# CHAPITRE II - ZONE URBAINE DISCONTINUE UD

**Caractère de la zone :**

Il s'agit d'une zone à caractère péri central d'habitat, de services et d'activités, où les bâtiments sont construits en ordre discontinu. La densité autorisée des constructions et l'organisation spatiale prescrite doivent conduire à un type d'architecture de transition entre l'habitat dense et resserré du centre village actuel et le milieu non urbanisé.

***Section 1 - Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol***

**Rappel :**

Les constructions futures à usage d'habitation autorisées dans cette zone et situées à une distance inférieure ou égale à 100m de l'emprise de la RD. 931 et 250m de l'emprise de la ligne R.F.F. Reims-Cérès/Châlons-en-Champagne, devront respecter les normes d'isolation acoustique visées par l'arrêté préfectoral du 24 juillet 2001.

## UD 1 OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL ADMISES

1.1. Les Ouvrages Techniques Nécessaires au Fonctionnement du Service Public (O.T.N.F.S.P.).

1.2. Les clôtures.

1.3. Les constructions de toute nature, sauf celles mentionnées à l'article UD 2.

1.4. Les opérations d'aménagement d'ensemble.

1.5. Les aménagements d'installations classées existantes qui ont pour effet la diminution des nuisances causées par ces établissements.

1.6. La création d'installations classées soumises à déclaration et/ou à enregistrement, à condition qu'elles ne présentent ni danger, ni inconvénient, pour le voisinage des maisons d'habitation.

1.7. Les défrichements hors des Espaces Boisés Classés.

1.8. Les coupes et abattages d'arbres dans les Espaces Boisés Classés (voir article UD 13).

1.9. Les aires de jeux et de sport, ainsi que les aires de stationnement ouvertes au public.

## UD 2 OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

2.1. Les créations d'installations classées soumises à autorisation y compris les carrières.
2.2. Le stationnement de caravanes hors des terrains aménagés.
2.3. Les travaux, installations et aménagements définis à l'article R.421-23 du Code de l'Urbanisme sauf ceux prévus à l'article UD 1.
2.4. Les terrains de caravanes.
2.5. Les terrains de camping.
2.6. Les habitations légères de loisirs.
2.7. Les défrichements dans les Espaces Boisés Classés.

***Section 2 - Conditions de l'occupation du sol***

## UD 3 ACCÈS ET VOIRIE

3.1. Accès :

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie, publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins. Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

3.2. Voirie :

3.2.1. Les voies nouvelles doivent avoir des caractéristiques qui correspondent à la circulation prévisible ainsi qu'à la circulation des véhicules de sécurité.

3.2.2. Lorsqu'une de ces voies nouvelles est en impasse, elle doit comporter dans sa partie terminale, un espace permettant aux véhicules privés et à ceux des services publics, de faire aisément demi-tour. Dans le cas de plan d'ensemble, la possibilité de prolonger cette voie au-delà de la partie lotie aménagée doit être réservée. L'emprise correspondante peut faire l'objet d'une occupation temporaire.

## UD 4 DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

4.1. Eau potable :

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

4.2. Eaux usées (assainissement) :

4.2.1. Toute construction ou installation le nécessitant doit être raccordée au réseau public d'assainissement des eaux usées, dès que celui-ci est réalisé.

4.2.2. Le branchement doit être conforme au Code de la Santé Publique.

4.2.3. En l'attente d'un réseau public, les eaux usées sont évacuées conformément à la réglementation en vigueur.

4.3. Eaux pluviales :

Les eaux pluviales sont rejetées au réseau public d'évacuation des eaux pluviales ou font l'objet d'un épandage souterrain.

## UD 5 CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

5.1. Pour qu'un terrain résultant d'une opération d'aménagement d'ensemble ou d'une division après approbation du P.O.S. soit constructible dans le cas de construction à usage d'habitation, service, commerce, sa superficie doit être d'un minimum de 500m$^2$. Si sur ce terrain existe déjà une construction à usage d'habitation, service, commerce, la parcelle supportant cette construction devra également avoir une superficie de 500m² minimum.

5.2. Pour les autres terrains, dans le cas de construction à usage d'habitation, service, commerce, la superficie minimale doit être de 300 m².

5.3. Pour d'autres constructions et dans le cas de reconstruction et/ou d'extension de construction existante, il n'est pas fixé de superficie minimale de terrain.

5.4. Pour les O.T.N.F.S.P. : Pas de prescription particulière.

## UD 6 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

6.1. Les constructions doivent être implantées :

- soit en limite d'emprise du domaine public,
- soit en retrait d'au moins 4m par rapport à la limite d'emprise du domaine public.

6.2. Toutefois, des implantations différentes peuvent être autorisées dans le cas d'extension et/ou de reconstruction de constructions existantes qui ne satisfont pas à cette règle. Dans ce cas, elles doivent respecter une distance au moins égale à celle qui sépare la voie de la construction existante.

6.3. Pour les O.T.N.F.S.P. : Pas de prescription particulière.

## UD 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

7.1. Les constructions doivent être réalisées :

- soit d'une limite latérale à l'autre,
- soit sur une limite latérale, la distance à l'autre étant d'au moins 3m,
- soit à une distance d'au moins 3m des limites séparatives.

