

ZONE URBAINE DE JARDINS

UJ

Caractère de la zone :

La zone UJ délimite quelques secteurs jardinés situés en frange de l'enveloppe urbaine du bourg et qui prennent la forme de jardins particuliers situés à l'arrière des habitations.

Ces espaces ne présentent pas les caractéristiques de sites naturels et/ou agricoles. De la même manière même s'ils recensent la présence d'aménagement, il ne s'agit pas d'espaces « construits » à proprement parler. Ces espaces jardinés qui accompagnent les habitations doivent être préservés comme tels.

Sur ces différents secteurs la commune souhaite :

- Préserver les ambiances jardinées et limiter l'imperméabilisation du sol,
- Stopper l'étalement urbain en limitant la réalisation de nouvelles habitations à l'arrière des constructions existantes,
- Laisser la possibilité de mettre en place des aménagements légers et sobres permettant de valoriser les activités de jardinage.



SECTION 1 UJ : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES DES ACTIVITES

Article 1 -UJ- Constructions, activités et affectations et usages des sols interdits

Les constructions, installations et utilisations du sol de toute nature à l'exception de celles visées à l'article 2 et des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Article 2 -UJ- Usages, affectation des sols, constructions et activités soumis à conditions

- Les annexes dissociées de l'habitation, les constructions nécessaires à l'activité de jardinage, et installations légères à condition qu'elles soient démontables (ex : abris de jardins, serres, car port, abris pour animaux, aires de jeux, espaces de promenades). Ces constructions et aménagements sont limités à 2 par unité foncière,
- Les piscines, dans une limite de 40 m² et à condition qu'elles soient situées à moins de 10 m de la construction principale à usage d'habitation,
- Les affouillements et exhaussements du sol s'ils dépendent d'ouvrages, travaux, aménagements, constructions et installations autorisés dans la zone.

Certains usages, affectation des sols, constructions et activités peuvent être soumises à des conditions particulières dans les secteurs soumis à des risques et nuisances identifiés au règlement graphique. Se référer pour cela aux règles édictées dans les dispositions générales du règlement.

Article 3 -UJ- Mixité sociale et fonctionnelle

Ce chapitre n'est pas réglementé



SECTION 2 UJ : CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

Les projets doivent être compatibles avec les principes définis dans le document n°3 : Orientation d'Aménagements et de Programmation - orientations d'aménagement et de programmation thématiques :

A2 - TRAVAILLER SUR L'INTEGRATION PAYSAGERE DES CONSTRUCTIONS

C - AMENAGER L'ESPACE PUBLIC ET METTRE EN VALEUR LE PAYSAGE URBAIN

Article 1 -UJ- Volumétrie et implantation des constructions

- Tout apport de terre modifiant la topographie initiale de l'ensemble du terrain est interdit, sauf s'il permet de se mettre au niveau de la voirie et des terrains voisins.

1) Hauteur des constructions

Dispositions générales :

- La hauteur des annexes dissociées de l'habitation ne doit pas dépasser 3,5 mètres à l'égout du toit et 5 m de hauteur totale.
- Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux équipements d'intérêt collectif et services publics, à condition de ne pas porter atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

2) Implantation des constructions

- Les piscines doivent être situées à moins de 10 m de la construction principale à usage d'habitation

3) Densité des constructions

- L'emprise au sol des bassins de piscine est limitée à 40m²,
- L'emprise au sol totale et cumulée des autres annexes dissociées de l'habitation, des constructions nécessaires à l'activité de jardinage, et installations légères est limitée à 40m²,



- Les annexes dissociées de l'habitation, les constructions nécessaires à l'activité de jardinage, et installations légères sont limitées à 2 par unité foncière à la date d'approbation du PLU.

Article 2 -UJ- Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Les projets doivent présenter une bonne intégration dans leur environnement par la qualité et l'harmonie de leur aspect, de leur volumétrie, de la coloration des façades, et d'une bonne implantation sur site.

1) Caractéristiques architecturales

Dispositions applicables aux annexes, abris de jardins et installations légères

- L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings,...) est interdit.

Façades

- La teinte des façades doit s'harmoniser avec l'environnement bâti et les paysages. Les couleurs doivent être en harmonie avec les teintes du bâti traditionnel.
- Le long du chemin des Perrières, les façades des constructions ne doivent pas être de teinte vive ni créer de forts effets de contraste dans le paysage, de nature à rendre la construction très visible.
- Prévoir l'habillage paysager des façades, des abris de jardin, en bordure du domaine public (haie, treille, plantation).

Toitures

- Les toitures en tôles ondulées sont interdites pour les extensions et constructions neuves.
- Les toitures des annexes doivent être en harmonie avec celle de la construction principale, d'autres matériaux peuvent cependant être utilisés à l'exception de la tôle ondulée pour les constructions visibles depuis l'espace public.
- Les toitures terrasse sont autorisées si la conception le justifie et sous réserve d'une bonne intégration au relief et à l'environnement.



