

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UJ

CARACTERE DE LA ZONE UJ

La **zone UJ** est une zone à vocation essentiellement d'habitat pavillonnaire et organisée principalement sous forme de lotissements (la Pépinière, le Mont, la Miotte...). Elle peut recevoir également tous les équipements de quartier ainsi que les constructions favorisant l'amélioration de l'habitat existant.

SECTION I – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DES SOLS

UJ ARTICLE 1.- TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DES SOLS INTERDITS

- 1.1.** L'implantation ou l'extension d'installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation.
- 1.2.** Les entrepôts.
- 1.3.** Les dépôts de ferrailles, matériaux, combustibles, déchets et vieux véhicules.
- 1.4.** Les bâtiments agricoles et exploitations agricoles.
- 1.5.** Les exhaussements, affouillements des sols autres que ceux nécessaires aux travaux de constructions autorisées (et respectant l'article UJ 11).

UJ ARTICLE 2.- TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DES SOLS SOUMIS A DES CONDITIONS PARTICULIERES

- 2.1.** Les immeubles collectifs à condition qu'ils n'accueillent pas plus de quatre logements.
- 2.2.** Les commerces s'ils ont une superficie de vente inférieure à 150 m², les services isolés à condition qu'ils aient une Surface de Plancher inférieure à 200 m² et les activités artisanales si elles ont une Surface de Plancher inférieure à 150 m².
- 2.3.** Les stations de lavage automatique de véhicules à condition qu'elles présentent toutes les caractéristiques suivantes :
 - être liées à une station service existante,
 - n'accueillir qu'un véhicule à la fois,
 - disposer d'un local fermé pour cet usage.

SECTION II – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

UJ ARTICLE 3.- ACCES ET VOIRIE

Cet article est défini aux Dispositions Générales (articles 8 et 9).

UJ ARTICLE 4.- DESSERTE PAR LES RESEAUX

Cet article est défini aux Dispositions Générales (article 10).

UJ ARTICLE 5.- CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

UJ ARTICLE 6.- IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

- 6.1.** Les bâtiments, à l'exception des annexes isolées (annexes, remises, garages individuels ou en bande), sont autorisées à s'édifier à une distance minimum de 3 mètres de l'alignement des voies publiques ou privées existantes, à modifier ou à créer.

Toutefois, dans la mesure où il existe dans une voie des constructions édifiées dans un alignement de fait, les constructions nouvelles, devront être édifiées à l'alignement des constructions existantes.

- 6.2.** Les annexes isolées (annexes, remises, les garages individuels ou en bande,) devront s'implanter en 2^{ème} ligne par rapport à la façade sur rue, avec 2 mètres minimum de recul.
- 6.3.** Pour les activités autorisées, tous les aménagements de façade doivent être réalisés en rez-de-chaussée uniquement et sans saillie par rapport à l'alignement.
- 6.4.** Les garages respecteront les dispositions du cahier des normes de stationnement.
- 6.5.** D'autres implantations pourront être autorisées pour les projets de constructions intéressant la totalité d'un îlot ou une ou plusieurs parcelles incorporées dans un projet d'ensemble.

UJ ARTICLE 7.- IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7.1. CONSTRUCTIONS NEUVES OU EXTENSION DU BATI EXISTANT JOIGNANT L'UNE DES LIMITES LATERALES

La construction de bâtiments ou l'extension du bâti existant joignant l'une des deux limites latérales est autorisée, à condition qu'un espace minimum de 2,5 m par rapport à l'autre limite soit observé et de respecter l'un des cas suivants :

- Lorsque les propriétaires voisins sont d'accord pour édifier simultanément des bâtiments jumelés sensiblement équivalents.
- Lorsqu'il s'agit d'une construction répondant à l'ensemble des conditions suivantes :

- sa hauteur en limite latérale par rapport au terrain naturel n'excède pas 3 mètres,
- observe la règle $H_{\max} = 2D + 3\text{ m}$ (H étant la hauteur d'un point quelconque de la construction et D étant la distance de ce point, à la limite de propriété).
- Dans le prolongement du bâti existant, lorsqu'il s'agit de l'extension du bâti existant en première ligne ou la création d'annexes jointives à ce bâtiment (buanderie, garage...) à condition de respecter une hauteur maximum de $R+1+C$.
- Lorsqu'il existe déjà sur le fond voisin et en limite de propriété une construction ou un mur en bon état permettant l'adossement, d'une hauteur égale ou supérieure à celle du bâtiment à réaliser.