7.2. Toutefois, des implantations différentes peuvent être autorisées dans le cas d'extension et/ou de reconstruction de constructions existantes qui ne satisfont pas à cette règle. Dans ce cas, elles doivent respecter au moins la distance séparant la construction existante de la limite séparative.

7.3. Pour les O.T.N.F.S.P. : Pas de prescription particulière.

## UD 8 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

8.1. La distance entre deux constructions non contiguës doit être d'un minimum de 4m. Cette distance peut être ramenée à 2m pour les constructions n'excédant pas 20m² d'emprise au sol et 3,50m de hauteur au faîtage.

8.2. Toutefois, des implantations différentes peuvent être autorisées dans le cas d'extension et/ou de reconstruction de constructions existantes qui ne satisfont pas à cette règle. Dans ce cas, elles doivent respecter au moins la distance séparant les constructions existantes.

8.3. Pour les O.T.N.F.S.P. : Pas de prescription particulière.

## UD 9 EMPRISE AU SOL

9.1. L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 40% de la surface du terrain.

9.2. Dans le cas de constructions existantes dépassant l'emprise au sol fixée ci-dessus, elles pourront être reconstruites avec une emprise au sol n'excédant pas celle de la construction existante.

9.3. Pour les O.T.N.F.S.P. : Pas de prescription particulière.

## UD 10 HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

10.1. La hauteur des constructions et des installations ne peut excéder 12m au faîtage par rapport au sol naturel.

Toutefois, lorsque la construction future est mitoyenne à une construction existante dépassant la hauteur fixée ci avant, le dépassement de celle-ci peut être autorisé jusqu'à concurrence de la hauteur de la construction mitoyenne existante.

Dans le cas de terrain en pente, la hauteur est mesurée au milieu de la façade parallèle à la pente.

10.2. Dans le cas de reconstruction et/ou d'extension de constructions existantes qui ne satisfont pas à cette règle, la hauteur de la construction doit être au plus identique à la hauteur de la construction existante.

10.3. Pour les O.T.N.F.S.P. : Pas de prescription particulière.

## UD 11 ASPECT EXTÉRIEUR

11.1. Bâtiments et clôtures :

Par son aspect, la construction ne doit pas 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 (Code de l'Urbanisme, article R 111-21).

11.2. Clôtures en limite du domaine public :

Les clôtures édifiées en limite d'emprise du domaine public sont constituées :

- soit d'un mur plein d'une hauteur maximum de 2m,
- soit d'un muret d'une hauteur maximum d'un mètre surmonté ou non d'une grille, ou tout autre dispositif à claire-voie, doublé ou non d'une haie vive, le tout d'une hauteur maximum de 2m.
- soit d'un grillage doublé ou non d'une haie vive, le tout n'excédant pas 2m de hauteur.

11.3. Toitures :

Les toits de chaume sont interdits ainsi que les toits terrasse de plus de 30m².

11.4. Toutefois, les constructions et clôtures existantes ne respectant pas les règles précédentes, peuvent être remises en état et/ou prolongées aux mêmes caractéristiques qu'aux constructions et clôtures existantes.

11.5. Pour les O.T.N.F.S.P. : Pas de prescription particulière.

## UD 12 STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations devra être assuré en-dehors des voies publiques, et il est prévu un minimum de 2 places par nouveau logement, sauf pour les logements locatifs financés par un prêt aidé par l'État où le seuil est fixé à une.

## UD 13 ESPACES LIBRES, PLANTATIONS, ESPACES BOISÉS CLASSÉS

**Obligation de planter :**

Cette zone comprend des Espaces Boisés Classés soumis à l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme. Dans ces espaces, toute coupe ou abattage d'arbres sera subordonné à une autorisation délivrée par le Maire, qui ne devient exécutoire que quinze jours après sa notification et sa transmission au représentant de l'État. Dans ces espaces, les coupes et les abattages d'arbres sont soumis à la déclaration conformément à l'article R.421-23.

13.1. Les plantations existantes sont maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

13.2 Afin d'atténuer l'impact des constructions nouvelles dans le paysage, des plantations d'accompagnement doivent être créées.

13.3. Dans le cas d'opérations d'aménagement d'ensemble, 10% de la superficie de l'opération doivent être plantés en espace vert d'accompagnement.

13.4. Les aires de stationnement doivent être plantées,

13.5. Pour les O.T.N.F.S.P. : Pas de prescription particulière.

13.6. Les Espaces Boisés Classés prévus au document graphique au 1/2 000 sont constitués d'arbustes et d'arbres à tige d'essences variées et locales et les thuyas y sont proscrits.

***Section 3 - Possibilités maximales d'occupation des sols***

## UD 14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

14.1. Le Coefficient d'Occupation des Sols est fixé à 0,8 pour les terrains de 500m² et plus.

14.2. Pour les terrains de moins de 500 m², le Coefficient d'Occupation des Sols est de 1,5.

14.3. Il n'est pas fixé de Coefficient d'Occupation du Sol dans le cas de reconstruction identique à la construction existante ne respectant pas les C.O.S. fixés ci-dessus.

14.4. Pour les O.T.N.F.S.P. : Pas de prescription particulière.

## UD 15 DÉPASSEMENT DU COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Le dépassement du C.O.S. fixé à l'article UD 14 ci-dessus n'est pas autorisé.