

# Dispositions applicables à la zone UJ

La zone UJ correspond aux zones de jardins situés en cœur de bourg ou en limites de zone. Les principes règlementaires visent à préserver les secteurs à vocation de jardins d'agrément et/ou contraint au niveau environnemental.

## PARAGRAPHE 1 : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS\*, USAGES DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITÉ

### ▪ Sont interdits

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol à l'exception de celles spécifiquement autorisées au paragraphe « *Sont soumises à conditions* ».

### ▪ Sont soumises à conditions

Seules les constructions de type piscine non couverte, cabanon et abri de moins de 10 m<sup>2</sup> de surface de plancher sont autorisés.

### ▪ Dans les secteurs de protection des berges identifiés sur le document graphique

Dans la zone tampon de 4 mètres délimitée de part et d'autre des cours d'eau, l'imperméabilisation des sols est limitée : les nouvelles constructions et extensions, les remblais, affouillements et exhaussements et les dépôts de stockage de toutes nature sont interdits.

De même, la plantation d'espèces invasives est proscrite et en cas de destruction, les boisements doivent être remplacés.

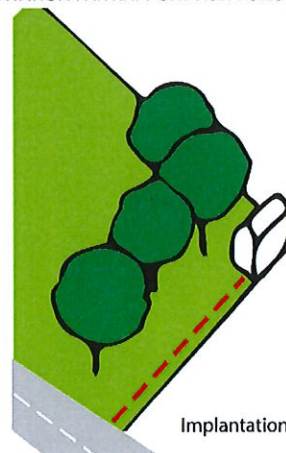
## PARAGRAPHE 2 : CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

### 2.1. VOLUMETRIE ET IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS

#### 2.1.1. Implantations par rapport aux voies

L'implantation des constructions doit contribuer à renforcer le caractère de la zone. Aussi, les constructions doivent alors être édifiées à une distance d'au moins 3 mètres de l'alignement\* des voies publiques ou de la limite d'emprise des voies privées.

IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES

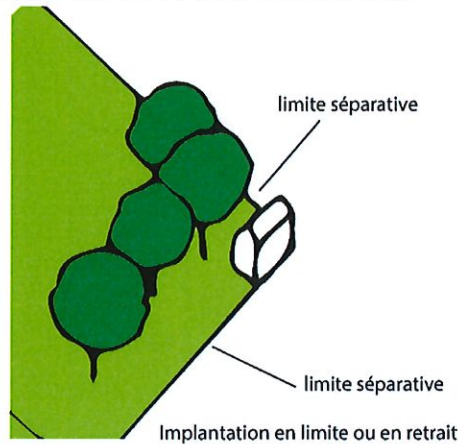


Implantation en retrait (min 3 m)

### 2.1.2. Implantations par rapport aux limites séparatives\*

Les constructions pourront être édifiées soit en limite séparative soit en retrait de celle-ci.

IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES



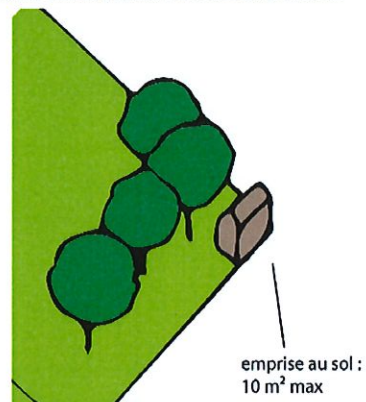
### 2.1.3. Implantations des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

- Non règlementé

### 2.1.4. Emprise au sol\* maximale des constructions

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 10 m<sup>2</sup>.

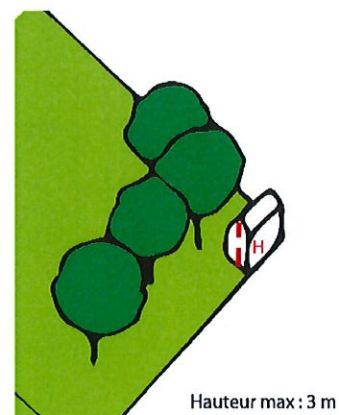
EMPRISE AU SOL MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS



### 2.1.5. Hauteurs\* des constructions

La hauteur des constructions ne doit pas excéder 3 mètres.

HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS



## 2.2. QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

Les occupations et utilisations du sol peuvent être refusées ou n'être accordées que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales, si les constructions, par leur situation, leurs dimensions, leur architecture 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.

### 2.2.1. Energies renouvelables et performances environnementales

- Non règlementé

### 2.2.2. Murs et façades

Est interdit l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, etc.) et les couleurs des matériaux utilisés doivent se rapprocher des couleurs environnantes

## 2.3. TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

### 2.3.1. Clôtures

#### ▪ Les clôtures sur rue ou en limite de voies privées

Les clôtures sur rue ou en limite de voies privées peuvent se présenter sous forme :

- d'une haie d'essence locale ;
- de dispositifs à claire-voie doublés ou non d'une haie ;
- de murets bas surmontés d'une partie à claire-voie doublée d'une haie. En ce cas, la hauteur du muret ne peut pas dépasser 0,80 mètre de hauteur.

