TITRE V : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE URBAINE Uj

Conformément à l'article R 123-5 du code de l'urbanisme, sont classés en zones urbaines les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

La zone Uj est une zone d'activités occupée par des établissements d'action et d'insertion sociale. Elle est vouée à accueillir les foyers-logements, foyers d'hébergement ainsi que les établissements d'hébergement pour les personnes âgées ou résidences séniors. Les activités industrielles, artisanales, commerciales et tertiaires y sont également autorisées.

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

Article 1 – Uj : occupations et utilisations du sol interdites

- Les modes particuliers d'utilisation du sol suivants :
  - Les parcs d'attractions.
  - Les affouillements et exhaussements du sol à l'exception de ceux nécessaires à la réalisation d'une occupation du sol autorisée ou prévue par le code de l'urbanisme.
  - Les Habitations Légères de Loisirs (HLL).
  - Les résidences mobiles d'Habitat.
  - Les résidences mobiles de loisirs.
  - Les caravanes.
  - Les terrains de camping ou les parcs résidentiels de loisirs.
  - Les terrains pour la pratique des sports ou loisirs motorisés.
  - Les golfs et les piscines.
  - L'ouverture et l'exploitation de carrières ainsi que la création d'étangs.

- Les constructions à usage agricole et/ou forestier.

Article 2 – Uj : occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

- Non règlementé

SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

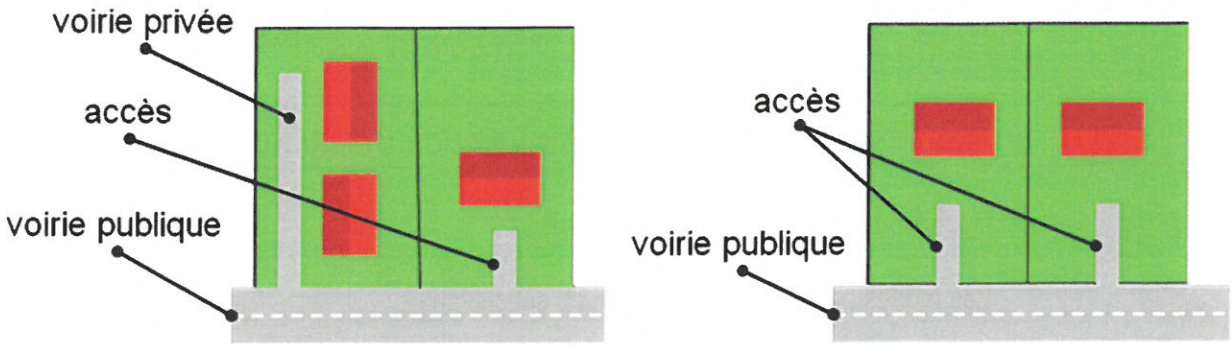
Article 3 – Uj : accès et voiries

- Toute occupation et tout usage de sol nécessitant un accès est interdite sur les terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficiles la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

- Les voiries et accès à créer devront être dimensionnés afin de pouvoir supporter le trafic nécessaire à la desserte des parcelles.

- Les voiries à créer devront soit se relier à une voirie existante et de gabarit similaire ou supérieure soit se finir par une place de retournement aux dimensions suffisantes pour satisfaire aux besoins des véhicules de défense contre l'incendie et des services publics.

Illustration explicative :



Article 4 – Uj : desserte par les réseaux

A. Eau potable :
- Toute construction ou installation nouvelle nécessitant de l'eau potable doit être raccordée au réseau d'eau potable.

B. Assainissement :
- Toute construction ou installation nouvelle doit obligatoirement être raccordée au réseau public d'assainissement s'il existe.
- L'autorité compétente peut autoriser un dispositif d'assainissement individuel en cas de contraintes techniques ou d'impossibilité réglementaire.
- L'évacuation des eaux résiduaires d'activités dans le réseau public d'assainissement peut être subordonnée à un pré traitement approprié.

C. Eaux pluviales :
- L'écoulement et l'infiltration des eaux pluviales devront être gérés sur l'unité foncière par tout moyen approprié de façon à ralentir la montée des eaux dans les cours d'eau en cas de fortes pluies et à préserver le milieu naturel.
- Le raccordement au réseau public des eaux pluviales pourra éventuellement être réalisable si la collectivité l'a préalablement autorisé.

D. Réseaux secs :
- Les réseaux secs (électricité, téléphone...) devront être enterrés.

Article 5 – Uj : caractéristiques des terrains

- Non réglementé.

Article 6 – Uj : implantation des constructions par rapport aux voies publiques et privées et aux emprises publiques

- Dans l'ensemble des secteurs de la zone Uj, les règles d'implantation des constructions par rapport aux voies publiques ou privées et emprises publiques mentionnées ci après ne s'appliquent pas en cas de rénovation, reconstruction après sinistre ou

transformation d'une construction ou installation, l'implantation peut se faire sur l'emprise existante avant les travaux.

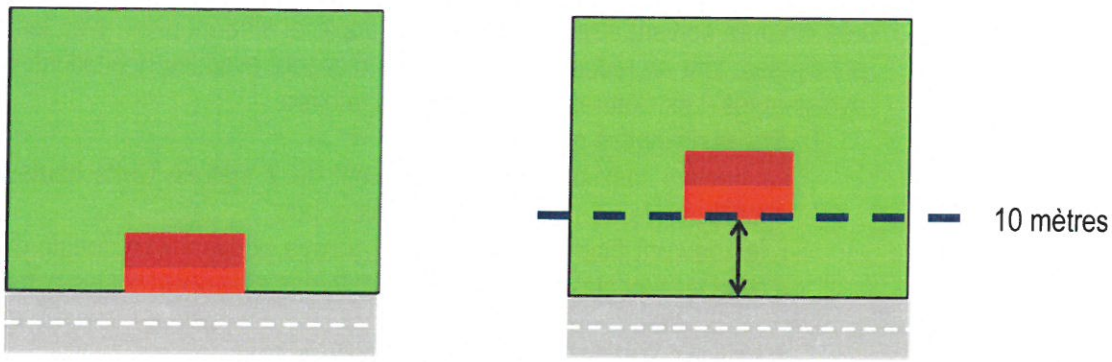
- Les constructions, y compris annexe/local accessoire, devront se faire soit à l'alignement soit au-delà de 10 mètres des voies publiques ou privées, des emprises publiques et de l'axe des cours d'eau.

