

ZONE UJ

Il convient d'appliquer en complément des règles définies dans le présent règlement, les prescriptions qui résultent des servitudes d'utilité publique, des dispositions générales du présent règlement, du règlement de voirie et toute autre réglementation qui s'impose au pétitionnaire.

Caractère dominant de la zone

La zone UJ correspond aux secteurs naturels, aux jardins insérés dans le paysage urbain, aux cimetières.

Section 1 – DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

1. Article UJ 1 – Destinations, usages et affectations des sols et types d'activités interdits

- 1.1. Toutes les constructions à l'exception des celles autorisées sous conditions à l'article 2
- 1.2. Les affouillements et exhaussements du sol de plus de 2 mètres et d'une surface de plus de 100 mètres carrés, exceptés ceux nécessités par l'implantation de constructions, la création ou l'amélioration d'espaces paysagers ou la protection contre les nuisances.
- 1.3. Le stationnement de caravanes isolées.
- 1.4. Les dépôts et décharges de toute nature.
- 1.5. Le comblement des mares et l'interdiction de toute occupation ou utilisation du sol susceptible de porter atteinte à une zone humide repérée sur le plan de zonage.
- 1.6. Dans les secteurs des zones de risque d'effondrement, repérés au plan de zonage par une trame, toute construction nouvelle ou changement de destination sera interdite tant que la présence du risque ne sera pas écartée.

2. Article UJ 2 – Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières

- 2.1. Les locaux techniques des administrations publiques et assimilées sous réserve qu'ils soient nécessaires aux services publics et au fonctionnement de la zone.
- 2.2. Les aménagements légers et les objets mobiliers destinés à l'accueil ou à l'information du public s'ils sont nécessaires à la gestion, à l'ouverture au public, à la condition que leur localisation et leur aspect ne détériore pas le caractère des sites et ne porte pas atteinte à la préservation des lieux.
- 2.3. Les équipements sportifs de plein air, les aires de stationnements de camping-car et les constructions nécessaires à leur fonctionnement sous réserve de préserver le paysage ouvert.
- 2.4. En secteur de risque inondation identifié au plan de zonage, toute construction et installation peuvent être soumises à des prescriptions visant à prendre en compte le risque inondation.
- 2.5. Les équipements d'intérêt collectif, sous conditions de ne pas engendrer de gêne pour le voisinage, de nécessiter de renforcer les réseaux ou voirie.

3. Article UJ 3 : Conditions particulières en faveur de la mixité sociale et fonctionnelle

Sans objet

Section 2 – CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE DES CONSTRUCTIONS

Sous-section 2.1. : Volumétrie et implantation des constructions

4. Article UJ 4 : Implantation des constructions par rapport aux emprises publiques et voies

4.1. Champs d'application

Les dispositions du présent article s'appliquent aux emprises publiques et aux voies ouvertes à la circulation, existante ou créées à l'occasion du projet considéré, que celles-ci soient de statut public ou privé.

4.2. Toute construction nouvelle doit être implantée avec un recul au minimum de 5 mètres.

4.3. Dispositions particulières

Des implantations différentes de celles définies ci-dessus sont autorisées, afin de préserver l'homogénéité d'un front bâti caractérisé par la régularité de l'alignement ou l'existence de retraits apportant un rythme à l'alignement. En cas de rupture d'alignement, la nouvelle construction peut s'implanter dans la bande définie par les deux alignements ;

Dans le cas de bâtiments existants qui ne respectent pas la règle, les extensions, aménagements et modifications peuvent être réalisées soit en continuité de la construction existante, soit à l'alignement.

Les prescriptions du présent article ne sont pas applicables aux équipements d'intérêt collectif et de services publics.

5. Article UJ 5 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Toute construction nouvelle doit être implantée avec un recul égal à la hauteur de la construction et supérieur à 5 mètres.

Les prescriptions du présent article ne sont pas applicables aux équipements d'intérêt collectif et de services publics.

6. Article UJ 6 : Implantation des constructions par rapport aux autres constructions sur une même propriété

Non réglementé

7. Article UJ 7 : Emprise au sol des constructions

L'emprise au sol est limitée à 10% de l'unité foncière.

8. Article UJ 8 : Hauteur des constructions

La hauteur des constructions est la plus grande distance mesurée verticalement entre tout point d'un bâtiment et le terrain naturel.

Les constructions sont limitées par une hauteur plafond fixé à 5 mètres.

Les prescriptions du présent article ne sont pas applicables aux équipements d'intérêt collectif et de services publics.

