

# DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UJ

## □ CARACTERE DE LA ZONE.

La zone UJ est destinée aux activités de toutes natures, notamment industrielles.

Les constructions à usage d'habitation ne sont autorisées que dans la mesure où elles sont destinées aux personnes dont la présence est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance ou le gardiennage des établissements.

Le sous-secteur UJ\* correspond à l'emprise Michelin de Ladoux qui fait l'objet de dispositions réglementaires particulières.

Les abords de la RN 9 sont concernés par les dispositions de la loi n°92 1444 du 31/12/1992 relative à la lutte contre le bruit.

Le territoire communal est concerné par un risque sismique.

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

### □ RAPPELS

- Dans les secteurs affectés par le bruit définis, les bâtiments d'habitation, les bâtiments d'enseignement, les bâtiments de santé, de soins et d'action sociale, ainsi que les bâtiments d'hébergement à caractère touristique doivent présenter un isolement acoustique minimum contre les bruits extérieurs conformément aux décrets 95.20 et 95.21 du 9 janvier 1995 pris pour application de l'article L 111.11.1 du code de la construction et de l'habitation.
- Les constructions nouvelles doivent être précédées de la délivrance d'un permis de construire à l'exception :
  - des constructions mentionnées aux articles R421-2 à R421-8 qui sont dispensées de formalité au titre du code de l'urbanisme
  - des constructions mentionnées aux articles R 421-9 à R421-12 qui doivent faire l'objet d'une déclaration préalable.
- Les dispositions applicables aux travaux exécutés sur des constructions existantes et aux changements de destination de ces constructions sont dispensées de toute formalité à l'exception :
  - des travaux mentionnés aux articles R421-14 à R421-16 qui sont soumis au permis de construire
  - des travaux mentionnés aux articles R 421-17 qui doivent faire l'objet d'une déclaration préalable.
- Les travaux installations et aménagements autres que ceux exécutés sur des constructions existantes sont dispensés de toute formalité au code de l'urbanisme à l'exception :
  - de ceux mentionnés aux articles R 421-19 à R 421-22 qui sont soumis à permis d'aménager
  - de ceux mentionnés aux articles R 421 23 à R 421-25 qui doivent faire l'objet d'une déclaration préalable.

- Tous les travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage identifié par le PLU en application de l'article L123.1.7. du Code de l'Urbanisme, doivent faire l'objet d'une déclaration préalable au titre des travaux, installations et aménagements selon l'article R421-23 et L442-2.
- Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à déclaration conformément à l'article R 421-23. Mais les demandes d'autorisation de défrichage sont irrecevables dans les espaces boisés classés à conserver et protéger, conformément aux dispositions de l'article L 130-1 du code de l'urbanisme.
- L'édification des clôtures est soumise à déclaration conformément aux dispositions des articles R 421-12 et L441.1 à L441.3.
- Les démolitions sont soumises au permis de démolir conformément aux articles R 421-26 à 29 et L 430-1 alinéa d et L 430-2 à L 430-9 du code de l'urbanisme.
- Les nouvelles constructions doivent respecter les règles parasismiques françaises.

● **ARTICLE 1 - ZONE UJ - OCCUPATION ET UTILISATION INTERDITES**

- Les lotissements, les constructions et le changement de destination à usage d'habitation, sauf ceux mentionnés à l'article 2 de la zone UJ.
- Les terrains de camping, les terrains de caravane et les caravanes isolées.
- Les parcs résidentiels de loisirs et les habitations légères de loisirs.
- Les constructions et installations à usage agricole.
- Les carrières.

● **ARTICLE 2 - ZONE UJ - SONT AUTORISES SOUS CONDITIONS**

- Les constructions, extensions et aménagements à usage d'habitation destinés à la direction ou au gardiennage et intégrés aux établissements ainsi que les piscines, leurs locaux techniques et annexes à raison d'une par construction principale.
- Les installations classées pour la protection de l'environnement quelque soit le régime auquel elles sont soumises, correspondant à des besoins strictement nécessaires au fonctionnement des activités autorisées.
- Les constructions et installations techniques à condition d'être nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- Les exhaussements et excavations des sols, liés et nécessaires à la réalisation de constructions ou d'installations autorisées.

**SECTION 2 - CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL**

---

● **ARTICLE 3 - ZONE UJ - ACCES ET VOIRIE**

**ACCÈS**

- 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.
- Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

**VOIRIE**

- Pour être constructibles, les terrains devront être desservis par des voies publiques ou privées répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagés.
- Les carrefours, les piquages de voie et les voies en impasse doivent être aménagés de façon à permettre l'évolution aisée des véhicules lourds.

