

## VII. Zone UJ - Zone urbaine de jardins

Extrait du rapport de présentation :

La zone UJ correspond à des parcs urbains ou à des espaces potentiellement destinés à être végétalisés.

### 1. Destination des constructions, usages des sols et natures d'activités

#### Article 1 – Destinations et sous-destinations

Sans préjudice des dispositions communes applicables à toutes les zones ou parties de zones (Titre X), sont précisées dans le tableau suivant, selon la zone et le(s) secteur(s) :

- |   |    |
|---|----|
| - Les occupations utilisations du sol autorisées                | ✓  |
| - Les occupations utilisations du sol autorisées sous condition | ✓* |
| - Les occupations utilisations du sol interdites                | ⊘  |

	UJ
Exploitation agricole et forestière	
Exploitation agricole	⊘
Exploitation forestière	⊘
Habitation	
Logement	⊘
Hébergement	⊘
Commerce et activité de service	
Artisanat et commerce de détail	✓*
Restauration	✓
Commerce de gros	⊘
Activités de services avec l'accueil d'une clientèle	⊘
Hôtel	⊘
Autres hébergements touristiques	⊘



	UJ
Cinéma	⊘
Equipement d'intérêt collectif et service public	
Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	✓
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	✓
Etablissement d'enseignement, de santé et d'action sociale	⊘
Salle d'art et de spectacle	✓
Equipements sportifs	✓
Lieux de culte	⊘
Autres équipements recevant du public	✓
Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire	
Industrie	⊘
Entrepôt	⊘
Bureau	⊘
Cuisine dédiée à la vente en ligne	⊘
Centre de congrès et d'exposition	⊘
Autres usages et affectations des sols	
Dépôts de toute nature (ferraille, véhicules accidentés ou usagés, etc.) notamment ceux susceptibles d'altérer les eaux souterraines	⊘
Stationnement isolé ou groupé de caravanes, camping-cars, bateaux, résidences mobiles etc. quelle qu'en soit la durée	⊘
L'ouverture de terrains de campings ou de parcs résidentiels de loisirs	⊘
Ouvertures et exploitations de carrières ou de gravières ainsi que toute exploitation du sous-sol	⊘
Installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE)	⊘
Affouillements et exhaussements du sol qui ne sont pas nécessaires à la réalisation de travaux de constructions admises dans la zone	⊘
Tout mode d'occupation ou d'utilisation du sol incompatible avec le caractère de la zone, la sécurité, la salubrité ou la tranquillité publique.	⊘
Aire de stationnement	✓

## Article 2 – Conditions relatives aux constructions, aménagements et ouvrages autorisés sous-conditions

UJ	
Commerce et activité de service	
Artisanat et commerce de détail	<u>Le commerce de détail est autorisé au sein des périmètres de diversité commerciale dans les conditions précisées dans les dispositions communes à toutes les zones urbaines.</u>
Restauration	Dès lors qu'elles ne compromettent pas la qualité paysagère du site et bénéficient d'une parfaite intégration dans l'environnement.
Equipement d'intérêt collectif et service public	
Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	Dès lors qu'elles ne compromettent pas la qualité paysagère du site et bénéficient d'une parfaite intégration dans l'environnement
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	
Salle d'art et de spectacle	
Equipements sportifs	
Autres équipements recevant du public	

## Article 3 – Mixité sociale et fonctionnelle

Voir dispositions communes à l'ensemble des zones urbaines.

## **2. Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère**

### **Article 4 – Volumétrie et implantation des constructions**

#### **4.1 – Emprise au sol**

L'emprise au sol maximale des constructions est fixée à 5 % de l'unité foncière.

Ces obligations ne s'appliquent pas aux ouvrages d'intérêt collectif de gestion des eaux usées ou d'assainissement des eaux pluviales.

#### **4.2 – Hauteur**

La hauteur maximale des constructions est fixée à 3 m à l'égout ou à l'acrotère / 6 m au faîtage ou point haut d'une toiture mono-pente (Nombre de niveaux à titre indicatif : R+C).

#### **4.3 – Implantation par rapport aux voies et emprises publiques**

Sans objet.

#### **4.4 – Implantation par rapport aux limites séparatives**

Les constructions peuvent s'implanter en limite séparative ou avec un retrait minimum de 1,90 mètres.

### **Article 5 – Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère**

*Voir dispositions générales.*

Les bâtiments ou éléments identifiés aux documents graphiques en tant qu'éléments de patrimoine bâti à protéger sont soumis aux dispositions de l'article 5.3.1 des dispositions générales.

### **Article 6 – Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions**

#### **6.1 - Surfaces minimales d'espaces de pleine terre**

*Voir également dispositions générales.*

80% de l'unité foncière doivent être aménagés en surface de pleine terre.

Cette disposition ne s'applique pas si l'unité foncière est artificialisée dans la totalité de sa surface ou si la configuration du sol ne le permet pas (absence de pleine terre, présence de stationnements souterrains, etc.).

## **6.2 - Traitement des espaces libres de construction**

*Voir dispositions générales.*

## **Article 7 – Obligations en matière de stationnement**

*Voir dispositions générales.*

### **3. Equipements et réseaux**

## **Article 8 – Desserte par les voies publiques ou privées**

*Voir dispositions générales.*

## **Article 9 – Desserte par les réseaux**

*Voir dispositions générales.*