Clôtures

Les projets doivent être compatibles avec les principes définis dans les orientations d'aménagement et de programmation thématiques **A2 - TRAVAILLER SUR L'INTEGRATION PAYSAGERE DES CONSTRUCTION.**

P8 - OAP

LES PROJETS DOIVENT ÊTRE COMPATIBLES AVEC CES DISPOSITIONS:

- Les clôtures et portails doivent être traités avec simplicité, en harmonie avec les constructions existantes sur la propriété et dans le voisinage immédiat afin de ne pas créer de ruptures visuelles au sein du paysage urbain.
- Il est nécessaire de maintenir une continuité d'alignement et de hauteur avec les clôtures des parcelles attenantes.

Clôtures neuves donnant sur le domaine public :

- Les clôtures opaques de types plaques de ciment brut, murs non enduits, panneaux de bois, toiles et pare-vues plastifiés sont interdites.
- Dans les opérations d'ensemble, on veillera à la qualité et à l'homogénéité des clôtures donnant sur l'espace public.
- Leur hauteur totale est limitée à 1m50 et elles devront présenter un caractère ajouré.
- Les haies mono spécifiques de résineux et d'essences allogènes persistantes (types thuya, faux-cyprès, lauriers palmés..) sont interdites.
- Pour les parcelles dont le jardin principal d'agrément donne directement sur une voie ou un espace public, une clôture plus haute (max : 1m80) et plus opaque peut-être autorisée, à condition qu'elle ne crée pas de rupture forte avec les clôtures voisines.

- Les clôtures, si elles sont nécessaires, doivent présenter une simplicité d'aspect respectant l'environnement et le bâtiment.
- Aucune couleur n'est interdite, cependant les clôtures (ainsi que les portails, portillons et accessoires) devront présenter une couleur en harmonie avec celle de la façade bâtie et/ou des menuiseries du bâtiment.

Prescriptions concernant les éléments de paysage, de patrimoine et secteurs écologiques

- Pour les dispositions applicables aux éléments repérés au titre des articles L.151-19 et L.151-23 du code de l'urbanisme : éléments de patrimoine bâtis à préserver, éléments de type haies et alignements d'arbres à préserver et chemins de randonnés à préserver se référer aux dispositions générales du règlement



Article 3 -UJ- Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

Les projets doivent être compatibles avec les principes définis dans les orientations d'aménagement et de programmation thématiques **C – AMENAGER L'ESPACE PUBLIC ET METTRE EN VALEUR LE PAYSAGE URBAIN**

P22 - OAP

LES PROJETS DOIVENT ÊTRE COMPATIBLES AVEC CES DISPOSITIONS:

- Limiter les surfaces imperméabilisées dans les espaces publics et privés :
- Chercher à optimiser le tracé et à adapter le profil des voies (largeur) selon l'usage,
- Penser (si possible) le bouclage des futures opérations de manière à éviter les places de retournement (très consommatrices d'espace et souvent imperméabilisées)
- Choisir, selon l'usage et la fréquentation des lieux, des revêtements en partie perméables pour le stationnement ou les cheminements piétons par exemple (stabilisé, pavés avec joints filtrants, dalles gazon, mélange terre / pierre...).
- Privilégier une prise en charge des eaux pluviales par des dispositifs paysagers d'hydraulique douce (noues, bassins paysagers...)
- Réinterroger l'usage de certains espaces imperméabilisés et leur capacité à accueillir du végétal (plantations, jardinières...).
- Valoriser les milieux humides dans l'aménagement des sites et dans la gestion des eaux pluviales :
- Utiliser une zone humide ou une mare existante comme espace vert de repos, d'agrément, de jeux...
- Intégrer une zone humide ou une mare dans la gestion des eaux pluviales (collecte / tampon).

1) Obligations en matière de surfaces non imperméabilisées

- Les surfaces imperméabilisées doivent être réduites au maximum en évitant toute imperméabilisation non nécessaire et en utilisant autant que possible des revêtements de sol poreux.
- Sur la zone UJ de l'unité foncière, maintenir un minimum de 70% d'espaces perméables

2) Obligations en matière de réalisation d'espaces libres et de plantation, d'aires de jeux et de loisirs

- Intégrer le végétal au sein de ces espaces de projets sous la forme d'éléments paysagers : clôtures, haies, bordures, plantations de pieds d'immeubles.
- Les plantations doivent être constituées d'essences locales (aubépine, prunellier, sureau noir, bourdaine, charme, merisier, obier, viorne,...).
- En cas de division parcellaire, les espaces libres doivent être composés de manière à préserver l'intimité des espaces privatifs sur la construction déjà existante
- Les espaces publics végétalisés doivent être plantés à raison de 1 arbre pour 100 m² d'espace public.



Prescriptions concernant les éléments de paysage, de patrimoine et secteurs écologiques

- Pour les dispositions applicables aux éléments repérés au titre des articles L.151-19 et L.151-23 du code de l'urbanisme : éléments de patrimoine bâtis à préserver, éléments de type haies et alignements d'arbres à préserver et chemins de randonnées à préserver se référer aux dispositions générales du règlement

SECTION 3 UJ : EQUIPEMENTS, RESEAUX ET EMBLEMES RESERVES

Se référer aux dispositions générales.