Sous-section 2.2. : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

9. Article UJ 9 : Aspect extérieur des constructions et des clôtures

9.1. Dispositions générales

Les constructions, bâtiments et ouvrages à édifier ou à modifier, ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales, du fait de leur situation, de leur architecture, de leurs dimensions ou de leur aspect extérieur

9.2. Toitures

Forme et couverture

Les matériaux de couverture seront adaptés en fonction des pentes des toitures. Celles-ci devront s'intégrer de façon harmonieuse dans le contexte architectural, urbain et paysager environnant.

Les toitures deux pentes, avec une pente minimale de 35° seront privilégiées, les toitures terrasses sont cependant autorisées si elles s'inscrivent dans un projet harmonieux.

Traitement de la couverture.

Les toitures et les émergents doivent faire l'objet d'un traitement soigné. Les ouvrages doivent être regroupés, organisés selon un schéma général. Les gaines doivent être intégrées au volume de la construction.

Les toitures terrasses doivent être végétalisées sur au moins 80% de leur surface.

9.3. Façades

Aspect

Les matériaux et les couleurs employés pour les constructions devront s'harmoniser entre eux et avec le paysage bâti ou naturel environnant. Les enduits des façades doivent recevoir une finition grattée ou talochée fin. Les enduits écrasés sont interdits.

Les pignons et les clôtures maçonnées doivent être traités avec le même soin que les façades principales.

Les murs pignons aveugles sont interdits en façade sur rue.

Matériaux

Les matériaux ne présentant pas un aspect de finition suffisant (parpaings, briques creuses...) doivent être enduits.

Eléments techniques

Les antennes et climatiseurs doivent être implantés en toiture ou s'ils sont sur les façades, ils ne doivent pas être vus depuis le domaine public.

La pose de capteurs solaires thermiques ou photovoltaïques est autorisée sous réserve d'être intégrés dans la construction.

9.4. Clôtures

Les clôtures ne sont pas obligatoires, si elles sont érigées, elles doivent être exclusivement composées de haies vives ou de grillage à maille large souple, d'une maille minimale de 10 cm, sans mur de soubassement et limitées à une hauteur de 2 mètres.

Les haies présentant un intérêt patrimonial (alignement de hauts jets, talus planté) doivent être restaurées et prolongées avec les mêmes caractéristiques.

10. Article UJ 10 : Conditions particulières pour le patrimoine bâti identifié

Des constructions dites « bâtiments remarquables » sont identifiés au plan de zonage. Ces constructions sont protégées en application de l'article L151-19 du code de l'urbanisme, parce qu'ils possèdent une qualité architecturale remarquable ou constituent un témoignage de la production architecturale passée.

Se reporter à l'article 11 des dispositions générales du présent document qui en définit les règles de protection.

Se reporter aux prescriptions de l'annexe 4 du présent règlement.

10.1. Leur démolition ne peut être autorisée que dans des cas exceptionnels, liés notamment à des impératifs de sécurité.

10.2. Les travaux sur un bâtiment remarquable doivent respecter et mettre en valeur les qualités structurelles du bâtiment, conformément à l'article 11 des dispositions générales. Les éléments remarquables sont listés à l'annexe 4 du présent règlement.

10.3. Les travaux sur un bâtiment remarquable doivent respecter et mettre en valeur les caractéristiques architecturales du bâtiment, notamment la forme des toitures, la modénature, les baies en façade, les menuiseries extérieures et les devantures. Les installations techniques doivent être traitées de manière à ne pas altérer sa qualité patrimoniale : proscrire la pose d'éléments extérieurs qui seraient incompatibles avec son caractère et notamment les supports publicitaires.

10.4. Les espaces libres situés aux abords immédiats du bâtiment doivent recevoir un traitement de qualité, approprié à ses caractéristiques architecturales.

11. Article UJ 11 : Obligations de performances énergétiques et environnementales des constructions

11.1. Pour toute construction, la recherche en matière d'énergie renouvelable est encouragée au regard de trois caractéristiques :

- Une performance énergétique ;
- Un impact environnemental positif ;
- Une pérennité de la solution retenue.

Toutefois, l'installation de tout dispositif lié aux énergies renouvelables doit faire l'objet d'une insertion paysagère et respecter les dispositions du présent règlement.

11.2. En cas de travaux d'isolation sur une construction existante, le choix des matériaux privilégie une adaptation au système constructif d'origine, ainsi que leur esthétique.

11.3. La réalisation d'installations nécessaires à l'implantation des composteurs et de récupération des eaux pluviales est encouragée, notamment lors de toute opération de constructions nouvelles.

Sous-section 2.3. : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords de construction

Les espaces paysagers et écologiques au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme
Se reporter à l'article 11 des dispositions générales du présent règlement qui en définit les règles de protection.

