

## CHAPITRE 7 – ZONE Uj

La zone Uj est le reflet des anciennes pratiques villageoises fondées sur l'exploitation des ressources agricoles des terroirs communaux. Ce dialogue entre l'homme et la terre s'exprime dans une logique d'implantation et d'organisation du bâti en première ligne le long des voies, qui laisse place à l'arrière à des espaces voués à la culture potagère et au jardinage. Cette symbiose entre l'habitat et son terroir se reflète également dans l'évolution de la hiérarchie des chemins agricoles et ruraux, devenus progressivement, au fil d'une urbanisation linéaire, des voies puis des rues à part entières.

Ces jardins en seconde ligne tendent aujourd'hui à évoluer vers des fonctions plutôt récréatives que vivrières. Ainsi, au travers de la zone Uj, il conviendra d'encadrer l'évolution de ces jardins, héritages au contact directs des zones résidentielles.

La zone Uj correspond ainsi aux jardins à l'arrière des parcelles, dans lesquels peuvent être admises des constructions annexes de taille et de hauteur limitées.

*Extrait du Rapport de Présentation, sans valeur réglementaire*

### Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)

Au-delà des dispositions écrites et graphiques du règlement, le PLUi comprend toute une série d'OAP qui s'imposent dans un rapport de compatibilité avec les projets.

Le document « 3.i. Localisation des sites d'OAP sectorielles » cartographie l'ensemble des secteurs concernés par une OAP sectorielle.

De plus, l'ensemble du territoire intercommunal est couvert par les OAP thématiques suivantes :

- 4.b. Commerce
- 4.c. Trame verte et bleue
- 4.d. Mobilités cyclables

## SECTION 1 : USAGE DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

### Article Uj 1 : Destinations, sous-destinations, usages et affectations des sols, nature d'activités interdites

- 1.1 Les constructions, installations et travaux autres que ceux visés à l'article Uj 2.
- 1.2 La création d'étangs.

### Article Uj 2 : Destinations, sous-destinations, usages et affectations des sols, nature d'activités soumises à des conditions particulières

- 2.1 Les affouillements ou exhaussements du sol à condition d'être nécessaires à des constructions ou installations admises dans la zone.
- 2.2 Les équipements d'intérêt collectif et services publics.
- 2.3 Les constructions annexes à condition de présenter une emprise au sol inférieure ou égale à 20 m<sup>2</sup> et une hauteur maximale de 3,50 mètres, dans la limite d'un abri maximum par unité foncière.

L'installation de serres maraîchères d'une emprise au sol inférieure ou égales à 25 m<sup>2</sup>.

**2.4** Les piscines à condition d'être implantées sur une unité foncière supportant une construction à usage d'habitation existante à la date d'approbation du PLUi dans la zone urbaine attenante à la zone Uj.

**2.5** Les couvertures des piscines à condition de rester amovibles.

### **Article Uj 3 : Mixité fonctionnelle et sociale**

**3.1** Non réglementé.

## SECTION 2 : CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

### *Sous-section 1 : Volumétrie et implantation des constructions*

### **Article Uj 4 : Emprise au sol**

**4.1** L'emprise au sol des constructions annexes est limitée à 20 m<sup>2</sup> (avec un abri par unité foncière au maximum).

**4.2** L'emprise au sol des serres maraichères est limitée à 25 m<sup>2</sup> maximum.

### **Article Uj 5 : Hauteur des constructions**

**5.1.1** La hauteur des constructions est limitée à 3,50 mètres.

**5.1.2** La réhabilitation et l'extension mesurée (dans la limite de 20 m<sup>2</sup> d'emprise au sol totale après travaux), des constructions existantes à la date du PLUi non-conformes à la disposition 5.1.1 est autorisée dans la mesure où il n'en résultera pas une aggravation de la non-conformité.

**5.2** Les équipements d'intérêt collectif et services publics sont exemptés de règle de hauteur.

### **Article Uj 6 : Implantation par rapport aux voies et emprises publiques et voies privées ouvertes à la circulation**

**6.1** Les constructions s'implanteront en recul d'au moins 3 mètres par rapport aux voies et emprises publiques.

**6.2** L'implantation des équipements d'intérêt collectif et services publics est libre.

**6.3** Le bord des bassins des piscines devra être implanté en recul d'au moins 1 mètre.

### **Article Uj 7 : Implantation par rapport aux limites séparatives**

**7.1** Les constructions devront s'implanter :  
- soit sur limite(s) séparative(s)  
- soit avec un recul d'au moins 3 mètres par rapport aux limite(s) séparative(s).

