

## CHAPITRE II – ZONE UD (modifié le 07/08/98)

La zone UD est une zone périphérique urbaine, où prédominent des maisons individuelles.

Elle est divisée en trois secteurs:

- UDa : à densité relativement forte,
- UDb : à densité faible,
- UDc : délimitant les cités Heymans,
- UDd : délimitant l'ancien lotissement "La Gravoche".

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

#### ARTICLE UD 1 - OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL ADMISES

##### Rappels :

\* L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable conformément aux articles L 441.1 et suivants du code de l'urbanisme.

- Les installations et travaux divers sont soumis à une autorisation, prévue aux articles R 442.1 et suivants du code de l'urbanisme.

##### Sont notamment admises, sous réserve des conditions fixées au paragraphe suivant, les occupations et utilisations du sol ci-après :

- les constructions de toute nature,
- les lotissements à usage d'habitation,
- les installations classées à caractère urbain (garages, stations services, chaufferies d'immeubles) et celles liées à des activités artisanales ou commerciales.
- la reconstruction sur place, à l'identique, après sinistre.

##### Occupations et utilisations du sol admises sous conditions :

\* Les constructions et installations à usage d'activités sont admises à condition d'être compatibles avec les équipements d'infrastructure qui doivent les desservir.

\* Les installations classées sont admises, quel que soit le régime (autorisation ou déclaration) auquel elles sont soumises, à condition que les nuisances et les risques en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, soient compatibles avec le voisinage.

\* Les abris de jardin non liés à une habitation existante à condition que leur superficie n'excède pas 10 m<sup>2</sup> par îlot de propriété.

#### ARTICLE UD 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

##### Sont interdits :

\* Les terrains de stationnement de caravanes.

\* Les terrains de camping

\* Les installations et travaux divers ci-après :

- les parcs d'attraction permanents et autres installations de loisirs gênantes pour le voisinage.

- les dépôts de véhicules désaffectés.

- les affouillements et exhaussements du sol.

\* Les carrières

individuel d'épuration et d'élimination et les chutes d'eaux usées doivent être conçues pour être branchées directement sur le réseau d'assainissement lorsqu'il sera mis en place. En outre, les terrains doivent répondre aux conditions de superficie fixées à l'article 5 ci-après.

L'évacuation d'eaux usées dans les fossés, cours d'eau ou égouts pluviaux est interdite.

Les lotissements comportant plus de 8 Lots devront être obligatoirement raccordés au réseau public d'assainissement eaux usées.

**\* Assainissement - Eaux pluviales.**

Les aménagements réalisés sur le terrain 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 des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

**\* Electricité et télécommunications :**

Des raccordements ensevelis peuvent être imposés.

Ils sont obligatoires dans le cas de lotissements ou d'opérations

**ARTICLE UD 5 - CARACTERISTIQUE DES TERRAINS**

\* Dans les secteurs UDa et UDb, une superficie minimum de 800 m<sup>2</sup> est imposée. Toutefois, dans les secteurs UDb, une superficie minimum de 1 200 m<sup>2</sup> est imposée lorsque le terrain n'est pas desservi ou pas raccordable au réseau public d'assainissement.

Une construction peut être autorisée sur des terrains de superficie inférieure s'ils ne résultent pas d'une division réalisée postérieurement à la date de publication du POS. Les terrains concernés doivent avoir des caractéristiques permettant la mise en place d'un dispositif individuel d'épuration et d'élimination,

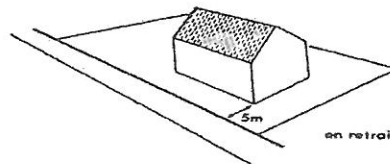
\* Dans le secteur UDe : Néant.

\* Dans le secteur UDe, une superficie minimum de 500 m<sup>2</sup> est imposée.

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

\* Les constructions doivent être implantées à une distance minimale de 5 m de l'alignement.