- Les annexes de moins de 10 m² de surface de plancher et d'une hauteur maximale de 3 mètres à l'égout du toit pourront s'implanter en limite des voies publiques ou privées et des emprises publiques.

Cas particuliers :

- Les extensions pourront se faire avec un recul minimum de 5 mètre de l'alignement des voies, sous réserve elles ne soient pas réalisables en d'autres points du terrain.
- L'implantation des ouvrages à caractère technique doit se faire à l'alignement sans occuper le domaine public.

Illustration explicative :



Article 7 – Uj : implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

- Les distances sont mesurées par rapport aux limites séparatives.

- Les constructions doivent respecter un recul de 3 mètres minimum des limites séparatives. Ce recul passe à 10 mètres entre les limites séparatives des zones Uj et Uc, entre les zones Ui et Uj ainsi que Uj et AU.

- Les annexes de moins de 10 m² de surface de plancher et d'une hauteur maximale de 3 mètres à l'égout du toit pourront s'implanter en limite séparatives.

Article 8 – Uj : implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

- La distance entre deux bâtiments non contigus ne doit pas être inférieure à 6 mètres.

- L'autorité compétente peut autoriser une distance moindre si l'activité exercée ne relève pas de la réglementation concernant les installations classées pour la protection de l'environnement.

Article 9 – Uj : emprise au sol

- L'emprise au sol est déterminée par la surface projetée de la construction.

- Non règlementé.

Article 10 – Uj : hauteur des constructions

- Non règlementé.

Article 11 – Uj : aspect extérieur

- L'autorisation administrative peut être refusée ou n'être accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales 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, ainsi qu'aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Clôtures :

- Les clôtures doivent être de conception simple et s'harmoniser avec les constructions principales, tout en recherchant une unité d'aspect avec les habitations et installations avoisinantes. Les clôtures ne sont pas obligatoires.

  En limites d'emprise publique :

  - La hauteur maximale des clôtures est de 2 mètres. Cette hauteur pourra être adaptée en fonction des clôtures limitrophes.
  - Elles devront être composées d'un grillage pouvant être doublé d'une haie vive d'essences locales (cf. ANNEXE « Liste des essences locales autorisées »).

  - *En limites séparatives et en limite de zone A :*
  - La hauteur maximale des clôtures est de 2 mètres et elles devront être composées d'une haie vive d'essences locales pouvant être doublée d'un grillage (cf. ANNEXE « Liste des essences locales autorisées »).

Exceptions :

- Le présent article ne s'applique pas aux bâtiments et équipements publics.

Article 12 – Uj : stationnement

- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins de toute construction ou installation nouvelle, autorisée par le présent règlement de zone, doit être assuré en dehors du domaine public.

- Pour les constructions à usage d'hébergement hôtelier, il est exigé la création minimum d'une place par chambre plus 1 place minimum par tranche de 50 m² de surface autres que les chambres.

- Pour les constructions à usage de commerce et de bureau, il est exigé la création minimum d'une place de stationnement par tranche de 25 m² de surface de plancher.

Pour les constructions supérieures à 500m² de surface de plancher, il est exigé l'équivalent de 50% de la surface de plancher en places de stationnement.

- Pour les constructions à usage d'artisanat et d'entrepôt, il est exigé la création minimum de 4 places de stationnement par tranche de 100 m² de surface de plancher.

- Pour les constructions à usage d'industrie, il est exigé l'équivalent de 30% de la surface de plancher en places de stationnement.

- Pour les constructions à usage d'habitation, il est exigé la création par surface de plancher de :
  - ~ 0 – 50 m² de surface de plancher : 2 places minimum
  - ~ Au-delà de 50m² et jusqu' à 200m² : 1 place minimum par tranche de 50m² de surface de plancher entamée
  - ~ Au-delà de 200m² : 1 place minimum par tranche de 80m² de surface de plancher entamée.
- Pour les constructions à usage d'habitation de type collectif, il est exigé une place minimum par logement.

- En cas de changement de destination, le nombre de place de stationnement de la nouvelle destination devra être respecté.

- Lors de toute modification d'un bâtiment existant, il doit être réalisé un nombre de place de stationnement correspondant aux besoins supplémentaires.

Article 13 – Uj : espaces libres et plantations – espaces boisés classés

- Tout projet doit être arboré, notamment les cinq premiers mètres de la marge de recul par rapport à l'alignement.

- Les surfaces non affectées à la construction et au stationnement devront être plantées avec des essences locales ou fruitières (cf. ANNEXE « Liste des essences locales autorisées »).

- 10% de la surface du terrain doit rester perméable aux eaux de pluies.

SECTION 3 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article 14 – Uj : coefficient d'occupation du sol (COS)

- Non réglementé.

SECTION 4 : OBLIGATIONS ENVIRONNEMENTALES ET ELECTRONIQUES

Article 15 – Uj : obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales

- Toute construction devra être conforme avec les normes en vigueur.

Article 16 – Uj : obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

- Toute construction devra prévoir le raccordement aux communications numériques.
- Les réseaux de télécommunications devront être enterrés