**7.2** Le bord des bassins des piscines devra être implanté en recul d'au moins 1 mètre.

**7.3** L'implantation des équipements d'intérêt collectif et services publics est libre.

**Article Uj 8 : Implantation par rapport aux autres constructions sur une même propriété**

**8.1** Une distance peut être imposée entre deux constructions non contiguës si les conditions de sécurité incendie l'exigent.

*Sous-section 2 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère*

**Article Uj 9 : Caractéristiques architecturales des façades et toitures des constructions ainsi que des clôtures**

**9.1 Dispositions générales**

**9.1.1** Tout projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des constructions 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.

**9.2 Dispositions particulières**

**9.2.1 Bâtiments et constructions**

Les constructions devront présenter un aspect compatible avec le caractère des lieux avoisinants, du site et des paysages. Les constructions annexes devront être en harmonie avec les constructions principales.

**9.2.2 Matériaux**

Les matériaux ne présentant pas, par eux-mêmes, un aspect suffisant de finition doivent être enduits ou recouverts d'un revêtement approprié.

**9.2.3 Clôtures**

Les clôtures sur rue n'excéderont pas 1,50 mètre.

Les clôtures sur limites séparatives n'excéderont pas 2 mètres.

**Article Uj 10 : Identification et localisation du patrimoine bâti et paysager à protéger, à conserver, à mettre en valeur ou à requalifier et définition des prescriptions de nature à assurer leur préservation, leur conservation ou leur restauration, leur protection, leur mise en valeur ou leur requalification**

Sans objet

*Sous-section 3 : Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâtiés et abords des constructions*

**Article Uj 11 : Obligations en matière de réalisation d'espaces libres, et de plantations**

- 11.1** Sauf pour les constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, les espaces libres non imperméabilisés doivent représenter au minimum 30% de la superficie du terrain.
- 11.2** Les haies mitoyennes et plantations en bordure des limites de propriété devront être constituées d'espèces locales. En limite de l'espace public, elles ne devront pas présenter de gêne pour la circulation et la sécurité des usagers.

*Sous-section 4 : Stationnement*

**Article Uj 12 : Obligations de réalisation d'aires de stationnement**

- 12.1** Non réglementé.

**SECTION 3 : EQUIPEMENTS ET RESEAUX**

*Sous-section 1 : Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées, accès et obligations imposées en matière d'infrastructures*

**Article Uj 13 : Condition de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public**

**13.1 Desserte par les voies publiques ou privées**

Les caractéristiques des voies publiques ou privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir et à l'approche dans de bonnes conditions des moyens de lutte contre l'incendie.

**13.2 Accès aux voies ouvertes au public**

Un projet peut être refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

*Sous-section 2 : Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'énergie, d'assainissement, par les services publics de collecte des déchets et par les réseaux de communications électroniques*

**Article Uj 14 : Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'énergie et notamment d'électricité et d'assainissement**

**14.1 Adduction d'eau potable**

Le branchement sur le réseau public d'eau potable est obligatoire pour toute construction nouvelle qui requiert une alimentation en eau dans le respect des règles édictées par le service gestionnaire des réseaux.

## **14.2 Assainissement**

### **14.2.1 Eaux usées**

Le branchement sur le réseau collectif d'assainissement est obligatoire pour toute construction nouvelle dans le respect des règles édictées par le service gestionnaire des réseaux.

En outre, si l'effluent est de nature à compromettre le bon fonctionnement des installations, l'évacuation des eaux résiduaires non domestiques est subordonnée à un prétraitement approprié, après accord de la collectivité.

Le rejet direct, ou via un puit perdu, des eaux usées vers le milieu naturel est interdit.

En l'absence de réseau collectif, une installation d'assainissement non collectif conforme devra être mise en place.

### **14.2.2 Eaux pluviales**

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

Pour toute construction nouvelle, les eaux pluviales devront être infiltrées sur la parcelle ou, quand cela est possible, rejetées dans le milieu naturel superficiel. Aucun rejet dans le réseau d'assainissement existant n'est autorisé, sauf en cas de réseau pluvial séparé existant.

Toutefois, en cas d'impossibilité démontrée de gestion à la parcelle des eaux pluviales, un rejet dans le réseau d'assainissement unitaire peut être autorisé par le gestionnaire de réseau compétent.

## **14.3 Electricité**

A l'intérieur des îlots de propriété, sauf impossibilité tenant à la configuration des lieux ou à la structure technique des réseaux d'électricité, les raccordements doivent être réalisés en souterrain.

### **Article Uj 15 : Condition de desserte des terrains par les services publics de collecte des déchets**

**17.1** Non réglementé.

### **Article Uj 16 : Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques**

**16.1** Non réglementé.