

## CHAPITRE II – ZONE UD

### Caractère de la zone :

Il s'agit d'une zone urbaine à dominante d'habitat destinée à accueillir des constructions individuelles ou de petits collectifs en ordre discontinu aéré. L'implantation des activités et services pourra y être autorisée.

Elle comprend un secteur Uda plus adapté à de petits collectifs d'intérêt général et des secteurs UDb dont les règles d'emprise et d'implantation sont spécifiques.

Dans le quartier de « Mas de Raffin », la zone UD comprend un secteur susceptible d'être inondé par débordement du ruisseau de Vayer et repéré sur les documents graphiques.

Le niveau le plus bas de plancher des bâtiments à usage d'habitation, d'hébergement hôtelier, de bureaux et de commerce devra se situer à 0,80 mètre au-dessus du niveau du sol naturel avant travaux dans les terrains situés en dessous de la cote de 90 mètres rattachée au Nivellement Général de la France.

### **SECTION I – NATURE DE L'UTILISATION ET DE L'OCCUPATION DES SOLS**

#### **ARTICLE UD 1 – OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL INTERDITES**

##### Sont interdits dans l'ensemble de la zone :

- Le stationnement de caravanes hors construction close,
- Les dépôts de véhicules, matériel ou matériaux quand ils ne sont pas en complément indissociable d'une construction à usage d'activité,
- Les Installations Classées pour la protection de l'environnement sauf celles visées en UD2,
- Les constructions à usage industriel.

##### Sont de plus interdits dans la zone inondable :

- Les nouvelles constructions à quelque usage que ce soit sauf celles visées en UD2.

#### **ARTICLE UD 2 – OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL SOUMISES A CONDITION**

##### Sont admises dans l'ensemble de la zone sauf en secteur inondable :

- Les constructions à usage :
  - d'habitation
  - hôtelier
  - d'équipement public
  - de commerce et d'artisanat
  - de bureau et de services

réalisés individuellement ou dans le cadre d'opération d'ensemble à dominante d'habitat (la superficie hors d'œuvre nette (SHON) destinée à l'habitation doit représenter au minimum 50 % de la surface hors œuvre nette totale).

- L'extension des installations classées existantes dans la mesure où leurs nouvelles conditions d'exploitation n'aggravent pas les dangers ou inconvénients en résultant,
- Les constructions de toute nature, les installations et les dépôts nécessaires au fonctionnement du service public ferroviaire réalisés par l'exploitant sur le domaine SNCF.

Le niveau le plus bas de plancher des bâtiments à usage d'habitation, d'hébergement hôtelier, de bureaux et de commerce devra être implanté à 0,80 mètre au-dessus du niveau du sol naturel avant travaux si le terrain d'assiette est situé en dessous de la cote de 90 mètres rattachée au Nivellement Général de la France. Ce minimum ne s'applique pas aux garages, remises à matériel, caves et autre locaux ; il pourra être augmenté en tant que de besoin suivant la localisation de la construction.

Sont admises dans les zones inondables :

- Les extensions, sur vide sanitaire de 0,80 mètres au minimum, des constructions existantes.

## **SECTION II – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS**

### **ARTICLE UD 3 – ACCES ET VOIRIE**

Tout terrain enclavé est inconstructible sauf si son propriétaire obtient un passage aménagé sur les fonds voisins dans les conditions de l'article 682 du Code Civil.

Accès : Les accès sur les voies publiques doivent être aménagés de manière à ne pas créer de difficultés ou dangers pour la circulation générale. Ils doivent satisfaire aux besoins des constructions projetées, notamment en ce qui concerne les possibilités d'intervention des services publics d'incendie et de secours.

Voirie : Les constructions doivent être desservies par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques correspondent à leur destination, notamment quand elles entraînent des manœuvres de véhicules lourds et encombrants. Ces caractéristiques doivent également répondre aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

Les voies de desserte appelées à être classées ultérieurement dans le domaine public devront avoir une plate-forme minimale de 8 mètres et une largeur de chaussée minimale de 5,50 mètres.

La partie terminale des voies nouvelles en impasse desservant plus de quatre logements devra être aménagée afin de permettre à tous les véhicules de faire demi-tour aisément par un aménagement approprié.

### **ARTICLE UD 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX**

Eau potable : Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau potable doit être desservie par une conduite de distribution publique sous pression de caractéristiques suffisantes.

Eaux usées : Toute construction nécessitant un équipement sanitaire doit être raccordée au réseau public d'assainissement existant ou projeté.

Eaux pluviales : Les aménagements réalisés sur tout terrain devront être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau public les collectant. Dans le cas d'opérations d'ensemble, les aménagements réalisés sur tout terrain devront être tels qu'ils garantissent le stockage ou l'infiltration des eaux pluviales par des dispositifs dimensionnés selon une base minimale de 100 litres par m<sup>2</sup> imperméabilisé, avec un débit de fuite d'eau maximum 7 litres par seconde par hectare imperméabilisé vers les exutoires appropriés.

## ARTICLE UD 5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé

---

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

Sauf indications contraires, mentionnées aux documents graphiques, les constructions doivent être implantées à une distance minimale de 4 mètre de l'emprise actuelle ou projetée des voies sans pouvoir être inférieur à 7,5 mètres de l'axe de ces voies.

