'emploi de la tôle ondulée brute et du fibro-ciment teinte naturelle.

5 - Clôtures

Clôtures sur espace public : Quand elles sont prévues, elles seront constituées d'un grillage ou d'un treillis soudé doublé ou non d'une haie.

6 - Ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics de distribution de gaz, de distribution d'énergie électrique, d'alimentation en eau potable ou d'assainissement, de télécommunication et de télédiffusion

Des dispositions différentes pourront être admises pour les ouvrages techniques pour lesquels le volume devra être simple, la couleur uniforme et foncée afin de les fondre dans leur environnement.

7 - Recherche architecture bioclimatique

Dans le cas d'un projet mettant en œuvre des techniques relevant de la bioclimatique ou permettant d'atteindre de hautes performances énergétiques ou l'utilisation d'énergie renouvelable, les règles sur l'aspect des constructions peuvent être assouplies dans la mesure où il n'est pas possible de les respecter pour des raisons de mise en œuvre de ces techniques. Le demandeur ou l'auteur du projet doit aussi justifier de la cohérence de la recherche architecturale par rapport au caractère général du site.

ARTICLE UL 12 – STATIONNEMENTS

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies publiques. Il devra correspondre aux besoins des occupations ou utilisations du sol.

ARTICLE UL 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

L'implantation des constructions et l'aménagement des espaces libres doivent être étudiés de manière à conserver, autant que possible, les plantations existantes de qualité, et notamment les arbres.

Les aires de stationnement à l'air libre doivent être plantées à raison d'un arbre pour quatre emplacements.

SECTION 3 – POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UL 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Non réglementé

SECTION 4 – PERFORMANCES ENERGETIQUES ET RESEAUX DE COMMUNICATION

ARTICLE UL 15 – OBLIGATION DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non réglementé

ARTICLE UL 16 – OBLIGATION EN MATIERE D'INFRASTRUCTURE ET DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Non réglementé.