12. Article UJ 12 : Obligations imposées en matière de réalisation de surfaces éco-aménageables, d'espaces libres, de plantation, d'aires de jeux et de loisirs

12.1. Principe général

Sur l'ensemble de la zone la préservation, la confortation de la couverture végétale est un objectif majeur.

12.2. Obligations de végétalisation

Surfaces végétalisées

80% de la surface de l'unité foncière doit être végétalisée.

Obligations paysagères

Il est demandé de préserver les plantations existantes.

Les aires de stationnement extérieures doivent recevoir un traitement paysager, être masquées par une haie arbustive à feuillage persistant à partir de quatre places de stationnement.

Dispositions particulières

Le traitement des espaces libres doit être adapté au projet de construction et installation nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif. Un traitement paysager de qualité des surfaces libres, adapté à l'usage de la construction doit être mis en œuvre et intégrer, si possible, des espaces végétalisés ou plantés.

Des plantations visant à dissimuler les ouvrages techniques devront être réalisées et constituées de haies ou d'arbres de demi-tige pour les équipements d'intérêt collectif ou de services publics.

13. Article UJ 13 : Obligations imposées en faveur des continuités écologiques et des éléments de paysage à protéger

Les continuités écologiques sont à préserver.

14. Article UJ 14 : Obligations imposées pour la gestion et l'écoulement des eaux pluviales

Aucun aménagement sur une propriété qui favoriserait l'écoulement des eaux pluviales sur les propriétés voisines (articles 640 et 643 du Code Civil) ne peut être réalisé.

Les eaux pluviales ne sont pas rejetées dans le réseau

Les eaux issues des surfaces de parkings supérieures à 15 places et de toutes activités pouvant produire des hydrocarbures doivent faire l'objet d'un prétraitement avant rejet dans les réseaux communautaires.

Sous-section 2.4. : Stationnement

15. Article UJ-15 : Obligation de réalisation d'aires de stationnement

Les aires de stationnement seront réalisées en dehors des voies publiques et perméables.

Section 3 – EQUIPEMENTS ET RESEAUX

16. UJ-16 : Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies publiques

Tout terrain enclavé est inconstructible, à moins que son propriétaire bénéficie d'une servitude de passage.

16.1. Accès

L'accès doit être aménagé de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur une de ces voies peut être interdit.

Le nombre d'accès pour les véhicules depuis la voie publique sur un terrain est limité à un.

La localisation des accès des véhicules doit être choisie, de façon à ne pas compromettre les plantations, les espaces verts publics, les alignements d'arbres, les dispositifs de signalisation, d'éclairage public, de supports de réseaux ou de tout autre élément de mobilier urbain situés sur l'emprise de voirie.

Tout chemin d'accès à la voie publique ne peut avoir une largeur inférieure à 3,50m.

16.2. Voirie

Les caractéristiques des voies doivent être adaptées à l'importance ou à la destination des constructions projetées et doivent notamment permettre l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, des services de sécurité et de collecte des déchets.

17. Article UJ-17 : Conditions de desserte des terrains par les réseaux

17.1. Alimentation en eau

Le branchement sur le réseau d'eau potable public est obligatoire pour toute construction nouvelle qui requiert une alimentation en eau.

17.2. Assainissement des eaux usées

À l'intérieur d'une même propriété, les eaux pluviales et les eaux usées doivent être recueillies séparément. Ce réseau de type séparatif doit disposer d'un regard de branchement en limite de propriété obligatoirement visitable.

Le déversement des eaux usées dans les rivières, fossés ou réseaux d'eau pluviales est interdit.

Le branchement sur le réseau collectif d'assainissement est obligatoire.

L'évacuation des eaux usées, autres que domestiques, dans le réseau d'eaux usées pourra être autorisée sous réserve qu'une autorisation de rejet soit établie par la commune ou le gestionnaire du réseau. Ces eaux devront, suivant leur nature, faire l'objet d'un prétraitement avant leur rejet dans le réseau.

17.3. Communications électroniques, réseau électrique, éclairage public et autres réseaux d'énergie

Les réseaux divers tels que les lignes de télécommunication et de distribution d'énergie doivent être installés en souterrain en terrain privé. Ces ouvrages comprennent les conduites en souterrain entre les constructions et jusqu'en un point de raccordement avec le réseau public situé en limite de propriété privée-publique. Les coffrets de branchement doivent être intégrés aux clôtures sur rue ou en façade si celle-ci est implantée à l'alignement.

Tout nouveau réseau sur domaine privé nécessaire à l'alimentation de la construction devra être réalisé en souterrain jusqu'au point de raccordement situé en limite du domaine public.

Il sera recherché, à proximité des réseaux existants et lorsque la taille de l'opération le justifie, le raccordement au réseau Très Haut Débit.