#### ● **ARTICLE 4 - ZONE UJ - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

Les travaux de raccordement aux réseaux d'eau potable, d'assainissements EU, électrique, gaz, télécommunication et télévision devront emprunter des fouilles communes et être placés dans une même traversée de voirie.

##### **EAU POTABLE**

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

##### **ASSAINISSEMENT**

Le réseau d'assainissement sera de type séparatif

→ Eaux usées :

- Toute construction ou installation doit être raccordée par des canalisations enterrées au réseau public d'assainissement.
- L'évacuation des eaux usées industrielles dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à un pré traitement réalisé et exécuté dans les conditions réglementaires après autorisation.
- Les eaux de refroidissement ne peuvent être rejetées au milieu naturel que si leur température est conforme à la réglementation en vigueur.
- Un regard de visite sera exécuté à la limite intérieure de chaque propriété pour permettre des prélèvements de contrôle.
- Tout déversement en puisard, fossé drainant... est interdit.

→ Eaux pluviales

En UJ et UJ\* :

- Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.
- En aucun cas les eaux pluviales ne seront déversées dans le réseau eaux usées.
- Des dispositions à la parcelle peuvent être imposées afin de limiter le débit rejeté.

En UJ :

- Des réseaux avec bacs séparateurs d'hydrocarbures seront exigés soit en raison de l'activité, soit pour toute surface d'enrobé supérieure à 1000m<sup>2</sup> sur les parcelles.

En UJ\*

- Des bassins de décantation avec traitement résiduel des eaux pluviales seront exigés soit en raison de l'activité, soit pour toute surface d'enrobé supérieure à 1000m<sup>2</sup>. Des dispositifs équivalents pourront être autorisés.

##### **ALIMENTATION ÉLECTRIQUE ET TÉLÉCOMMUNICATION**

→ Le raccordement au réseau de distribution électrique devra être réalisé en utilisant des techniques réduisant au maximum l'impact visuel. Les réseaux seront obligatoirement enfouis sauf impossibilité technique.

#### ● **ARTICLE 5 - ZONE UJ - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

→ Il n'est pas fixé de règles particulières.

#### ● **ARTICLE 6 - ZONE UJ - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES.**

##### **REGUL**

→ Les bâtiments doivent être implantés avec un retrait minimum par rapport à la limite des voies publics ou privées ouvertes à la circulation de :

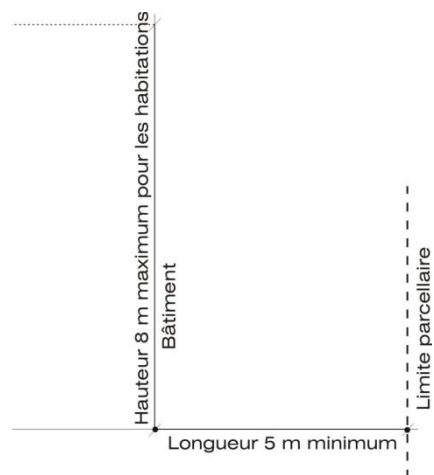
- 5m pour les logements, bureaux et commerces,
  - 10m pour les autres constructions,
  - ou conformément aux indications portées au plan lorsqu'elles existent.
- Toutefois des implantations différentes pourront être autorisées dans le cas d'extension de bâtiments existants implantés à une distance inférieure à celle fixée par le règlement à condition de ne pas réduire le recul existant.
- **Les piscines respecteront une marge de recul minimale de 5 mètres calculés au bord vertical du bassin.**
- Pour les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, l'implantation est libre.

#### **NIVELLEMENT**

- Les seuils des accès piétons ou voitures au droit de la limite des voies publiques ou privées, existantes ou futures, ouvertes à la circulation (ou au droit de la limite de la marge de recul imposée) doivent être réalisés à une altitude compatible avec le niveau actuel ou futur de la voie.

### ● **ARTICLE 7 - ZONE UJ - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS 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 5m, débord de toit compris.



- Toutefois des implantations différentes pourront être autorisées dans le cas d'extension de bâtiments existants implantés à une distance inférieure à celle fixée par le règlement à condition de ne pas réduire le recul existant.
- **Les piscines respecteront une marge de recul minimale de 5 mètres calculés au bord vertical du bassin.**
- Pour les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, l'implantation est libre.

### ● **ARTICLE 8 - ZONE UJ - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

- Implantation libre.

### ● **ARTICLE 9 - ZONE UJ - EMPRISE AU SOL**

- L'emprise au sol des constructions ne doit pas excéder 60% de la superficie du terrain.
- Pour les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, l'emprise au sol est libre.

