

TITRE V : REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE « Uj »

SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Article 1 – Uj : Occupations et utilisations du sol interdites

- Les modes particuliers d'utilisation du sol suivants :
 - o les parcs d'attraction,
 - o le stationnement de caravanes isolées,
 - o les terrains de camping et caravanage,
 - o les garages collectifs de caravanes,
 - o les terrains d'accueil d'habitations légères de loisirs,
 - o les dépôts de ferrailles, de déchets et de véhicules hors d'usage,
 - o les dépôts de véhicules neufs ou d'occasions.
- L'ouverture et l'exploitation de carrières ainsi que la création d'étangs.
- L'implantation de constructions ou installations nouvelles liées à l'exploitation agricole.
- Les dépôts et le stockage de matières dangereuses ou toxiques, à l'exception de ceux liés aux activités admises.
- Les affouillements et exhaussements du sol à l'exception de ceux nécessaires à la réalisation d'une occupation du sol autorisée.
- Les constructions, les installations et les aménagements à usage d'habitation sauf celles visées en article 2.
- Les constructions, les installations et les aménagements à usage d'hébergement hôtelier, de bureaux, de commerce, d'artisanat, industriel, agricole ou forestière ou à la fonction d'entrepôt,
- les habitations légères de loisirs (mobil-homes, etc.) et les résidences mobiles de loisirs.

Article 2 – Uj : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

- Les installations et constructions nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.
- Les constructions et installations annexes de l'habitat principal à condition d'être compatibles avec le caractère de la zone urbaine et de respecter l'article Uj9..

- Les extensions, la réfection ou l'adaptation des constructions existantes à hauteur de 30% de la surface de plancher existante au moment de l'approbation initiale du Plan Local d'Urbanisme.
- Les installations et aménagements liés aux « chargeoirs » de bois.

Dans le secteur tramé « bleuté », secteur concerné par des inondations :

- L'occupation et l'utilisation du sol sont soumises à prescription ou à interdiction en fonction de la hauteur d'eau.

SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article 3 – Uj : Accès et voiries

Accès

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire n'obtienne un passage aménagé sur les fonds de ses voisins.

Les voies publiques ou privées doivent avoir des caractéristiques adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir.

Le permis de construire peut être refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celles des personnes utilisant ces accès.

Voirie

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies nouvelles, publiques ou privées, doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir.

Article 4 – Uj : Desserte par les réseaux

Eau potable

Toute construction ou installation qui requiert d'être alimentée en eau potable, doit l'être par branchement au réseau public de distribution.

Eaux usées

En l'absence de réseau collectif d'assainissement, les dispositions applicables sont celles de la réglementation d'assainissement en vigueur.

En cas d'existence de réseau collectif d'assainissement, chaque branchement neuf devra se raccorder obligatoirement au réseau collectif existant (selon le zonage d'assainissement en vigueur).

Toute évacuation des eaux ménagères ou des effluents non traités vers les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite.

Eaux pluviales

Les eaux pluviales doivent en priorité être infiltrées sur le site d'implantation de la construction ou encore être stockées pour une utilisation personnelle destinée à une consommation « non noble » (WC, arrosage...).

En cas d'impossibilité totale ou partielle de respecter la condition précédente, toute construction nouvelle pourra évacuer les eaux pluviales ruisselées générées par les surfaces imperméabilisées soit vers le caniveau, soit vers le système de collecte des eaux pluviales lorsque ce dernier dessert l'adresse de la construction ou soit vers le milieu récepteur.

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

Réseau d'électricité, de téléphone et de télédistribution

Les branchements privés à créer doivent être enterrés.

Article 5 – Uj : Caractéristiques des terrains

Non réglementé.

Article 6 – Uj : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les distances par rapport aux voies existantes, à modifier ou à créer et ouvertes à la circulation automobile, sont mesurées entre la façade avant de la construction et la limite d'emprise des voies.

Les distances par rapport aux voies existantes, à modifier ou à créer et ouvertes à la circulation automobile, sont mesurées à partir du point de la construction le plus proche toutes saillies comprises de la dite voie.

Les distances par rapport aux berges des cours d'eau et des fossés sont mesurées à partir du point de la construction le plus proche toutes saillies comprises des berges des cours et des fossés.

Règles générales :

Sauf dispositions contraires figurant aux plans de zonage, toute construction ou installation doit être située au-delà de 4 mètres.

Toute nouvelle construction ou installation doit respecter une distance minimale de 6 mètres par rapport aux berges des cours d'eau et des fossés existants ou à modifier.

