

## Dispositions applicables à la zone UD

Caractère de la zone : zone urbaine à dominante d'habitat individuel discontinu

Cette zone est constituée d'un tissu urbain à dominante d'habitat individuel organisé le plus souvent sous la forme de **lotissements et d'opérations groupées** plus ou moins denses.

La zone UD est à vocation principale d'habitat ; quelques activités et services de proximité ainsi que des équipements publics sont toutefois présents dans cette zone.

La zone UD est partiellement concernée par le risque inondation ; les prescriptions du PPRI approuvé par AP du 9 mars 2001 (zones BN, RU et BU) s'y appliquent.

La zone UD est partiellement concernée par le risque incendie de forêt ; les prescriptions du PPRIF approuvé par AP du 30 janvier 2008 s'y appliquent.

Secteurs :

- UD1 : **quartiers péricentraux** (la Plaine, le Poumpidou, Mosson) ; ces quartiers relativement anciens (1970 à 1990) et de densité moyenne se caractérisent par un tissu urbain plus ou moins évolutif ;
- UD2 : **quartiers périphériques denses** constitués d'un habitat groupé, sous la forme de logements individuels et de petits collectifs ; ces quartiers sont récents et potentiellement peu évolutifs ; on y distingue plusieurs sous-secteurs correspondant aux quartiers d'habitat groupé de l'ancienne **ZAC de Fontcaude** (UD2a), à l'**hôtel du Golf de Fontcaude** (UD2b), au quartier du **Martinet** et au **Domaine de Fondespierre** (UD2c)
- UD3 : **quartiers périphériques peu denses** constitués majoritairement d'un habitat individuel pavillonnaire ; ces quartiers sont récents et potentiellement peu évolutifs (sauf pour le sous-secteur UD3b de la rue des Pattes) ; on y distingue plusieurs sous-secteurs correspondant aux quartiers de l'ancienne **ZAC de Fontcaude** (UD3a), aux quartiers du Valat de la Fosse et de la Pinède (UD3b & UD3d), aux quartiers du **Perret**, du **Parc St-Hubert** et de la **ZAC de Courpouiran** (UD3c). [Il comprend un secteur de majoration délimité sur les plans de zonage au titre du 2° de l'article L151-28 du code de l'urbanisme. La majoration est fixée à 50% considérant toutefois qu'elle ne peut être supérieure au rapport entre le nombre de logements locatifs sociaux et le nombre total des logements de l'opération.](#)

Objectifs

- préserver le caractère résidentiel des quartiers
- limiter la densité et les droits à construire en fonction des contraintes (accessibilité, topographie, etc)



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

### ARTICLE UD1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

En plus des interdictions mentionnées dans les dispositions générales applicables à l'ensemble des zones pour certains modes d'occupations des sols et autres catégories de constructions, les destinations de constructions suivantes sont interdites :

- hébergement hôtelier ou para-hôtelier (sauf dans le sous-secteur UD2b)
- industrie
- entrepôts
- exploitations agricoles ou forestières

Les installations classées pour la protection de l'environnement sont interdites.

### ARTICLE UD2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS PARTICULIERES

En plus des autorisations mentionnées dans les dispositions générales applicables à l'ensemble des zones pour certains modes d'occupations des sols et autres catégories de constructions, les occupations et utilisations du sol admises sous conditions sont les suivantes :

- habitations
- artisanat
- bureaux et services

Pour les opérations d'habitat de plus de 1 500 m<sup>2</sup> de surface de plancher, il est imposé la réalisation d'au minimum 25 % de logements locatifs sociaux sur l'ensemble des logements prévus.

Les constructions à vocation artisanale et de services sont autorisées sous réserve qu'elles correspondent à une activité de proximité compatible avec le fonctionnement du quartier.

Dans les secteurs délimités en application de l'article L151-28 2°, les constructions de logements locatifs sociaux peuvent bénéficier d'une majoration de volume constructible tel qu'il résulte des règles de gabarit, de hauteur et d'emprise au sol, sous réserve que cette majoration n'excède pas 50% et qu'elle ne soit pas supérieure au rapport entre le nombre de logements locatifs sociaux et le nombre total des logements de l'opération.

## SECTION II. CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

### ARTICLE UD3 – ACCES ET VOIRIE

*cf. dispositions générales applicables en l'ensemble des zones*

### ARTICLE UD4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

*cf. dispositions générales applicables en l'ensemble des zones*

#### En secteur UD3d

Le pétitionnaire devra proposer une filière d'assainissement autonome à mettre en œuvre pour tout projet neuf en tenant compte des contraintes du sol et du site.

