

## 2.2.3 Equipement et réseaux de la zone urbaine UB

### ARTICLE UB 10 : DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

A l'exception des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif :

- Pour être constructible, un terrain doit avoir directement accès à une voie publique ou privée d'une largeur minimum de 5 m.
- Les placettes de retournement en impasse sont interdites.
- Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile et être adaptés à l'opération future. Ils doivent être aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique et à garantir un bon état de viabilité.
- Les groupes de garages liés aux opérations de constructions autorisées doivent être disposés de façon à ne présenter qu'un seul accès sur la voie publique.

### ARTICLE UB 11 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

A l'exception des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif :

#### 1) Eau potable

- L'alimentation en eau potable doit être assurée par un branchement sur un réseau de service public ou d'intérêt général.

#### 2) Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle ou existante doit être raccordée par une canalisation souterraine au réseau collectif d'assainissement, soit de façon gravitaire, ou après relèvement individuel.

- L'évacuation des eaux usées non traitées dans les fossés ou égouts d'eaux pluviales est interdite.
- L'évacuation des eaux résiduaires artisanales est soumise aux dispositions de l'article R. 111-12 du Code de l'Urbanisme.

#### 3) Eaux pluviales

- Le rejet d'eau pluviale dans le réseau d'assainissement est interdit.
- Les eaux pluviales doivent être dirigées vers un dispositif de traitement si elles ne peuvent être évacuées sans inconvénient en milieu naturel ou vers le réseau public (canalisation, caniveau, fossé, ...).
- Les aménagements réalisés sur les terrains doivent garantir l'évacuation des eaux pluviales : en l'absence de réseau collecteur ou en cas d'incapacité du collecteur existant à recevoir l'excédent d'eaux de l'opération ou de prescriptions liées à la Loi sur l'Eau, les aménagements nécessaires seront à la charge du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.
- Les eaux pluviales générées par une nouvelle construction et les parties étanches des aménagements extérieurs doivent être dirigés vers le réseau public, après un dispositif de régulation des débits conforme à la réglementation en vigueur. En l'absence de réseau ou en cas d'impossibilité technique, celles-ci devront être gérées à la parcelle.

- Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.
- Aucun aménagement ne doit être réalisé sur une propriété qui favoriserait l'écoulement des eaux pluviales sur les propriétés voisines.

#### **4) Electricité**

- L'alimentation en électricité doit être assurée par un branchement sur un réseau de service public ou d'intérêt général.
- Pour toute construction nouvelle, les réseaux électriques seront aménagés en souterrain.

#### **5) Réseaux de communications électroniques**

- Les communications électroniques doivent être assurées par une liaison sur un réseau de service public ou d'intérêt général.

## **2.3 DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE URBAINE UJ**

### **2.3.1 Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité de la zone urbaine UJ**

#### **ARTICLE UJ 1 : USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE INTERDITES**

Sont interdits tout mode d'occupation ou d'utilisation autre que ceux énumérés à l'article UJ 2.

#### **ARTICLE UJ 2 : USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉS AUTORISES OU SOUMIS À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES**

Sont admises sous conditions particulières les occupations et utilisations du sol ci-après :

- Les constructions d'équipements d'infrastructure et de superstructure liées à la voirie et aux réseaux divers (transformateurs, pylônes, réservoirs d'eau potable, postes de détente de gaz, station d'épuration, bassin de retenue, ...),
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif,
- Les abris de jardin < 20 m<sup>2</sup> d'emprise au sol.
- Les abris pour animaux < 30 m<sup>2</sup> d'emprise au sol et les serres.

#### **ARTICLE UJ 3 – MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE**

Les zones UJ sont des zones tampons entre les zones bâties à vocation d'habitations et les zones agricoles ou industrielles.

### **2.3.2 Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère de la zone urbaine UJ**

#### **ARTICLE UJ 4 : VOLUMETRIE DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur des abris de jardin et d'animaux sera inférieure à 3 m au faîtage.

## **ARTICLE UJ 5 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS**

A l'exception des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif :

- Les constructions seront édifiées avec un retrait de 6 m minimum par rapport aux voies publiques ou privées.

## **ARTICLE UJ 6 : QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE**

A l'exception des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et sous réserve d'un aspect compatible avec le caractère des lieux avoisinants afin de préserver l'intérêt du village, sont autorisés :

- Les abris de jardins seront en matériaux préfabriqués ou en bois.