Règles particulières :

Les règles d'implantation du présent article ne s'appliquent pas :

- en cas de réfection, extension ou adaptation portant sur une construction existante ne respectant pas les règles précédentes dans ce cas, l'implantation pourra se faire dans le prolongement de la dite construction sans jamais aggraver la situation initiale,
- en cas de reconstruction d'une construction totalement ou partiellement détruite par sinistre, qui pourra être reconstruite à l'identique,

- aux ouvrages à caractère technique nécessaires au fonctionnement de la voirie et des réseaux qui devront être implantés à une distance d'au moins 0,80 mètres des limites d'emprise,

Article 7 – Uj : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Règles générales :

A moins que la construction ou l'installation ne soit implantée sur la limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point de cette construction (toutes saillies comprises) ou installation au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égal à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 3 mètres (h/2 minimum 3 mètres).

Toute nouvelle construction ou installation doit respecter une distance minimale de 6 mètres par rapport aux berges des cours d'eau et des fossés existants ou à modifier constituant une limite séparative.

Règles particulières :

Les règles d'implantation du présent article ne s'appliquent pas :

- en cas de réfection, extension ou adaptation portant sur une construction existante, et ne respectant pas les règles précédentes ; dans ce cas, l'implantation pourra se faire dans le prolongement de la dite construction sans jamais aggraver la situation initiale,
- en cas de reconstruction d'une construction totalement ou partiellement détruite par sinistre, qui pourra être reconstruite à l'identique,
- aux ouvrages à caractère technique nécessaires au fonctionnement de la voirie et des réseaux qui devront être implantés à une distance d'au moins 0,80 mètre des limites séparatives,

Article 8 – Uj : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Les constructions peuvent être implantées de telle manière qu'elles soient contigües ou isolées les unes par rapport aux autres.

Une distance de 4 mètres minimum peut être exigée pour des raisons de sécurité.

Article 9 – Uj : Emprise au sol

L'emprise au sol est la projection verticale de la construction, toute saillie comprise.

L'emprise au sol maximale pour les annexes aux constructions est fixée à 60 m².

Article 10 – Uj : Hauteur des constructions

La hauteur absolue des constructions est mesurée au point le plus bas du terrain naturel, avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement du sol nécessaires pour la réalisation du projet, au droit du polygone d'implantation, c'est-à-dire résultant de la projection verticale du bâtiment toutes saillies confondues.

Règles générales :

Les ouvrages de faibles emprises inférieures à 20 m² ne sont pas compris dans le calcul des hauteurs.

La hauteur maximale est fixée à 6 mètres.

Règles particulières :

Dans le cadre d'une reconstruction après sinistre, la nouvelle construction ou installation pourra avoir la même hauteur qu'avant le sinistre.

Article 11 – Uj : Aspect extérieur

L'autorisation peut être refusée ou n'être accordée 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, ainsi qu'aux paysages naturels ou urbains.

Les règles relatives aux toitures et aux façades des constructions et installations autorisées par le présent règlement peuvent être adaptées ou modifiées en cas de projet visant à utiliser des énergies renouvelables pour l'approvisionnement énergétique, en fonction des caractéristiques de ces constructions ou installations, sous réserve de la protection des sites et des paysages.

Seuls les talus partiels, rétablissant la pente naturelle, sont autorisés.

Antennes paraboliques

Sauf impératifs techniques, celles-ci doivent toujours être installées de manière à ne pas être visibles du domaine public ; dans tous les cas, leurs coloris doivent se rapprocher le plus possible de ceux des matériaux adjacents (toitures ou façades).

En cas de réfection, extension ou adaptation de la construction principale, celles-ci devront se faire dans le respect des volumes et des pentes de toitures existantes.

Article 12 – Uj : Stationnement

Non réglementé.

Article 13 – Uj : Espaces libres et plantations – espaces boisés classés

Les surfaces non affectées à la construction (à l'exception des usoirs) devront être traitées en jardin d'agrément, potager ou plantation, plantées et entretenues.

Les haies monospécifiques (composées d'une seule espèce) et les conifères ne sont pas autorisés.

Les plantations seront constituées d'arbres à haute ou moyenne tige, ou de haies vives composées d'essences locales traditionnelles, fruitières ou feuillues, de manière à intégrer le mieux possible les constructions dans l'environnement naturel.

SECTION 3 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article 14 – Uj : Coefficient d'occupation du sol

Non réglementé.

