# ZONE UDa2

## CHAPITRE 4 : DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UDA2

Caractère de la zone :
La zone UDa2 correspond à la zone de la ZAC de « Malautiès » comprenant un programme de logements individuels.

La zone Uda2 constitue la zone centrale de la Z.A.C tant par sa situation que par les voies secondaires qu'elle propose.

Elle est limitée à l'Ouest par le chemin des JASSES et à l'Est par le chemin des Lituanies.
Elle est limitée au Nord par des constructions existantes et la parcelle N°1655.

## SECTION 1 : NATURE DE L'UTILISATION ET DE L'OCCUPATION DES SOLS :

ARTICLE UDa2 - 1 : Occupations et utilisations du sol interdites :
Les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article suivant sont interdites et notamment les installations classées incompatibles avec la proximité d'habitations et les carrières. Les opérations de constructions en bande sont interdites.

ARTICLE UDa2 - 2 : Occupations et utilisations sol admises sous conditions :
Sont admises dans la zone UDa2 les occupations et utilisations du sol ci-après :
- L'extension des bâtiments existants,
- Les installations et constructions liées à la réalisation des équipements d'infrastructures,
- Les constructions à usage d'habitation et les lotissements sous réserve des conditions fixées au §II ci-après,
- Les activités à caractère libéral exercées à l'intérieur du bâtiment d'habitation ou dans un bâtiment annexe à l'habitation sur la même parcelle.
- Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

II- Toutefois les occupations et utilisations du sol ci-dessus ne sont admises que si elles respectent les conditions ci-après:
- Les terrains de construction et les parcelles de lotissement ne devront pas être d'une superficie moyenne inférieure à 1 000m². La superficie minimum des parcelles ne sera pas inférieure à 900m2
- Les affouillements et exhaussements des sols sous réserve que ces travaux soient nécessaires à la réalisation d'un projet admis dans cette zone.

## SECTION 2 - CONDITION DE L'OCCUPATION DES SOLS :

AUTICLE UDa2 - 3 : Accès et voiries
Cf. Dispositions générales.

Il est également exigé : Accès.
La largeur minimale du passage correspondant devra être de 4mètres.

Les accès direct des lots ou des parcelles de lotissements sur le chemin des JASSES, sur le chemin du Moulin à Vent et sur le chemin des LITUANIES sont interdits.
Seul les accès piétons pourront être autorisés sur ces voies.
Les lots ou les parcelles devront se desservir obligatoirement sur les voies créées dans le cadre de la Z.A.C.

Voirie.
La largeur de la chaussée est de 6 mètres au minimum.

ARTICLE UDa2 - 4 : Desserte par les réseaux :
Cf. Dispositions générales.

Il est également exigé :
1 - Eau

Ce raccordement s'effectuera sur le réseau créé dans le cadre des travaux de viabilité de la Z.A.C.

2 - Assainissement

Ce raccordement s'effectuera sur le réseau créé dans le cadre des travaux de viabilité de la Z.A.C.

4 – Electricité, Téléphone, Télédistribution, Eclairage

Ces branchements s'effectueront sur les réseaux créés dans le cadre des travaux de viabilité de la Z.A.C.

ARTICLE UDa2 - 5 : Caractéristiques des terrains :
Chaque secteur sera divisé en lots privatifs suivant des tranches fonctionnelles.

Les divisions de terrain doivent aboutir à créer des parcelles de formes simples et ne doivent pas compromettre le schéma d'aménagement de la zone.

Elles ne doivent en aucun cas, aboutir à des délaissés inconstructible, sauf s’ils doivent être rattachés aux propriétés riveraines.

La superficie moyenne des parcelles ne sera pas inférieure à 1 000m². La superficie minimum ne sera pas inférieure à 900 m².

Les constructions jumelées sont interdites.

ARTICLE UDa2 - 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques :
Le recul minimal est de 5 mètres par rapport à l'alignement.

A l'intersection de deux ou plusieurs voies, la zone non aedificandi située entre deux voies adjacentes est déterminée par un pan coupé constitué par la base du triangle isocèle dont les deux côtés égaux construits dans les deux limites de zone non aedificandi mesurent 5mètres.

ARTICLE UDa2 - 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives :
En règle générale, a moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite séparative, les constructions doivent être édifiées de telle façon que la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproche soit au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 4 (quatre) mètres.

