

## DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UJ

### Caractère de la zone UJ :

Il s'agit d'une zone réservée aux équipements d'intérêt collectif (publics, privés ou de services : hôpital, sportifs, loisirs, jardins ouvriers, etc...)

### **SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL**

#### **ARTICLE UJ 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

##### Sont interdits :

- 1.1 : Les dépôts de véhicules hors d'usage
- 1.2 : L'ouverture et l'exploitation de carrières et gravières
- 1.3 : Les terrains de camping et le stationnement de caravanes, les caravanes isolées soumises à autorisation, les aires naturelles de camping
- 1.4 : Les habitations légères de loisirs
- 1.5 : les constructions agricoles
- 1.6 : Les installations classées ou non sauf celles mentionnées à l'article 2.3
- 1.7: Les constructions à usage d'habitation autres que celles mentionnées à l'article 2.1

#### **ARTICLE UJ 2 - - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

Les constructions, les extensions et les transformations seront autorisées à la condition que toutes les dispositions et aménagements soient pris pour favoriser la circulation et l'accès à l'hôpital (rétrocession de terrain, élargissement de voirie, limitation des entrées et sorties sur les voies publiques, etc....

##### Sont admis :

- 2.1 : Les constructions à usage d'habitation à condition qu'elles soient destinées au logement des personnes dont la présence permanente dans la zone est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance ou le gardiennage des établissements et services généraux de la zone
- 2.2. Les constructions sont soumises à des normes d'isolement acoustique, conformément aux dispositions de l'arrêté du 15.01.2002 relatif à l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation contre les bruits de l'espace extérieur.
- 2.3 : les installations classées ou non à condition qu'elles soient nécessaires aux occupations autorisées dans la zone
- 2.4 : Les extensions des activités classées ou non à condition qu'elles soient en continuité avec l'activité existante.
- 2.5 : La réhabilitation des bâtiments existants.
- 2.6 : les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

2.7 : les exhaussements et affouillements des sols nécessaires à la réalisation des types d'occupation des sols.

2.8 : les bâtiments annexes garages, etc....

2.9 : la démolition de tout immeuble sous réserve de la délivrance d'un permis de démolir, à l'exception des cas prévus à l'article L 430.3 du code de l'urbanisme

## **SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

### **ARTICLE UJ 3 - ACCES ET VOIRIE**

#### 3.1. Accès

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit. Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques. Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Ils doivent respecter l'écoulement des eaux pluviales.

#### 3.2. Voirie

L'ouverture de toute voie privée non destinée à desservir une installation existante ou autorisée est interdite à l'exception toutefois des chemins d'exploitation.

### **ARTICLE UJ 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

#### 4.1. : Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par l'intermédiaire d'un regard destiné au comptage situé en limite du domaine public.

#### 4.2. : Assainissement

Les constructions devront avoir une collecte séparée des eaux usées et pluviales jusqu'au branchement public.

##### 4.2.1. : Eaux usées :

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public d'assainissement par l'intermédiaire d'un regard situé en limite du domaine public. Ce raccordement est à la charge du propriétaire.

L'évacuation des eaux usées autres que les eaux usées domestiques, (en provenance d'activités artisanales, commerciales ou agricoles) est soumise à une autorisation préalable. Celle-ci peut être subordonnée à certaines conditions, notamment à un pré-traitement approprié conformément à l'article L.1331.10 du Code de la Santé Publique.

##### 4.2.2. : Eaux pluviales :

Les aménagements réalisés sur les terrains doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur. En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation du débit évacué de la propriété), sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit prendre toutes dispositions conformes à l'avis des services techniques responsables.

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public d'assainissement par l'intermédiaire d'un regard situé en limite du domaine public. Ce raccordement est à la charge du propriétaire.

#### **ARTICLE UJ 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Non réglementé.

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

Les constructions doivent s'implanter à une distance minimum de 5 m.  
Cette distance peut-être réduite pour tenir compte de l'implantation de constructions existantes dans le cas d'extension de celles-ci.

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

Les constructions peuvent s'implanter :

\* soit à une distance des limites séparatives au moins égale à la hauteur de la construction sans toutefois être inférieure à 5 m.

\* soit en limite séparative s'il s'agit d'une construction d'une hauteur inférieure à 3,50 m.

La règle générale peut être modifiée pour des raisons d'harmonie pour tenir compte de l'implantation des constructions existantes, dans le cas d'extension de celles-ci.

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

Non réglementé.