7.2. CONSTRUCTIONS NEUVES OU EXTENSION DU BATI EXISTANT NON JOINTIVES AVEC LES LIMITES LATERALES ET DE FOND DE PARCELLE

7.2.1. Cas général

La distance horizontale de toute construction nouvelle ou extension du bâtiment existant non jointives avec les limites séparatives est fixée à 2,5 mètres minimum par rapport aux limites séparatives latérales et 3 mètres minimum par rapport aux limites de fond de parcelle et observera la règle $D_{\min} = H/2$ (H étant la hauteur totale de cette construction et D étant la distance entre cette construction et la limite parcellaire).

7.2.2 Cas particulier : Extensions du bâti existant, dans sa profondeur

Afin de combler un décrochement, l'extension du bâti existant en première ligne ou la création d'annexes jointives à ce bâtiment (buanderie, garage...) pourra se faire sur une hauteur maximum de $R+1+C$, à condition de respecter au minimum la plus petite distance existante entre le bâtiment avant extension et la limite latérale concernée.

La distance horizontale de cette extension du bâtiment par rapport aux limites de fond de parcelle est fixée à 3 mètres minimum.

7.2.3. Cas particulier : Extensions sur une profondeur supérieure à celle du bâti

L'extension du bâti existant en première ligne ou la création d'annexes jointives à ce bâtiment (buanderie, garage...) pourra se faire sur une profondeur supérieure à celle du bâti existant et à une distance de la limite latérale inférieure à $H/2$ minimum 2,5 m, à condition de respecter l'ensemble des conditions suivantes :

- l'extension ne doit pas aboutir à augmenter la profondeur de plus de 50 % par rapport à l'existant,
- l'extension doit respecter une distance minimale égale aux prospects latéraux existants,
- l'extension doit respecter une distance minimale par rapport aux limites de fond de parcelle $D = H/2$ minimum 3 mètres (H étant la hauteur totale de cette construction et D étant la distance entre cette construction et la limite parcellaire),

7.3. LA CONSTRUCTION DE BATIMENT JOIGNANT LA LIMITE DE FOND DE PARCELLE est interdite sauf si l'ensemble des prescriptions suivantes sont respectées :

- que le bâtiment projeté ait une Surface de Plancher inférieure ou égale à 10 m²,
- qu'il n'y ait pas sur la parcelle concernée d'autres bâtiments déjà édifiés en limite de fond de parcelle,

- que la hauteur soit inférieure ou égale à 3 mètres,
- que la distance avec les limites latérales soit nulle ou égale à 2,5 m minimum.

7.4. D'autres implantations pourront être autorisées pour les projets de construction intéressant la totalité d'un îlot ou une ou plusieurs parcelles incorporées dans un projet d'ensemble

UJ ARTICLE 8.- IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

On observera entre deux bâtiments non contigus le prospect $D=(H+h)/2$; H et h étant les hauteurs respectives des bâtiments.

Si l'un des deux est sans étage et à usage de garage ou annexe, la règle du prospect devient $D=h$ (h étant la hauteur de ce garage ou annexe).

Dans tous les cas, un recul minimum de 3 m devra être observé.

UJ ARTICLE 9.- EMPRISE AU SOL

9.1. L'emprise au sol de toutes les surfaces bâties ne peut dépasser 50 % de la surface du terrain.

9.2. Des emprises supplémentaires pourront être autorisés pour les constructions de bâtiments scolaires, sanitaires ou hospitaliers.

UJ ARTICLE 10.- HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

10.1. La hauteur maximum des constructions autorisée est R+1 : rez-de-chaussée + 1 niveau d'étage droit (avec ou sans retrait) avec possibilité de réaliser un ou plusieurs niveaux de combles habitables.

10.2. Dans le cas de constructions édifiées en continu, et lorsque l'immeuble existant contigu est plus élevé, des règles différentes pourront être appliquées . Cependant, la hauteur du nouveau bâtiment devra être au moins inférieure de 1 niveau par rapport au bâtiment existant.

UJ ARTICLE 11.- ASPECT EXTERIEUR

Règles édictées par le Cahier des Prescriptions Architecturales.

UJ ARTICLE 12.- STATIONNEMENT DES VEHICULES

Il est défini par destinations dans le Cahier des Normes de Stationnement.

UJ ARTICLE 13.- ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

13.1. Dans la mesure du possible, les plantations existantes doivent être maintenues. En cas d'impossibilité dûment justifiée, les arbres abattus doivent être remplacés.

13.2. Les aires de stationnement découvertes seront plantées à raison d'un arbre pour 4 places.

- 13.3.** Les surfaces libres de toute construction, et non indispensables à la circulation automobile ou piétonnière, devront être traitées en espaces verts. Ceux-ci doivent représenter un minimum de 30 % de la surface de l'unité foncière d'origine.
- 13.4.** Dans le cas de garages en sous-sol sous dalle, la dalle devra être traitée en espace planté (épaisseur minimum de terre végétale sous les plantations : 60 cm drain compris).

SECTION III – POSSIBILITES MAXIMALES

UJ ARTICLE 14.- POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé