
TITRE 5. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES SPECIFIQUES

Sont classées dans les zones urbaines spécifiques les secteurs à préserver de l'urbanisation ou qui ont une vocation dédiée à certaines activités.

ZONES U SPECIFIQUES

Caractère des zones U spécifiques :

Il s'agit de zones dont les destinations sont soit limitées à certains usages et activités.

Il s'agit des zones suivantes :

- La **zone UJ** qui recouvre des espaces naturels artificialisés, tels les jardins d'agrément situés à l'arrière des constructions, les jardins familiaux ou encore les espaces libres de construction à préserver au sein de cœurs d'îlots.
- La **zone US** destinée à accueillir des équipements et installations destinés principalement aux activités sportives et récréatives comprenant des constructions en superstructure (stade, salle de sports, etc.).

ZONE UJ

La zone UJ recouvre les jardins d'agrément situées à l'arrière des constructions, les jardins familiaux et les espaces de respiration à préserver au sein de cœurs d'îlots jardinés. Cette zone souvent positionnée à l'interface d'espaces agricoles et d'espaces urbanisés est à préserver de l'urbanisation, seules quelques installations y sont admises tels que les abris de jardin, abris pour animaux et serres à usage familiale.

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

Sont admises les destinations et sous destinations telles qu'indiquées dans le tableau ci-dessous :

Destinations et sous-destinations	ZONE UJ Sont admises les destinations et sous destinations cochées « X » ⁵
EXPLOITATIONS	
Exploitation Agricole	
Exploitation Forestière	
HABITATION	
Logement	
Hébergement	
COMMERCES ET ACTIVITES DE SERVICE	
Artisanat et commerce de détail	
Restauration	
Commerce de gros	
Activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle	
Hébergement hôtelier et touristique	
Cinéma	
EQUIPEMENTS D'INTERET COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS	
Bureau et locaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	
Etablissements d'enseignement, de santé, d'action sociale	
Salles d'art et de spectacles	
Equipements sportifs	
Autres équipements recevant du public	
AUTRES ACTIVITES DES SECTEURS SECONDAIRES ET TERTIAIRE	
Industrie	
Entrepôt	
Bureau	
Centre de congrès et d'exposition	

⁵ La destination est cochée lorsque toutes les sous-destinations relatives à cette destination sont admises

Article UJ-1 : Les usages, affectations de sols et constructions interdites

Sont interdits :

Toutes les constructions, installations, aménagements autres que celles admises ci-après.

Dans les secteurs concernés par l'indice « i », sont également interdits les caves et garages en sous-sol.

Article UJ-2 : Les types d'activités et les constructions admises sous conditions

Sont admis dans la zone sous réserve des conditions suivantes :

- Les constructions et installations légères tels les abris de jardins, les abris d'animaux domestiques ou familiaux et serres à usages familiaux, les piscines sous réserve qu'ils soient compatibles avec la proximité de zones résidentielles.
- Les installations techniques et aménagements lorsqu'ils sont liés au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

Article UJ-3 : Les dispositions visant à assurer les objectifs de mixité sociale et fonctionnelle

Il n'est pas fixé de règle.

SECTION 2 - CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

2.1 Volumétrie et implantation des constructions

Article UJ-4 : Implantation vis-à-vis des voies ouvertes à la circulation et emprises publiques

Les constructions devront être implantées avec un recul minimum de 5 mètres.

Article UJ-5 : Implantation vis-à-vis des limites séparatives

Dispositions générales

Les constructions s'implantent en retrait des limites séparatives. Ce retrait ne peut jamais inférieure à 2 mètres.

Article UJ-6 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Il n'est pas fixé de règle.

Article UJ-7 : Emprise au sol des constructions

L'emprise au sol des constructions est limitée à 20 m².

Article UJ-8 : Hauteur maximale des constructions

La hauteur maximale des constructions est fixée à 3 mètres au faîtage.

Ces dispositions réglementaires ne s'appliquent pas aux installations techniques et aménagements liés au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

2.2 Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Article UJ-9 : Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

I. Aspect extérieur des constructions

1) Dispositions générales

Les dispositions de l'article R.111-27 du Code de l'urbanisme s'appliquent : « Le 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 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) Dispositions relatives aux revêtements extérieurs des façades

Sont interdits :

- L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit (parpaings, briques creuses, etc.) ;
- L'utilisation de matériaux dégradés ;
- Les imitations de matériaux tels que fausses briques, faux pans de bois, etc.

Les façades des constructions, ainsi que leur toiture devront être de teinte foncée et mate ou présente l'aspect du bois.

Les matériaux verriers ou translucides sont autorisés pour les serres.

II. Clôtures

Les clôtures présenteront une unicité d'aspect (formes, matériaux et couleur) en harmonie avec son environnement immédiat.

Les clôtures doivent être constituées :

- Soit par des haies composées d'essences locales choisies de préférence par celles préconisées en annexe du règlement ;
- Soit par des dispositifs à claire-voie obligatoirement doublés d'une haie composée d'essences locales choisies de préférence par celles préconisées en annexe du règlement.

La hauteur totale des clôtures en front à rue est fixée à 1,50 mètre maximum.

La hauteur totale maximum des clôtures en limites séparatives est fixée à :

- 1,50 mètre en front à rue,
- 2 mètres en limites séparatives.

2.4 Stationnement

Article US-12 : Obligations de réalisation d'aires de stationnement

En sus des dispositions réglementaires relatives aux « Stationnement » stipulées au Titre 2 « Dispositions applicables à toutes les zones ».

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être réalisé en dehors des voies publiques et conformément à la réglementation en vigueur relative à l'accessibilité des personnes à mobilité réduite.

Il est exigé à minima une aire de stationnement vélos correspondant aux besoins des usagers de ces équipements.

SECTION 3 - DISPOSITIONS RELATIVES AUX EQUIPEMENTS ET RESEAUX

Article US-13 : Desserte par les voies publiques ou privées

Se référer au « 2. Dispositions applicables à toutes les zones ».

Article US-14 : Desserte par les réseaux

Se référer au « 2. Dispositions applicables à toutes les zones ».