

## DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UJ

### CARACTERE DE LA ZONE UJ.

La zone UJ est une zone d'activités industrielles et artisanales. Le développement de cette zone est limité et est subordonné à des aménagements paysagers qui visent à intégrer la zone dans l'environnement urbain et naturel proche.

Par ailleurs, certains terrains de la zone UJ sont concernés par les servitudes d'utilité publique et obligations diverses, notamment celles liées à la protection des lignes électriques hautes tensions. Les usagers prendront connaissance dans le dossier « Annexes », des dispositions particulières attachées à ces servitudes et qui s'ajoutent au règlement de zone.

### SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL.

#### Article UJ 1. : - Occupations et utilisations du sol admises.

**Sont admis:**

- Les établissements à usages d'activités industrielles ou artisanales comportant des installations soumises ou non à la législation des installations classées, dans la mesure où compte tenu des prescriptions techniques imposées pour pallier les inconvénients qu'ils présentent habituellement, il ne subsistera plus pour leur voisinage, de risques graves tels qu'en matière d'explosion, d'émanations nocives ou malodorantes, ou de fumées importantes, ou encore d'émergence sonore ne répondant pas à la réglementation actuelle.
- L'extension, la transformation ou le changement des procédés de fabrication des établissements à usage d'activités existants comportant ou des installations classées, dans la mesure où ils satisfont à la réglementation en vigueur les concernant et à condition qu'il n'en résulte pas pour le voisinage une aggravation des dangers ou nuisances.
- Les constructions à usage de bureaux qui constituent le complément administratif, technique, social ou commercial des établissements autorisés.
- Les constructions à usage d'habitation, sous réserve qu'elles soient exclusivement destinées au logements des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la surveillance et la sécurité des établissements et services généraux.
- Les constructions ou installations destinées aux activités commerciales, sous réserve qu'ils s'agissent d'activité de commerce de gros.
- Les dépôts et installations de stockage sous réserve qu'ils soit liés à l'activité implantée.
- Les constructions ou installations liées aux services et équipements collectifs ou publics.

## Article UJ 2: Occupations et utilisations du sol interdites.

Sont interdites les occupations et utilisations du sol autres que celles admises à l'article UJ 1, et notamment:

- Les établissements renfermant des animaux relevant de la législation des installations classées.
- Les dépôts et décharges de vieille ferraille, de véhicules hors d'usage, de matériaux de démolition, de déchets tels que pneus usagés, vieux chiffons, ordures.
- L'ouverture et l'extension de toute carrière.
- Les exhaussements et affouillements de sol, à l'exception de ceux indispensables à la réalisation des constructions et installations admises.
- L'aménagement de terrains de camping et de caravaning.

## SECTION 2 : - CONDITIONS D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOL

### Article UJ 3 : Accès et Voiries.

#### a). Accès.

- 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 voisins éventuellement obtenu par l'application de l'articles 682 du Code Civil. L'accès doit présenter les caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.
- L'aménagement des accès et de leurs débouchés sur la voie de desserte doit être tel qu'il soit adapté au mode d'occupation des sols envisagé et qu'il ne nuise pas à la sécurité et au fonctionnement de la circulation.
- Cet accès direct ou par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fond voisin ne peut avoir moins de 4 mètres de large.

#### b). Voirie.

- Toutes les voiries, qu'elles soient publiques ou privées, doivent:
  - \* être adaptées aux activités qu'elles sont amenées à desservir,
  - \* être aménagées de manière à permettre aux véhicules de secours, de lutte contre l'incendie, de livraison, et de services publics tels ceux assurant l'enlèvement des ordures ménagères, d'y avoir libre accès.
  - \* assurer la protection des piétons.

Par conséquent, la destination et l'importance des constructions ou installations doivent être compatibles avec la capacité de la voirie publique qui les dessert.

Les voies à créer doivent être réalisées à partir des voies publiques déjà existantes et avoir une emprise d'au minimum 8 m.

Les voies aboutissant en impasse à créer ou à prolonger doivent être aménagées de manière à permettre aux poids lourds et aux véhicules utilitaires de faire aisément demi-tour.

#### Article UJ 4 : Desserte par les réseaux.

La protection sanitaire des réseaux d'eau publics et privés doit être assurée par des dispositifs de non retour conformes à la norme NF antipollution.

