

CHAPITRE 1 – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UD

SECTION 1 – NATURE DE L'OCCUPATION DU SOL.

ARTICLE UD 1 – Types d'occupation ou d'utilisation des sols interdits.

- les établissements classés 1^{ère}, 2^{ème} et 3^{ème} classe ;
- les terrains de camping et de caravanning ;
- les divers modes d'utilisation des sols prévus par l'arrêté du 25/04/63 article 1^{er}, paragraphes I – II et III ;
- les affouillements, exhaussements des sols (sauf pour mise hors inondation des terrains), exploitations des carrières ;
- les défrichements.

ARTICLE UD 2 – Types d'occupation ou d'utilisation des sols soumis à conditions spéciales.

Nonobstant les dispositions de l'article précédent, peuvent être autorisés :

- certains établissements classés à condition qu'ils soient nécessaires à la vie quotidienne et qu'ils offrent toute garantie de protection contre les nuisances.

SECTION 2 – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UD 3 – Accès et voirie.

Pour être constructible un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée.

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte, notamment défense contre l'incendie, protection civile et brancardage.

Toutes dispositions doivent être prises pour assurer la visibilité des véhicules sortant des propriétés.

Lorsque les rampes d'accès aux garages sont en pente, elles doivent observer un retrait (surface plane) de 3m par rapport à l'alignement.

ARTICLE UD 4 – Desserte par les réseaux.

Alimentation en eau :

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

Assainissement :

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement en respectant ses caractéristiques (système séparatif ou unitaire).

ARTICLE UD 5 – Caractéristiques des terrains.

Pour être constructible un terrain ne doit pas avoir une superficie inférieure à :

- 300 m² dans le cas de constructions accolées ou collectives ;
- 600 m² dans le cas de constructions individuelles isolées.

Tout lotissement ou division de propriété devra être établi de telle sorte qu'il garantisse l'utilisation rationnelle des terrains environnants réservant en particulier la possibilité d'accès et d'assainissement de ces terrains.

ARTICLE UD 6 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques.

Les constructions devront respecter les indications figurant sur le plan.

Le long des voies dont les indications ne sont pas portées sur le plan, les prescriptions suivantes sont à respecter :

- s'il existe un alignement de fait, les constructions devront respecter celui-ci ;
- dans les autres cas, les constructions seront édifiées à une distance minimum de 5 m de la limite d'emprise publique, future ou existante.

ARTICLE UD 7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives.

(modifié le : 13/3/07)

Les constructions en limite de propriété sont possibles.

Lorsque les constructions ne sont pas édifiées en limite de propriété, la distance minimum à respecter entre la limite et la construction sera égale à la moitié de la hauteur de la construction avec un minimum de 4 m.

ARTICLE UD 8 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété.

Sur une même propriété, les constructions peuvent être soit jointives, soit séparées d'une distance égale ou supérieure à la hauteur du plus haut bâtiment avec une distance minimale de 4 m.

ARTICLE UD 9 – Emprise au sol.

Pas de prescriptions spéciales.

ARTICLE UD 10 – Hauteur des constructions.

La hauteur de toute construction ne doit pas excéder la plus petite distance séparant la construction de l'alignement opposé.

La hauteur maximale ne peut excéder : R+2.

ARTICLE UD 11 – Aspect extérieur.

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrage 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.

Les marges de reculement dans les zones d'habitation doivent être parfaitement entretenues et ne peuvent être occupées, même à titre provisoire, par des installations ou dépôts quelconques.

Les façades auront un aspect homogène, les tons criards seront exclus. Des tons vifs sont toutefois autorisés en petite surface lorsqu'ils ont pour objet d'affirmer un parti architectural.

ARTICLE UD 12 – Stationnement des véhicules.

Afin d'assurer, en dehors des voies publiques, le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations il est exigé :

1. pour les constructions à usage d'habitation collective -

1,27 place de stationnement jusqu'à 40 m² de plancher hors œuvre de construction plus 0,16 m² de place de stationnement par m² supplémentaire de plancher hors œuvre.

2. pour les constructions à usage d'habitation individuelle -

deux place de stationnement par logement.

3. pour les constructions à usage de bureaux (y compris les bâtiment publics) -

une place de stationnement pour 20 m² de surface de plancher hors œuvre.

4. pour les établissements industriels -

une place de stationnement pour deux emplois.

A ces espaces à aménager pour le stationnement des véhicules de transport des personnes s'ajoutent les espaces à réserver pour le stationnement des camions et divers véhicules utilitaires.

5. pour les établissements hospitaliers et les cliniques -

50 places de stationnement pour 100 lits.

6. pour les établissements commerciaux –

a) - jusqu'à 1000 m² de surface de vente : 1 place pour 25 m² de surface de vente.

de 1000 m² à 2000m² de vente : 1 place pour 20 m² de surface de vente.

de plus de 2000 m² de vente : 1 place pour 10 m² de surface de vente.

b) – hôtels et restaurants –

une place de stationnement par chambre,

une place de stationnement pour 10 m² de salle de restaurant.

Ces espaces peuvent toutefois être diminués pour tenir compte des aires aménagées pour le stationnement des taxis et autocars.

c) – salles de spectacles et de réunions –

des places de stationnement dont le nombre est à déterminer en fonction de leur capacité d'accueil.

7. pour les établissements d'enseignement –

a) – établissement du premier degré –
une place de stationnement par classe,

b) – établissement du deuxième degré –
deux places de stationnement par classe.

8. Modalités d'applications.

En cas d'impossibilité architecturale ou technique sur le terrain de l'opération, le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement le constructeur est autorisé à aménager sur un autre terrain situé à moins de 300 m du premier les surfaces de stationnement qui lui font défaut à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser les dites places.

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables.

La surface à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est 25 m² y compris les accès.

ARTICLE UD 13 – Espaces libres et plantations.

Les espaces non bâtis de toute parcelle, les espaces communs et les espaces libres des aires de stationnement devront être plantés et ne peuvent être occupés même à titre provisoire par des dépôts.

Le respect des plantations existantes est impératif. Toutefois, lorsque l'abattage d'arbre est nécessaire celui-ci sera autorisé sous réserve du remplacement par une plantation de valeur minimum équivalente.

Une surface égale ou supérieure à 30% de la parcelle devra être traitée en espaces verts.

Pour toute opération de construction un minimum de 10% (pouvant être pris sur les 30% précédents) de la superficie des terrains devront être traités en espaces verts d'accompagnement lorsque cette superficie excède 5000 m².

Des écrans boisés seront aménagés autour des parkings de plus de 1000 m².

SECTION 3 – POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DES SOLS.

ARTICLE UD 14 – Possibilités maximales d'occupation des sols.

Le C.O.S. applicable à la zone est fixé à : 0,7.

ARTICLE UD 15 – Dépassement du C.O.S.

Le dépassement du C.O.S. n'est pas autorisé.