Toutefois, des implantations en limites séparatives pourront être autorisées dans des zones définies dans le cahier des charges architectural et du plan de masse, conformément à l'article 1.7 pour des constructions dont la hauteur ne dépassera pas 4.5 (quatre mètres cinquante) mètres au faîtage et dont la longueur ne dépassera pas 10 (dix) mètres le long de la limite séparative.

Ces dernières dispositions ne s'appliquent pas aux limites de la ZAC ou les constructions doivent être éloignées des limites séparatives d'une distance égale à la moitié de la hauteur des bâtiments sans que cette distance soit inférieure à 4 (quatre) mètres.

ARTICLE UDa2 - 8: Implantation des constructions les une par rapport aux autres sur une même propriété :
Les constructions peuvent être contiguës ou non, et dans ce dernier cas la distance imposée entre les constructions est au moins égale à 4,00 mètres.

ARTICLE UDa2 - 9 : Emprise au sol :
Sans objet.

ARTICLE UDa2 - 10: Hauteur de construction :
Cf. Dispositions générales.

ARTICLE UDa2 - 11 : Aspect extérieur :
La création architecturale, la qualité des constructions, leur insertion harmonieuse dans le milieu environnant, le respect des paysages naturels ou urbains ainsi que le patrimoine sont d'intérêt public.

Les règles architecturales ci-après doivent être respectées :
- Les toitures doivent êtres en tuiles rondes (de type canal ou romane claires et non rouges), les toitures terrasse pourront être autorisées dans le cas de bâtiment ayant fait l'objet d'une étude d'intégration architecturale.

- L'implantation des constructions doit tenir compte de l'orientation des terrains afin de diminuer les déperditions thermiques du bâtiment et de favoriser les apports solaires gratuits.
- Les façades doivent être en matériaux naturels, jointoyés ou revêtus d'un enduit naturel à la chaux. Les badigeons peints sont interdits.
- 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 sorte que l'installation soit la plus discrète possible et ne nuise pas au caractère des lieux.

Il est fortement recommandé d'intégrer aux éléments constitutifs de la construction des procédés utilisant les énergies nouvelles ou naturelles et en particulier l'énergie solaire.

La mise en forme de ces éléments devra se faire avec toujours le même souci d'obtenir la qualité architecturale maximum.

Sont interdites les imitations de matériaux tels que faux moellons en pierre, fausse briques, faux pans de bois ainsi que l'emploi à nu en parements extérieurs de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit tels que les briques creuses, les agglomérés etc...
Les clôtures en limite séparative, seront constituées d'un muret de 0,60m surmonté d'un grillage sans excéder 2,00m ; s'il y a entente entre deux voisins un mur pourra se faire jusqu'à 2,00 mètres.

Dans le cas général une haie vive sera obligatoirement plantée en limite sur le domaine public.

ARTICLE UDa2 - 12 : Stationnement de véhicules :
Cf. Dispositions générales.

ARTICLE UDa2 - 13 : Espaces libres et plantations :
Les surfaces libres de toute construction, ainsi que les aires de stationnement doivent être plantées.

Les opérations de construction et d'aménagement réalisées sur un terrain de plus de 3 000m² devront être accompagnées d'espaces libres hors clôtures de lots ou de parcelles d'une superficie au moins égale à 10 (dix) % de celle du terrain dont une partie devra être plantée d'arbres de hautes tiges.

Les espaces libres pourront être, notamment, les bassins de rétention, les mails plantés, les haies hors clôtures privatives, les piétonniers, les espaces verts etc...

Les clôtures entre lots ou en bordures de voies ne pourront être réalisées de préférence qu'à partir de végétaux. Une clôture type sera imposée aux acquéreurs de lots en particulier

concernant la clôture sur les voies de l'opération dans le cahier des charges architecturale de l'opération.

## SECTION 3 - POSSIBILITE D'OCCUPATION DU SOL.

### ARTICLE UDa2 - 14 : S.H.O.N. Surface Hors Oeuvre Nette :

Le plan d'Aménagement de Zone fait apparaître une S.H.O.N. globale autorisée pour la Z.A.C de 16500 m².

La zone UDa2 d'une superficie de 53 449m2, bénéficie d'une S.H.O.N. de 13 365m2.

### ARTICLE UDa2 - 15 : Dépassement de la S.H.O.N. autorisée :

Sans objet.