Dans le cas de construction, de réhabilitation ou d'extension de bâtiments sur des parcelles non desservies par le réseau public de collecte des eaux usées, l'installation d'Assainissement Non Collectif existante devra être conforme à la législation en vigueur et suffisamment dimensionnée pour permettre la réalisation du projet. Lorsque celle-ci n'est pas conforme et/ou insuffisante, le pétitionnaire devra proposer une filière d'assainissement non collectif à mettre en œuvre pour son projet en fonction des contraintes du sol et du site (étude de sol à fournir au moment du permis). En tout état de cause, l'ensemble des éléments de cette filière devra être conforme aux réglementations nationales et locales en vigueur.

Tout projet devra être conforme aux directives établies pour l'établissement des dossiers d'assainissement (cf. note DEDA présentée en pièce IV. du PLU) auxquelles il conviendra de se reporter.

### ARTICLE UD5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

*cf. dispositions générales applicables en l'ensemble des zones*

#### En secteur UD3d

La taille des parcelles est réglementée pour toutes les constructions admises dans la zone qui ne sont ou ne peuvent pas être raccordées au réseau public d'assainissement. La superficie de terrain correspondant à une maison d'habitation existante ou projetée devra être de **1 000 m<sup>2</sup> minimum** pour permettre la mise en place et le bon fonctionnement d'une filière d'Assainissement Non Collectif conforme à la réglementation en vigueur.

### ARTICLE UD6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES

Sauf indication de marge de reculement portée sur les documents graphiques, les constructions doivent être édifiées en arrière de l'alignement des voies publiques existantes, modifiées ou à créer, à une distance ne pouvant être inférieure à **5 mètres**.

Si plusieurs constructions existantes marquent un retrait différent par rapport à la limite de l'emprise publique de la voie, les constructions nouvelles doivent s'implanter en tenant compte de l'alignement ainsi constitué dans le but de former une unité architecturale.

En sous-secteur UD2a, les constructions peuvent être édifiées :

- soit à l'alignement,
- soit en respectant un recul minimal de **5 mètres** par rapport à cet alignement.

Cette prescription s'applique également aux constructions édifiées en bordure des voies privées ; dans ce cas, la limite latérale effective de la voie privée est prise comme alignement.

#### Dispositions particulières pour les constructions situées en bordure de certaines voies – en secteur UD1

Les constructions doivent respecter un retrait minimum de :

- **20 mètres** à partir de l'axe de la voie pour les constructions prévues en bordure des **Allées de l'Europe**.

#### Dispositions applicables aux constructions prévues dans la marge de recul

Tout ouvrage ou toute construction soumis à permis de construire ou déclaration de travaux est interdit dans la marge de recul. Toutefois, certains éléments de construction peuvent être autorisés dans cette emprise (clôtures, emmarchements, terrasses, etc).

Pour la construction de **balcons**, les saillies en surplomb du domaine public sont autorisées pour une profondeur maximum de 1,50 mètre à condition que la sous-face du balcon soit située à 3,50 mètres minimum au dessus du niveau de la voie.

### ARTICLE UD7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

#### Dans les secteurs UD1 & UD3

La distance horizontale de tout point d'une façade ne joignant pas la limite séparative au point le plus proche de cette limite doit être au moins égale à la moitié de la différence de niveau entre ces deux points ( $L = H/2$ ) sans pouvoir être inférieure à **3 mètres**.

Toutefois, une construction joignant la limite séparative peut être autorisée dans l'un des cas suivants :

- lorsque la hauteur totale de la construction édifiée au droit de la limite séparative n'excède pas 4 mètres et 10 mètres de longueur mitoyenne maximale ;
- lorsque la construction est adossée à une construction existante, de valeur ou en bon état et de hauteur sensiblement égale, sur le fond voisin ;
- lorsque la construction entre dans le cadre d'une opération d'ensemble réalisée sous la forme d'un lotissement, d'un groupe d'habitations ou d'immeubles collectifs.

#### En secteur UD2

L'implantation des constructions en limite séparative est autorisée.

Quand le bâtiment ne jouxte pas la limite séparative, la distance horizontale de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus proche doit être égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points ( $L = H/2$ ) sans pouvoir être inférieure à **3 mètres**.

### ARTICLE UD8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE OU PLUSIEURS PROPRIETES LIEES PAR ACTE AUTHENTIQUE

Deux constructions non contiguës implantées sur une même propriété doivent être à une distance l'une de l'autre au moins égale à **3 mètres**.

Cette disposition ne s'applique pas à l'édification en rez-de-chaussée de garages et de constructions annexes dans la limite de 4 mètres de hauteur totale.