- les abris pour animaux seront en bois, avec ou non soubassement en pierre, une toiture couleur ardoise ou tuile.

- La perméabilité des clôtures doit être assurée notamment en partie basse afin de permettre le libre écoulement des eaux et la circulation de la petite faune.

## **ARTICLE UJ 7 - PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Sous réserve d'un aspect compatible avec le caractère des lieux avoisinants afin de préserver l'intérêt de la zone urbaine périphérique, sont autorisés :

- Les bois, végétaux et matériaux biosourcés ;

- Les équipements de récupération des eaux de pluie ;

## **ARTICLE UJ 8 : TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON-BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS**

Non règlementé

## **ARTICLE UJ 9 : STATIONNEMENT**

A l'exception des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif :

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

### **2.3.3 Equipement et réseaux de la zone urbaine UJ**

## **ARTICLE UJ 10 : DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES**

- Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile et être adaptés à l'opération future.

## **ARTICLE UJ 11 : DESSERTE PAR LES RESEAUX**

A l'exception des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif :

### **1) Eau potable et électricité**

- L'alimentation en eau potable et en électricité doit être assurée par un branchement sur un réseau de service public ou d'intérêt général.

### **2) Eaux pluviales**

- Les eaux pluviales, conformément au schéma d'assainissement, doivent être dirigées vers un dispositif de traitement adapté au terrain.

## **2.4 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UX**

### **2.4.1 Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité de la zone urbaine UX**

#### **ARTICLE UX 1 : USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉS INTERDITES**

Sont interdits :

- Les constructions à usage d'habitation non liées à l'activité,
- Les exploitations agricoles et forestières,
- Le stationnement permanent de caravanes,
- Les terrains de camping.

#### **ARTICLE UX 2 : USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉS AUTORISÉES OU SOUMIS A DES CONDITIONS PARTICULIÈRES**

1) Sont admises sous condition particulière les occupations et utilisations du sol suivantes :

L'implantation, la construction, l'aménagement, la modification, la reconstruction, l'exploitation des lieux, établissements ou locaux dans lesquels s'exercent des activités professionnelles (industrielles, commerciales, artisanales et ...), des installations classées pour la protection de l'environnement dans la mesure où :

- il ne porte pas atteinte au caractère de la zone et que les nécessités de fonctionnement soient compatibles avec les infrastructures existantes,
- il n'en résulte pas une atteinte à la tranquillité publique,
- il n'en résulte pas pour le voisinage des dangers ou nuisances occasionnés par le bruit, la poussière, les émanations d'odeurs, la fumée, la circulation, les risques d'incendie ou d'explosion.

2) Pour construire sur les parcelles classées en zone UX une étude géotechnique au sens de la norme NF P94-500 est vivement conseillée.

#### **ARTICLE UX 3 – MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE**

Non réglementé.

## 2.4.2 Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère de la zone urbaine UX

### ARTICLE UX 4 : VOLUMETRIE DES CONSTRUCTIONS

A l'exception des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif :

- Pour toute construction, l'emprise au sol sera de 50 % maximum de la surface totale du terrain.
- La hauteur maximale de toute construction est limitée à 12 m du sol naturel.
- Un dépassement de la hauteur maximale peut être autorisé pour des raisons techniques ou fonctionnelles (Château d'eau, cheminées, colonnes d'aération, réservoirs, autres structures verticales).

### ARTICLE UX 5 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

A l'exception des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif :

- Les constructions auront un retrait de 10 mètres minimum par rapport à l'alignement.
- Les constructions non implantées en limites séparatives doivent être implantées avec une marge de 5 m minimum.
- Les bâtiments non contigus seront distants de 5 m minimum.

### ARTICLE UX 6 : QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

A l'exception des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif :

- Les constructions nouvelles ou aménagées doivent avoir par leurs dimensions, leur architecture, la nature et la couleur des matériaux, un aspect compatible avec le caractère des lieux avoisinants afin de préserver l'intérêt du secteur.
- les constructions doivent présenter une unité d'aspect et de volume et s'intégrer au paysage.
- Les bâtiments à usage industriel, artisanal, commercial, de service ou d'entrepôts, seront réalisés soit en fibrociment, en profilés divers ou en bois traité. La ou les teintes employées seront différentes de celles utilisées pour la couverture afin d'éviter l'effet de masse.
- Les matériaux destinés à être recouverts (brique creuse, parpaing,...) doivent l'être d'enduits lisses ou talochés de teinte rappelant les enduits anciens au mortier bâtard ou à la chaux (gamme de gris, sable...) à l'exclusion du blanc pur.