Nota Bene : Dans le secteur UDb « Les Perrières Sud », les piscines et terrasses ne dépassant pas 0,60 m au dessus du sol peuvent être implantées en dehors des zones d'implantation obligatoire mentionnées sur les documents graphiques.

## ARTICLE UD 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Sauf Indications contraires mentionnées aux documents graphiques, les bâtiments doivent être implantés soit en limite séparative, soit de telle manière que la distance, comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché, soit au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 4 mètres.

Nota Bene : Dans le secteur UDb « Les Perrières Sud » les piscines et terrasses ne dépassant pas 0,60 m au-dessus du sol peuvent être implantées en dehors des zones d'implantation obligatoire mentionnées sur les documents graphiques.

## ARTICLE UD 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIÉTÉ

Non réglementé

## ARTICLE UD 9 – EMPRISE AU SOL

Non réglementé en zone Uda.  
En zone UD l'emprise au sol est limité à 30 %.

## ARTICLE UD 10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Définition de la hauteur : La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel existant avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement nécessaires pour la réalisation du projet.

Expression de la hauteur :

- Hors secteur sensible délimité sur les documents graphiques, la hauteur maximale des constructions comptées en tous points à partir du niveau du sol ne pourra excéder huit mètres et cinquante centimètres ( 8,5 m).
- En secteur sensible délimité sur les documents graphiques la hauteur maximale des constructions comptées en tous points à partir du niveau du sol ne pourra excéder six mètres et cinquante centimètres ( 6,5 m).

- Sur l'ensemble de la zone, lorsque les bâtiments jouxtent la limite séparative, la hauteur maximale des constructions comptées en tous points à partir du niveau du sol ne pourra excéder quatre mètres (4 m.) sur une distance de quatre mètres (4 m.) par rapport à ces limites.

~~En Uda, en cas d'extension de bâtiment d'intérêt collectif existant et dépassant ces hauteurs, les parties en extension pourront atteindre les hauteurs à l'égout et au faîtage des parties existantes.~~

## ARTICLE UD 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec le respect des perspectives, du paysage et de l'environnement en général.

### Toiture

- Les couvertures seront en tuiles canal ou romanes, la couleur rouge cru est interdite ;
- La pente sera comprise suivant une inclinaison de 33 cm. à 40 cm. par mètre ;
- Le faîtage sera parallèle à la façade la plus longue ;
- Le toit possèdera au minimum 2 versants, 3 ou 4 en cas de croupes, pour les annexes un toit à une seule pente sera admis ;
- Les souches de cheminées seront enduites ou en pierre ;
- L'égout de toiture du bâtiment principal possèdera une génoise à simple ou double rangée ;
- Aucun bois de charpente ne devra être visible en égout et en rive à l'exception des terrasses couvertes et auvents ;
- Les toits en terrasse de petite dimension seront exceptionnellement autorisés pour assurer une liaison difficile entre deux bâtiments.

### Clôtures

- Les clôtures seront constituées,
  - o Soit de végétaux d'essences locales doublées d'un grillage de couleur verte ;
  - o Soit de murs en pierre ou de matériaux enduits identiques à la façade, d'une hauteur de 1,60 m. au maximum, avec des barbacanes pour assurer le libre passage des eaux de ruissellement ;
  - o Cette dernière disposition est soumise à conditions dans le secteur en amont de la voie de chemin de fer, où les clôtures seront perpendiculaires au sens d'écoulement des eaux pluviales et leur hauteur sera limitée à un mètre.
- les clôtures en matière plastique sont interdites à l'exception de celles qui sont constituées de fils d'acier rilsanisés ou plastifiés ;
- Les murs de soutènements seront en pierres ou d'aspect équivalent.

### Couleur

- Les enduits et les peintures seront conformes à la palette d'échantillons de coloris déposé en mairie;
- L'unité de couleurs des menuiseries extérieures est obligatoire.

## ARTICLE UD 12 - OBLIGATION DE REALISER DES AIRES DE STATIONNEMENT

Non réglementé.

## ARTICLE UD 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Au moins 20% de l'assiette du terrain sera conservée avec sa couverture végétale ou replantée avec des essences arbustives.

### SECTION III - POSSIBILITES D'OCCUPATION DES SOLS

#### ARTICLE UD 14 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DES SOLS

Le Coefficient d'Occupation des Sols (C.O.S) de la zone est fixé :

- En UD et UDb : \* à 0,15 pour tout type de construction
- En UDa : - \* à 0,15 pour les constructions individuelles  
\* à 0,20 pour les constructions de type immeuble collectif

Ne sont pas soumis la règle de densité des bâtiments collectifs (tels que bâtiments scolaires, sanitaires, hospitaliers, logements sociaux...) pour lesquels la densité découle de l'application stricte des règles 3 à 13.

Toutefois, si une partie a été détachée depuis moins de dix ans d'un terrain dont les droits à construire résultant de l'application du coefficient d'occupation des sols ont été utilisés partiellement ou en totalité il ne peut plus être construit que dans la limite des droits qui n'ont pas déjà été utilisés.

Le coefficient d'occupation des sols applicables à la date de la division sera garanti pendant ce même délai, de sorte que l'éventuel nouveau coefficient d'occupation des sols, en vigueur à la date de délivrance d'un permis de construire, ne s'appliquera que s'il est plus favorable au projet.

*COS supprimé suite*

*à ALUR n° 2014-366*

*du 24 mars 2014.*