#### EAU POTABLE.

Toute construction ou installation nouvelle, qui de par sa destination nécessite une utilisation d'eau potable doit être desservie par un réseau collectif de distribution d'eau potable sous pression de caractéristiques suffisantes.

#### DESSERTTE EN EAU INDUSTRIELLE.

- Aucune construction ou installation nouvelle ne peut être autorisée, si l'eau qui lui est nécessaire ne peut lui être fournie par le réseau collectif de distribution d'eau potable sous pression ou par des dispositifs techniques permettant d'y suppléer, et ayant reçu l'agrément des services appelés à en connaître.

#### ASSAINISSEMENT

##### 1. Eaux pluviales.

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement direct et sans stagnation des eaux pluviales dans le réseau public d'évacuation des eaux pluviales.

##### 2. Eaux Usées.

Toute construction doit obligatoirement évacuer ses eaux ou matières usées sans aucune stagnation par des canalisations souterraines, au réseau public d'assainissement, en respectant les caractéristiques de ce réseau (système séparatif ou unitaire).

- En l'absence de réseau collectif d'assainissement et seulement dans ce cas, l'assainissement individuel peut être autorisé ; toutes les eaux et matières usées doivent alors être dirigées sur des dispositifs de traitement, conformément aux prescriptions en vigueur sur l'assainissement non collectif, et évacuées conformément aux exigences des textes réglementaires.

L'obligation de prévoir des dispositifs conçus pour être branchés ultérieurement sur le réseau public est imposée lorsque la réalisation de ce réseau est prévisible.

##### 3. Eaux résiduairees des établissements industriels ou commerciaux.

- Sans préjudice de la réglementation applicable aux établissements classés, l'évacuation des eaux résiduairees des établissements industriels ou commerciaux en général est soumise aux prescriptions de qualité définies par la réglementation en vigueur.

- L'évacuation des eaux résiduairees au réseau public d'assainissement, si elle est autorisée peut être subordonnée à un pré-traitement approprié.

## DISTRIBUTION EN ELECTRICITE ET TELECOMMUNICATIONS

Lorsque les lignes électriques, téléphoniques, de télédiffusion et de réseaux câblés sont enterrées, les branchements privés doivent l'être également.

### Article UJ 5 : Caractéristiques des terrains:

Si la surface ou la configuration des parcelles est de nature à compromettre l'aspect ou l'économie de la construction, ou la bonne utilisation des parcelles voisines, le permis de construire peut être refusé ou subordonné à un remembrement préalable.

### Article UJ 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques.

Les constructions doivent être édifiées avec un retrait au moins égal à 5 mètres par rapport à l'alignement de la voie.

### Article UJ 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives.

Toutes les constructions ou installations, de quelque nature que ce soit, doivent être implantées en retrait des limites séparatives.

Sur toute la longueur des limites séparatives, la marge d'isolement (L) des constructions et installations par rapport aux limites doit être telle que la différence de niveau (H) entre tout point de la construction projetée et le point bas le plus proche de la limite séparative n'excède pas deux fois la distance comptée horizontalement entre ces deux points :  $H = 2L$ .

La marge d'isolement ne peut être inférieur à 5 mètres.

### Article UJ 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété.

Entre deux bâtiments non contigus, il doit être aménagée une distance suffisante pour permettre l'entretien facile des marges d'isolement et des bâtiments eux-mêmes ainsi que le passage et le fonctionnement du matériel de lutte contre l'incendie.

Cette distance doit être au minimum de 5 mètres.

### Article UJ 9 : Emprise au sol.

L'emprise au sol des constructions et installations de superstructure ne doit pas excéder 75% de la surface de la parcelle.

### Article UJ 10 : Hauteur maximum des constructions.

La hauteur maximale des constructions destinées aux activités admises dans la zone, est fixée à 8,50 mètres mesurés du sol avant aménagement à l'égout du toit.

La hauteur maximale des constructions à usage d'habitation autorisées dans la zone est fixée à 5 mètres mesurés du sol avant aménagement à l'égout du toit.

## **ARTICLE UJ 11 : Aspect extérieur et clôtures.**

### **a) Aspect extérieur.**

Les constructions et installations de quelque nature qu'elles soient, doivent présenter une simplicité de volume et une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec la proximité des zones d'habitat et le l'harmonie du paysage.

