

CHAPITRE 5 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UJ

*Les dispositions réglementaires applicables aux terrains identifiés en **trame jardin de type 1 et 2** sont détaillées au titre II du présent règlement : « Dispositions réglementaires applicables à toutes les zones »*

*Les dispositions réglementaires applicables aux **éléments paysagers identifiés au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme** sont détaillées au titre II du présent règlement : « Dispositions réglementaires applicables à toutes les zones »*

*Les dispositions réglementaires applicables aux **éléments du patrimoine identifiés au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme** sont détaillées au titre II du présent règlement : « Dispositions réglementaires applicables à toutes les zones »*

SECTION 1 : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

I INTERDICTIONS ET LIMITATIONS DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

Article 1.1. UJ – Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites, toutes les occupations et utilisations du sol autres que celles visées à l'article 1.2. UJ ci-après

Article 1.2. UJ – Occupations et utilisations du sol admises sous conditions

Sont autorisés sous conditions, les usages et affectations des sols ainsi que les types d'activités suivants :

1. Les constructions, installations, ouvrages ou travaux, à condition d'être nécessaires à la réalisation, à l'entretien ou à la maintenance d'équipements collectifs et de services publics.
2. La création d'accès à condition que ceux-ci soient perméables aux eaux pluviales.
3. Les affouillements, exhaussements du sol à condition d'être nécessaires à la réalisation d'une occupation du sol autorisée.
4. Les travaux nécessaires à l'entretien, à la restauration et à la renaturation des cours d'eau et des espaces naturels.
5. Les clôtures.

Dans secteur UJ1 :

6. Les constructions annexes, à raison de 2 annexes au maximum par unité foncière et à condition que leur emprise au sol cumulée n'excède pas 40m².
7. La création d'aires de stationnement à condition qu'elles soient perméables aux eaux pluviales.

Dans secteur UJ2 :

8. Les abris de jardins, à raison d'un seul abri par unité foncière et à condition que son emprise au sol n'excède pas 12 m².

SECTION 2 : CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

I VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

Article 2.1. UJ - Emprise au sol des constructions

Dans secteur UJ1 :

L'emprise au sol maximale des constructions annexes autorisées est limitée à 40m² par unité foncière.

Dans secteur UJ2 :

L'emprise au sol maximale des abris de jardins autorisés est limitée à 12 m² par unité foncière.

Article 2.2. UJ - Hauteur maximale des constructions

Mode de calcul : La hauteur maximale des constructions est mesurée à partir du niveau moyen du terrain naturel à l'assiette de la construction, avant travaux éventuels d'affouillement et d'exhaussement.

Dans cette hauteur, ne sont pas compris les ouvrages de très faible emprise tels que paratonnerres, souches de cheminée, balustrades, etc....

La hauteur maximale des constructions annexes et abris de jardins autorisés est fixée à 3,50 mètres hors tout.

II QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Article 2.3. UJ - Aspect extérieur des constructions

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, 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, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

1. Clôtures :

Définitions :

- La hauteur des clôtures sur rue est mesurée verticalement par rapport au niveau de l'emprise publique au droit de la clôture. Les éventuels murs de soutènement sont inclus dans cette hauteur. Nonobstant les règles de hauteur figurant en dispositions générales, la création d'une clôture à larges mailles d'une hauteur maximale de 1,1m restera possible en surplomb du mur de soutènement. Ces dispositions ne concernent pas les terrains situés en contrebas de la rue.
- La hauteur des clôtures en limite séparative est mesurée verticalement du terrain naturel à l'assiette de la clôture, avant travaux éventuels d'affouillement ou d'exhaussement du sol nécessaires à la réalisation du projet. En cas de création ou d'existence d'un mur de soutènement en surplomb du terrain contigu (héritage inférieur), la hauteur du mur de soutènement sera intégrée dans le calcul de la hauteur maximale de la clôture. Nonobstant les règles de hauteur figurant en dispositions générales, la création d'une clôture à larges mailles d'une hauteur maximale de 1,1m restera possible en surplomb du mur de soutènement.

Dispositions générales :

- La hauteur maximale des clôtures est fixée à 2 mètres.
- En cas de création de clôtures, elles devront être doublées de haies vives. Néanmoins, lorsqu'une partie de l'unité foncière est classée en zone UA ou UB, il pourra être fait application de la réglementation en matière d'aspect des clôtures de la zone concernée.

Article 2.4. UJ - Espaces libres et plantations

2. Remblais et déblais :

- Les mouvements de terrain (déblais, remblais) nécessaires à l'implantation de la construction doivent être limités aux stricts besoins techniques et ne pas conduire à une émergence de la construction dans le paysage. Toutefois, une amplitude de mouvements de terrain plus importante peut être admise dès lors qu'elle a pour objet une meilleure harmonisation avec les constructions voisines.

3. Surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables – plantations :

- 100% de la superficie de l'unité foncière, non affectée aux occupations et utilisations du sol autorisées, doit être traitée de manière à rester perméable aux eaux pluviales.