Toutefois, des implantations à moins de 5 m de l'alignement peuvent être autorisées dans certains cas particuliers, pour tenir compte de l'implantation des constructions voisines ou de la configuration du terrain, ou s'il s'avère qu'elles contribuent à la qualité d'un projet de lotissement ou de constructions groupées.

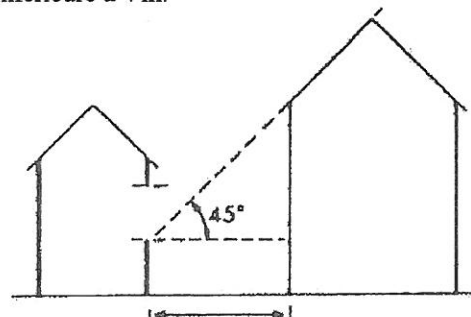


La distance comptée horizontalement de tout point d'une le plus proche de à la différence construction au point le plus bas et le plus proche de l'alignement opposé doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points.

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

\* Les bâtiments doivent être implantés de telle manière que les baies éclairant les pièces d'habitation ou d'activité ne soient masquées par aucune partie d'immeuble qui, à l'appui de ces baies, serait vue sous un angle de plus de  $45^{\circ}$  au-dessus du plan horizontal.

\* La distance entre deux bâtiments non continus ne doit pas être inférieure à 4 m.



\* Les constructions annexes doivent présenter une unité d'aspect (enduits et toitures) avec les constructions principales.

\* Les clôtures et portails doivent être de formes simples.

Le soubassement des clôtures à claire-voie ne doit pas dépasser 0,60 m.

Les clôtures pleines sont interdites en façade.

\* Des adaptations peuvent être apportées aux dispositions de cet article s'il s'avère que des caractéristiques différentes contribuent à la qualité d'un projet ou répondent à une nécessité, sans porter atteinte à l'environnement.

## **ARTICLE UD 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES**

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

Il doit être prévu :

- pour les constructions à usage d'habitation individuelle, une place de stationnement par logement.
- pour les immeubles collectifs, une place de stationnement pour 80 m<sup>2</sup> de plancher hors oeuvre, avec au minimum une place par logement.
- pour les constructions à usage de bureaux, y compris les bâtiments publics, une surface de stationnement au moins égale à 50 % de la surface de plancher hors oeuvre.
- pour les constructions à usage commercial d'au moins 500 m<sup>2</sup> de surface de vente, une surface de stationnement au moins égale à 50 % de la surface de vente.
- pour les constructions à usage industriel, une place de stationnement pour deux postes d'emploi.

## **ARTICLE UD 13 - ESPACE LIBRES, PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES**

\* Les arbres existants doivent être maintenus ou, en cas d'impossibilité remplacés par des plantations équivalentes.

\* Dans les lotissements dont le nombre de lots est au moins égal à 8, 10 % au moins de la superficie totale du terrain doivent être traités en espaces collectifs et plantés.

## **SECTION III - POSSIBILITE D'OCCUPATION DU SOL**

### **ARTICLE UD 14 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL (COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL)**

Appliqué à la superficie d'un terrain, le coefficient d'occupation du sol ( C.O.S.) fixe, sous réserve des autres régies du P.O.S. et des servitudes grevant

l'utilisation du sol, une surface maximum de plancher hors oeuvre nette susceptible d'être utilisée, qui est calculée selon les règles fixées à l'article R 112-2 du Code de l'urbanisme.

\*Le C.O.S. de Sa zone est 0,60 dans le secteur UDa et 0,30 dans les secteurs UDb et UDd. il est porté à 0,80 dans le cas d'extension des activités existantes ou pour les bâtiments à usage commercial ou artisanal. il est porté à 0,50 pour les bâtiments à usage industriel. il n'est pas applicable :

- aux constructions ou aménagements de bâtiments scolaires, sanitaires ou hospitaliers.
- aux constructions nécessaires au fonctionnement du service public ferroviaire.
- aux équipements d'infrastructure,

\*Dans le secteur UDe :

\* Néant