- Les clôtures sur rue doivent présenter une simplicité d'aspect. Elles peuvent être constituées de murs, de barrière en bois, ou de grillage doublés ou non de haies vives. Les clôtures végétales sont vivement recommandées.
- La perméabilité des clôtures doit être assurée notamment en partie basse afin de permettre le libre écoulement des eaux et la circulation de la petite faune.
- Les citernes de gaz liquéfié ou de mazout, les installations similaires et les dépôts doivent être placées en des lieux non visibles de la voie publique.

## **ARTICLE UX 7 - PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Sont autorisés :

- Les bois, végétaux et matériaux biosourcés utilisés en façade ou en toiture ;
- Les systèmes de production d'énergie à partir de sources renouvelables
- Les équipements de récupération des eaux de pluie,
- Les pompes à chaleur ;
- Les brise-soleils.

## **ARTICLE UX 8 : TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON-BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS**

Les espaces restés libres après implantation des constructions doivent faire l'objet d'un traitement paysager (minéral perméable et végétal). Ces espaces, d'une superficie supérieure ou égale à 10 % de la surface de la parcelle construite et aménagée seront implantés de préférence le long des voies publiques et des parkings. Un minimum de 3 arbres ou arbustes pour 100 m<sup>2</sup> de surface de construction est exigé.

## **ARTICLE UX 9 : STATIONNEMENT**

A l'exception des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif :

- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques.
- Pour les constructions à usage de bureau, 1 place de stationnement par tranche de 20 m<sup>2</sup> de surface de plancher.
- Pour les constructions à usage de commerces, 1 place par tranche de 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher, avec au minimum 5 places de stationnement.
- A ces espaces doivent s'ajouter les espaces à réserver pour le stationnement des camions et divers véhicules utilitaires, livraisons, visiteurs, vélos....

### 2.4.3 Equipement et réseaux de la zone urbaine UX

#### ARTICLE UX 10 : DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

A l'exception des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif :

- Pour être constructible, un terrain doit avoir accès directement à une voie publique ou privée.
- Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile et être adaptés à l'opération future.
- Les constructions et installations doivent être desservies par des voies dont les caractéristiques correspondent à leur destination et à leur importance.

#### ARTICLE UX 11 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

A l'exception des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif :

##### 1) Eau potable

- L'alimentation en eau potable doit être assurée par un branchement sur un réseau de service public ou d'intérêt collectif.

##### 2) Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle ou existante doit être raccordée par une canalisation souterraine au réseau collectif d'assainissement, soit de façon gravitaire, ou après relèvement individuel.

- L'évacuation des eaux usées non traitées dans les fossés ou égouts d'eaux pluviales est interdite.
- L'évacuation des eaux résiduaires artisanales est soumise aux dispositions de l'article R. 111-12 du Code de l'Urbanisme.

##### 3) Eaux pluviales

- Le rejet d'eau pluviale dans le réseau d'assainissement est interdit.
- Les eaux pluviales doivent être dirigées vers un dispositif de traitement si elles ne peuvent être évacuées sans inconvénient en milieu naturel ou vers le réseau public (canalisation, caniveau, fossé, ...).

Les aménagements réalisés sur les terrains doivent garantir l'évacuation des eaux pluviales : en l'absence de réseau collecteur ou en cas d'incapacité du collecteur existant à recevoir l'excédent d'eaux de l'opération ou de prescriptions liées à la Loi sur l'Eau, les aménagements nécessaires seront à la charge du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

- Aucun aménagement ne doit être réalisé sur une propriété qui favoriserait l'écoulement des eaux pluviales sur les propriétés voisines.

#### **4) Electricité**

- L'alimentation en électricité doit être assurée par un branchement sur un réseau de service public ou d'intérêt général.
- Pour toute construction nouvelle, les réseaux électriques seront aménagés en souterrain.

#### **5) Réseaux de communications électroniques**

- Les communications électroniques doivent être assurées par une liaison sur un réseau de service public ou d'intérêt général.