

## **CHAPITRE VI – DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UJ**

### **SECTION I – NATURE DE L'OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL**

#### **Article Uj 1 : Occupations et utilisations du sol interdites**

Toute nouvelle urbanisation à moins de 50 mètres des lisières des bois et forêts de plus de 100 hectares est proscrite. La limite des massifs et de leur lisière inconstructible sera appréciée en fonction de la réalité des boisements sur le terrain (sous le contrôle du service Environnement de la DDEA 78).

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol qui ne sont pas mentionnées à l'article 2 ci-dessous.

#### **Article Uj 2 : Occupations et utilisations du sol admises sous conditions**

- Les constructions à usage d'activité industrielle ou artisanale, de bureaux, de services, de commerces et d'entrepôts commerciaux.
- Les installations classées liées à l'activité de la zone.
- Les constructions à usage d'habitation et leurs annexes (garage, abri de jardin,...) sont admises à condition d'être destinées au gardiennage, à la surveillance ou à la direction des établissements autorisés dans la zone.
- Les constructions liées à la réalisation des équipements d'infrastructures.

### **SECTION II – CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL**

#### **Article Uj 3 - Accès et voirie**

##### **1 - 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 le fonds voisin, éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil.

Aucune opération ne peut prendre accès sur les chemins de halage et de marchepied, les pistes de défense de la forêt contre l'incendie, les sentiers touristiques, les voies express et les autoroutes.

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.

Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques.

La disposition des accès doit assurer la sécurité des usagers et leurs abords doivent être dégagés de façon à assurer la visibilité. Les accès doivent être situés en des points les plus éloignés possible des carrefours existants, des virages et autres endroits où la visibilité est mauvaise.

Les accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, etc...Ils doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

Si les constructions projetées, publiques ou privées, sont destinées à recevoir du public, elles doivent comporter des accès réservés aux piétons, indépendants des accès des véhicules. Ces accès pour piétons doivent être munis de dispositifs rendant ces constructions accessibles aux personnes handicapées physiques.

## **2 - Voirie**

Les voies privées doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir. Les voies privées se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

## **Article Uj 4 - Desserte par les réseaux**

### **1 - Eau**

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

### **2 - Assainissement**

#### **Eaux usées :**

Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement.

A défaut de réseau public, un dispositif d'assainissement individuel est admis conformément à la réglementation en vigueur (arrêté du 6 mai 1996). Il doit être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit et la construction sera alors directement raccordée au réseau, quand celui-ci sera réalisé.

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

#### **Eaux pluviales :**

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur s'il existe.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain. La résorption se fera sur le terrain. En cas d'impossibilité le rejet sur voie publique sera soumis au vu d'une autorisation municipale.

### **3 - Electricité - Téléphone**

Les raccordements aux réseaux électrique et téléphonique seront obligatoirement enterrés sur la parcelle.

**Article Uj 5 - Superficie des terrains**

Sans objet.

**Article Uj 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

Les constructions doivent s'implanter à une distance minimale de 10 mètres de l'alignement actuel ou futur en bordure des routes départementales et 6 mètres pour les autres voies.

Ces dispositions ne seront pas applicables en cas d'aménagement (c'est à dire tous travaux réalisés dans le volume du bâti existant), d'extension verticale (dans la limite de l'article 10) des constructions existantes.

**Article Uj 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

Les constructions doivent être implantées à une distance des limites séparatives au moins égale à 6 m. Cette distance est portée à 10 mètres pour les constructions abritant des installations classées.

**Article Uj 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

La distance entre deux constructions non contiguës situées sur une même propriété, doit être au moins égale à 4 mètres.

**Article Uj 9 - Emprise au sol**

L'emprise au sol des bâtiments ne doit pas excéder 50% de la superficie du terrain.

**Article Uj 10 - Hauteur maximum des constructions**

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel existant avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement du sol nécessaire pour la réalisation du projet.

La hauteur des constructions est mesurée au sommet du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées, antennes et autres superstructures exclus.

La hauteur des constructions à usage d'habitation autorisées dans l'article Uj 2 ne doit pas excéder 8 mètres.

La hauteur des bâtiments annexes ne doit pas dépasser 4 mètres.

La hauteur des bâtiments à usage d'activités ne doit pas dépasser 12 mètres au faîtage.

**Article Uj 11 - Aspect extérieur**

Les terrains bâtis ou non bâtis, les constructions de toute nature, doivent être aménagés et entretenus de façon à ne porter atteinte ni à l'hygiène, ni à la bonne tenue de l'agglomération ou à l'harmonie des paysages.

**Les murs de façade et pignons:**

Les murs réalisés en parpaings, briques, tout venant,... seront obligatoirement enduits.

- enduit gratté, taloché pour les constructions à usage d'habitation de teinte claire pastel (ton pierre, beige ocré, sable,...). Le blanc est interdit
- pour les constructions à usage d'activités le bardage métallique et le bois sont autorisés.

Sont interdits:

- les imitations de matériaux, fausse pierre, faux bois, etc...
- les incrustations de pierres apparentes dans les murs enduits.

**Les toitures:**

Les constructions à usage d'habitation comporteront au minimum 2 pans dont la pente sera comprise entre 35° et 45°.

Les constructions annexes accolées ou non (abri de jardin, garage) pourront comporter 1 ou 2 pans.

Les toitures terrasses sont autorisées à condition qu'elles n'excèdent pas 30% de la surface totale de la toiture.

Les panneaux solaires sont autorisés dans la mesure où ils s'inscrivent dans le même plan que la toiture (et non pas en saillie) et à condition qu'ils soient limités à une partie de la toiture.

Sont interdits:

- tôle ou plastique ondulé ou nervuré,
- plaques ondulé ou non,
- plastique et bardeaux d'asphalte,
- paille chaume ou paille roseau,
- les tuiles mécaniques grand moule,
- le shingle pour les constructions à usage d'habitation.

**Les clôtures:**

La hauteur des clôtures sur voies et mitoyennes ne pourra excéder 2 mètres de haut.

Elles pourront être constituées soit d'un mur plein, soit à claire voie, soit constituées d'une haie vive, soit d'un mur bahut de 0,60 m surmonté de lisses ou de grillage plastifié vert.

Sont interdits:

- les clôtures à palplanches bois,
- les clôtures constituées de panneaux publicitaires,
- les murs de briques creuses plâtrières, de parpaings, de béton brut non enduits,
- les clôtures en bambous.

**Article Uj 12 - Stationnement**

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

Pour les constructions à usage d'habitation, il sera prévu 1 place de stationnement par 60 m<sup>2</sup> de SHON.

Pour les bâtiments à usage d'activités, il sera prévu une place par 80 m<sup>2</sup> de surface hors oeuvre nette de construction.

Des aires de stationnement seront également prévues pour les camions et véhicules utilitaires.

### **Article Uj 13 - Espaces libres et plantations - Espaces boisés classés**

Les plantations existantes seront maintenues ou remplacées par des plantations au moins équivalentes.

## **SECTION III - POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

### **Article Uj 14 - Coefficient d'occupation du sol**

Le coefficient d'occupation des sols est fixé à 0,50.

Sur les terrains bâtis, ayant fait l'objet d'une division ou d'un détachement partiel depuis moins de 10 ans et dont les droits à construire résultant de l'application du présent COS ont été utilisés partiellement ou en totalité, il ne pourra être construit que dans la limite des droits qui n'ont pas été utilisés.