- 1.- Est interdit notamment l'emploi à nu, en parement extérieur de matériaux destinés à être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit, (briques creuses, parpaings.
2. Lors de constructions en mitoyenneté, les constructeurs s'attacheront à rechercher une unité de profil, de matériaux, de couleur et d'architecture.

Dans la mesure du possible, sans que cela puisse gêner une bonne utilisation des locaux, il est recommandé d'éviter les grands volumes formant une masse importante dans le paysage. On recherchera au contraire des volumes variés, ou en site pentu, des volumes découpés en deux ou trois parties, s'adaptant mieux au terrain et au paysage et nécessitant moins de déblais et remblais.

On privilégiera dans la silhouette des bâtiments la dimension horizontale.

3. Lorsqu'ils sont construits avec des matériaux différents de ceux utilisés en façade, les murs séparatifs et les murs aveugles apparents du bâtiment doivent être traités de manière à avoir une unité d'aspect avec la façade.
4. Les citernes de gaz liquéfié ou à mazout, ainsi que les installations similaires doivent être masquées par des écrans de verdure et être placées en des lieux où elles sont peu visibles des voies publiques et ne pas être recouvertes de peinture ou revêtement de couleur voyante.
5. Les aires de stockages extérieures, ainsi que de dépôts doivent être masquées par des écrans de verdure .
6. Les postes électriques doivent être traités en harmonie avec les constructions avoisinantes dans le choix des matériaux et des revêtements.

### **b) Clôtures.**

L'Edification des clôtures est soumise à autorisation.

1. Les clôtures pleines ne sont autorisées que si elles sont rendues nécessaires par la nature de l'occupation du sol, ou par le caractère des constructions implantées sur la parcelle elle-même ou sur les parcelles voisines.  
Est interdit notamment l'emploi à nu, en parement extérieur de matériaux destinés à être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit, (briques creuses, parpaings.  
La hauteur de ces clôtures pleines doit être strictement déterminée, en fonctions des contraintes qui justifient leur édification.
2. Dans les autres cas, les clôtures sont obligatoirement constituées de dispositifs à claire-voie comportant ou non un mur bahut dont la hauteur n'excédera pas 0,80 mètre.
3. Les clôtures sont doublées de haies vives, composées de végétaux d'essences variées, choisies de préférence, parmi celles proposées en annexe.

4. A l'angle de deux voies de circulation, sur une longueur de 10 mètres comptés à partir du point d'intersection des alignements de part et d'autre du carrefour, la clôture ne doit pas dépasser 0,80 mètres.

#### **Article UJ 12 : Stationnement.**

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

#### **Pour les constructions destinées à des activités artisanales, industrielles ou commerciales:**

il est exigé :

- une place de stationnement pour 3 emplois dans le cas d'entreprise de moins de 20 emplois,
- une place de stationnement pour 2,5 emplois dans le cas d'entreprise de 20 emplois et plus.

Par ailleurs, sur ces mêmes parcelles, des surfaces suffisantes doivent être aménagées afin de permettre le stationnement des poids lourds et autres véhicules utilitaires, ainsi que leur évolution lors de leur chargement ou déchargement.

#### **Article UJ 13: Espaces libres et Plantations, Espaces boisés classés.**

##### **I. Espaces boisés classés et Espaces verts protégés.**

Sans objet.

##### **II. Obligation de planter.**

On entend par surface libre, la surface du terrain constructible non affectée aux constructions, aux aires de stationnement, de stockage, de service, à la desserte.

1. Les surface libres sont obligatoirement plantées.
2. Les marges de recul par rapport aux limites de la zone devront comporter des plantations d'arbres de hautes tiges et d'arbustes.
3. Les aires de stockage et de dépôt extérieures doivent être masquer par des écrans de verdure comportant des arbres de haute tige.
4. Les plantations seront adaptées au sol et au climat de la région et choisies de préférence, parmi les essences proposées en annexe du règlement.

#### **SECTION 3: POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL.**

##### **Article UJ 14: Coefficient d'occupation du sol.**

Les possibilités d'occupation des sols sont celles qui résultent de l'application des articles UJ 3 à UJ 13.

##### **Article UJ 15 : Dépassement du coefficient d'occupation du sol.**

Sans objet.

### **TITRE III**

## **Des dispositions applicables en zones naturelles**