## ARTICLE UD9 – EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder :

- 40 % de la superficie totale du terrain d'assiette support de l'opération dans le secteur UD3 ;
- 60 % de la superficie totale du terrain d'assiette support de l'opération dans les secteurs UD1 et UD2.

## ARTICLE UD10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

### En secteur UD1

La hauteur maximale des constructions est fixée à **8,5 mètres et R+1**.

### En secteur UD2

La hauteur maximale est fixée à :

- **11 mètres et 3 niveaux habitables** en sous-secteur UD2a,
- **15 mètres et 4 niveaux habitables** en sous-secteur UD2b,
- **8,50 mètres et 2 niveaux habitables** pour les logements individuels et **11 mètres et 3 niveaux habitables** pour les opérations groupées en sous-secteur UD2c ; un élément architectural (et un seul sur l'ensemble du sous-secteur UD2c) peut dépasser la hauteur maximale sans toutefois excéder 15 mètres.

### En secteur UD3

La hauteur maximale est fixée à :

- **8,5 mètres et 2 niveaux habitables** en sous-secteur UD3a,
- **8,5 mètres et 2 niveaux habitables** en sous-secteurs UD3b et UD3c ; dans les opérations d'habitat groupé ou d'habitat collectif seulement, un 3<sup>ème</sup> niveau peut être autorisé sans que la hauteur ne dépasse **11 mètres**.

## ARTICLE UD11 – ASPECT EXTERIEUR

Les constructions doivent présenter une unité de structure et de composition architecturale ; elles doivent respecter les prescriptions suivantes :

### Toitures et vérandas

Les toits doivent être couverts avec des tuiles canal (tuiles rondes romanes) ou tuiles canal à emboîtement, en terre cuite de teinte claire.

Les couvertures doivent être à une ou plusieurs pentes comprises entre 25 et 35 %.

Les toitures en terrasses sont autorisées.

Des matériaux translucides et des pentes de toiture différentes pourront être admis pour les vérandas et les verrières sous réserve de leur bonne intégration avec le bâtiment existant.

## Façades

Les enduits utilisés pour les façades doivent avoir une granulométrie fine et sans relief. Leurs teintes doivent se rapprocher des tons pierre, nuances ocre, ocre foncé ou rosées ; les teintes blanches sont tolérées. Une harmonie des couleurs doit être recherchée.

L'emploi partiel de parement bois en habillage des façades est autorisé.

## Constructions annexes

Les constructions annexes telles que garages, terrasses, patios, pergolas, barbecues, etc doivent être correctement intégrées aux volumes de la construction.

## Clôtures et murs de soutènement

**Les clôtures édifiées sur le domaine public** doivent avoir une hauteur maximale de **2 mètres**. Des hauteurs différentes peuvent être admises ou imposées en fonction de la topographie des lieux :

- terrain en pente,
- niveau de la rue différent du niveau du terrain naturel de la propriété,
- murs de soubassement ou de soutènement.

Les clôtures édifiées sur le domaine public doivent être enduites toutes faces, dans les tons pierre ou ocre, ou réalisées en pierres sèches. Les murs bahut peuvent éventuellement être surmontés de lisses bois ou de claires voies.

Les grillages, les matériaux plastiques et les matériaux légers de type canisse sont interdits sur les clôtures situées en bordure du domaine public et des voies ouvertes à la circulation.

Les niches à compteurs doivent être intégrés dans les clôtures ou dans les éléments de maçonnerie des portails. Les portails ou portillons doivent être de forme simple, en bois ou en métal.

**En limite séparative**, la hauteur des clôtures ne peut excéder **2 mètres**.

## Lignes électriques – antennes paraboliques – climatiseurs – panneaux solaires

Les lignes de distribution électrique, les lignes d'éclairage public et les lignes de télécommunications doivent être installées en souterrain, en torsadé ou de telle manière que l'installation soit la plus discrète possible et ne nuise pas au caractère des lieux.

Les climatiseurs doivent être intégrés dans les constructions et cachés à la vue.

La pose d'antenne parabolique en façade est interdite ; elle devra se faire en priorité en toiture.

Les panneaux solaires doivent être accordés au volume et à l'esthétique de la construction.

## ARTICLE UD12 – STATIONNEMENT

IL EST EXIGÉ :

- pour les logements dont la surface de plancher est inférieure à 100 m<sup>2</sup>, au moins **1 place** de stationnement ou de garage par logement
- pour les logements dont la surface de plancher est supérieure ou égale à 100 m<sup>2</sup>, au moins **1,5 place** de stationnement ou de garage par logement

## ARTICLE UD13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

*cf. dispositions générales applicables en l'ensemble des zones*

## SECTION III. POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL

## ARTICLE UD14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

*non réglementé*