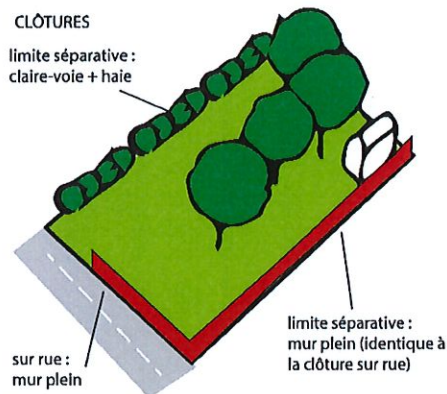
Pour les murets bas : sont autorisés uniquement les maçonneries de pierres, les parements en matériaux naturels et les murs enduits.

#### ▪ Les clôtures en limites séparatives

Les clôtures peuvent être de même nature que les clôtures sur rue, ou simplement constituées d'un grillage. Les piliers sont autorisés pour encadrer les portails et les portillons, ainsi que les angles de la parcelle.

Elles ne peuvent excéder une hauteur totale de 2,2 mètres en partie courante à partir du terrain naturel le plus haut. En cas de terrain en pente, la hauteur totale de la clôture ne doit pas dépasser 2,5 mètres, en tout point de la parcelle.

En cas de réfection des murs pleins de qualité (maçonnerie de pierre, mur-bahut surmonté d'un barreaudage à claire-voie doublé d'une haie, murs enduits), la réfection pourra être faite à l'identique du mur d'origine, quelles que soient les dimensions.



### 2.3.2. Espaces libres

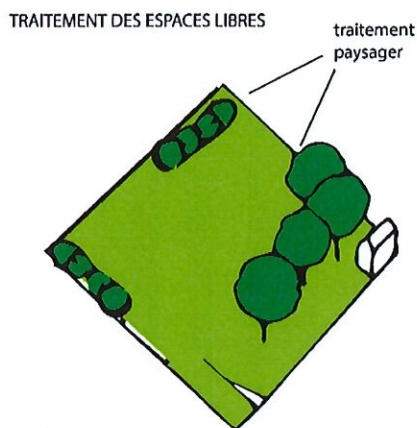
## Zone UJ

Les espaces restés libres après implantation des constructions doivent faire l'objet d'un traitement paysager assurant un recouvrement végétal des parcelles favorable à la biodiversité et limitant l'imperméabilisation des sols.

Les végétaux sont à choisir parmi des espèces « locales ». L'association de plusieurs espèces en mélange est conseillée.

Les points d'attention seront :

- la relation au bâti sur le terrain dont les plantations doivent constituer un accompagnement ;
- la relation aux espaces voisins afin de participer à une mise en valeur globale du paysage intercommunal ;
- la topographie du terrain, particulièrement pour les parcelles situées sur les coteaux donc très visibles depuis différents points du territoire.



### 2.3.3. Éléments de paysage protégés au titre des articles L. 151-19 – L. 151-23

En application des articles L. 151-19 et L. 151-23, le plan de zonage du PLUi « *identifie et localise les éléments de paysage et délimite les quartiers, îlots, immeubles bâtis ou non bâtis, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation, leur conservation ou leur restauration* ».

A ce titre, au-delà des dispositions générales et des dispositions applicables du règlement de la zone, certains éléments bâtis ou certaines entités paysagères remarquables font l'objet d'un repérage :

#### ▪ Pour les parcelles non bâties et les espaces de jardin (L. 151.23)

Les espaces paysagers existants identifiés au document graphique doivent être préservés et le cas échéant mis en valeur. L'aspect végétalisé doit être maintenu.

Compte-tenu de la sensibilité environnementale en matière de gestion des eaux de ruissellement et de présence d'une dominante humide (DREAL), la vocation actuelle des parcelles doit être maintenue sans augmenter l'imperméabilisation des sols et modifier le bon écoulement des eaux.

Les constructions autorisées et les aménagements extérieurs (terrasses, allées) doivent être conçus de façon à limiter l'imperméabilisation des sols par l'utilisation de matériaux perméables ou de toute autre technique favorisant la pénétration des eaux et démontrer leur faisabilité en réalisant les études nécessaires permettant de prouver l'absence de contraintes environnementales et de dominante humide (DREAL).

### 2.3.4. Divers

Les coffrets liés à la desserte des réseaux devront être intégrés dans la clôture ou en façade.

Les composteurs, les citernes, les espaces de stockage des conteneurs à déchets et les récupérateurs d'eau doivent être dissimulés de la voie publique.

## 2.4. STATIONNEMENT

- Non règlementé

## PARAGRAPHE 3 : EQUIPEMENT ET RÉSEAUX

### 3.1. DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES

- **Accès\***
  - Non règlementé
- **Voirie**
  - Non règlementé

### 3.2. DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

- **Eau potable**
  - Non règlementé
- **Eaux usées**
  - Non règlementé
- **Eaux pluviales**
  - Non règlementé
- **Electricité – Téléphone - Internet**
  - Non règlementé
- **Collecte des déchets**
  - Non règlementé