## ● **ARTICLE 10 - ZONE UJ - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

- La hauteur d'une construction est mesurée jusqu'à l'égout des toitures, soit à partir du terrain naturel si le terrain aménagé est à une altitude supérieure à celle du terrain naturel, soit à partir du terrain aménagé si celui-ci est à une altitude inférieure à celle du terrain naturel.
- Il n'est pas fixé de règles particulières à l'exception des constructions à usage d'habitation dont la hauteur totale ne peut excéder 8m.
  - au-dessus de cette limite, seuls peuvent être édifiés des ouvrages indispensables et de faible emprise tels que souches de cheminées ou de ventilation, locaux techniques d'ascenseurs.
- Pour les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, la hauteur est libre sous réserve du respect de l'article 11 ci-après.

## ● **ARTICLE 11 - ZONE UJ - ASPECT EXTERIEUR - ARCHITECTURE - CLOTURES**

Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, du site et des paysages.

### **RÈGLES GÉNÉRALES :**

- Les constructions s'adapteront très étroitement au profil du terrain naturel.
- Les choix en matière d'implantation, de volumes et d'aspect des constructions à réaliser ou à modifier devront être faits en tenant compte de l'environnement bâti ou naturel.
- L'emploi à nu des matériaux destinés à être enduits et des imitations de matériaux est interdit.
- Les différentes parties d'un bâtiment doivent être traitées d'une façon homogène.

### **RÈGLES PARTICULIÈRES**

- Les clôtures
  - La hauteur maximale des clôtures est fixée à 1,80m. Cependant une hauteur supérieure sera autorisée dans la limite de 6m dans le cas où le mur de clôture est aussi un mur de soutènement.
  - En UJ\* la hauteur maximale des clôtures est portée à 2,50m.
  - Ces clôtures devront être traitées avec le même soin que les façades des bâtiments et ne pas constituer, par leurs matériaux, leur aspect ou leur couleur, de dissonances architecturales avec le cadre environnant.

Pour les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, leur architecture et leur aspect extérieur devront assurer une bonne intégration dans le paysage naturel ou urbain environnant.

## ● **ARTICLE 12 - ZONE UJ - STATIONNEMENT**

Règle générale :

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

En UJ :

- Pour les constructions à usage de bureaux, il est exigé deux places pour 30 m<sup>2</sup> hors œuvre nette,
- Pour les dépôts et autres installations, il est exigé 1 place pour 100 m<sup>2</sup> de surfaces hors œuvre nette.
- Pour les constructions à usage d'habitation, il est exigé 2 places de stationnement par logement.

En UJ\* :

→ Seule la règle générale s'applique.

● **ARTICLE 13 - ZONE UJ - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES**

- Les plantations existantes de valeur doivent être maintenues. Toute demande d'utilisation ou d'occupation du sol devra être accompagnée d'un plan indiquant l'état des plantations existantes.
- Les aires de stationnement à l'air libre seront plantées à raison d'un arbre pour quatre places de stationnement.
- En UJ, ces plantations pourront être disposées librement sur et aux abords de l'emprise parking.
- En UJ\*, ces plantations pourront être disposées librement sur l'unité foncière.
- Les espaces libres non affectés au stationnement ou aux aires d'évolution devront être engazonnés et plantés.
- Les aires de stockage à l'air libre non incluses dans les constructions feront l'objet d'un plan de paysagement précis et annexé au permis de construire.
- Les stockages autorisés seront clos et occultés aux vues par des éléments végétaux continus ou des éléments construits. Ces écrans seront en harmonie avec les matériaux et les formes des bâtiments. Selon leur importance, ils seront réalisés en petites unités paysagées dont l'impact n'affectera pas la valeur du site.
- Les aires de stockage sont interdites le long de la RD 2009.

**SECTION 3 – POSSIBILITE MAXIMUM D'OCCUPATION DU SOL**

---

● **ARTICLE 14 - ZONE UJ - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

- Activités : le COS résulte de l'application des articles UJ 6 à UJ 13 et notamment des articles UJ 9 «EMPRISES DES CONSTRUCTIONS » et UJ 10 « HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS ».
- Habitations : le COS applicable est égal à 0,20.  
« Conformément aux dispositions de l'article L.128.1 du Code de l'Urbanisme, un dépassement de COS pourra être autorisé, dans la limite de 20% et dans le respect des autres règles du PLU, pour les constructions remplissant des critères de performances énergétiques ou comportant des équipements de production d'énergies renouvelables. »
- Pour les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, il n'est pas fixé de COS.