#### **ARTICLE UJ 9 - EMPRISE AU SOL**

Non réglementé

#### **ARTICLE UJ 10 - HAUTEUR**

La hauteur absolue hors ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures ne devra pas dépasser au faîtage :

En zone UJ : 20 mètres.

En zone UJ1 : 9 mètres.

En zone UJ1, dans le cadre d'une extension en continuité d'un bâtiment existant, la hauteur absolue du bâtiment peut être identique à celle du bâtiment existant.

Cette hauteur absolue est mesurée à l'axe de la chaussée de l'Avenue Albert Raimond au point le plus proche du bâtiment.

#### **ARTICLE UJ 11 - ASPECT EXTERIEUR**

Si la construction par son implantation, son volume, son aspect général ou certains détails de ses façades est de nature à porter atteinte à l'environnement bâti, le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de certaines prescriptions particulières.

Les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrage à édifier ou à modifier, ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants ainsi qu'aux paysages urbains.

## **I. Constructions**

- l'aspect et l'implantation des constructions doivent être en harmonie avec le paysage naturel ou bâti existant
- les constructions dont l'aspect général ou certains détails architecturaux sont d'un type régional affirmé étranger à la région sont interdites
- doivent être recouverts d'un enduit tous les matériaux qui, par leur nature et par l'usage de la région, sont destinés à l'être, tels le béton grossier, les parpaings agglomérés, etc...
- les mouvements de sol susceptibles de porter atteinte au caractère d'un site naturel ou bâti sont interdits.

### Toitures

- les toitures terrasses sont autorisées
- les toitures doivent avoir deux, trois ou quatre pans par volume dans le sens convexe ; leur pente étant comprise entre 30 et 50 %
- la ligne de faîtage doit être dans la plus grande dimension du bâtiment
- les toitures à une pente sont autorisées pour les volumes annexes lorsque ceux-ci sont accolés à une construction de taille importante et pour les abris de jardin de petite dimension
- les toitures à trois pans sont autorisées pour les constructions situées à l'angle de rues
- les couvertures seront exécutées en tuile de ton rouge.
- les toitures terrasses végétalisées sont autorisées.
- des dispositions différentes peuvent être admises pour l'implantation de dispositifs d'économies d'énergies et d'énergies renouvelables (capteurs solaires, panneaux photovoltaïques, récupération des eaux de pluie,...).

Toutefois, d'autres matériaux de couverture peuvent être autorisés pour la réfection des toitures existantes ou l'extension des bâtiments existants

- Les ouvertures non intégrées à la pente du toit sont interdites (chien assis, jacobine, etc...).

### Façades

Si dans les alentours un matériau de façade ou de toiture est d'usage dominant, il peut être imposé de l'introduire dans la construction projetée ou de choisir un matériau voisin par l'aspect et la couleur.

Les imitations de matériaux sont rigoureusement interdites, notamment les fausses briques, les faux pans de bois, les fausses pierres, etc... Les matériaux n'ayant pas une tenue suffisante dans le temps sont proscrits.

L'aspect des constructions et notamment la couleur des façades et des menuiseries, sera compatible avec la tenue générale de la zone et l'harmonie du paysage existant.

Les principes suivants doivent être respectés :

- Simplicité des formes

- Harmonie des couleurs
- Harmonie des volumes
- Intégration dans le site

## **II. Clôtures**

Les clôtures sont facultatives.

Les clôtures devront avoir une hauteur maximum de 1,6 mètres.

Elles seront constituées :

- soit d'une haie vive
- soit d'un système à claire-voie léger en bois ou en métal
- soit par un mur bahut de 0,6 mètre en pierres apparentes ou en matériaux enduits avec le même soin que les façades de la construction surmonté d'un dispositif à claire-voie en métal ou en bois d'une hauteur maximum de 1 mètre, l'ensemble doublé ou non d'une haie végétale. Cette hauteur maximum de 1,6 m pourra être réduite pour des raisons de sécurité ou de visibilité routière.

Des clôtures plus élevées ou pleines ne sont autorisées que si elles s'intègrent parfaitement dans le site : choix des matériaux, topographie, visibilité, et notamment dans le cas de reconstruction de clôtures pleines existantes. Dans ce cas, elles seront constituées par un mur de pierres apparentes, de préférence locales, ou paysagé pour les murs de soutènement (éléments modulaires permettant une végétalisation, enrochement, béton architectural...).

## **ARTICLE UJ 12 - STATIONNEMENT**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques.

## **ARTICLE UJ 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

Non réglementé

## **SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

## **ARTICLE UJ 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Non réglementé