

## CHAPITRE 3•2 – ZONE AUb

---

### CARACTERE DE LA ZONE

---

Il s'agit de la zone de Macheloup – Combe Noire.

Zone urbanisable à court terme, conformément au schéma de principe figurant dans les orientations d'aménagement particulières du PADD, dont la vocation principale est l'habitat, mais qui restent ouvertes aux activités d'accompagnement (commerces, bureaux...) et aux activités artisanales non nuisantes.

Située dans la pente et largement exposée aux vues, la zone de Macheloup – Combe Noire doit être urbanisée avec soin et dans le respect des objectifs du développement durable : minimisation de l'impact sur l'environnement, recherche du confort des futurs habitants tant au niveau du logement qu'à l'échelle du quartier...

Les prescriptions définies ci-après s'appliquent sur l'ensemble de la zone AUb, sauf dispositions contraires.

### ARTICLE AUb 1 • OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

---

Nonobstant les dispositions de l'article 2, dans l'ensemble de la zone sont interdits :

- les constructions à usage :
  - industriel
  - agricole
- les installations classées soumises à déclaration ou à autorisation, en application de la loi 76 663 du 19 juillet 1976,
- les installations et travaux divers\* suivants :
  - les parcs d'attractions\* ouverts au public,
  - les dépôts de véhicules\*,
  - les garages collectifs de caravanes,
- les affouillements et exhaussements de sol non liés aux occupations et utilisations du sol autorisées par ailleurs,
- le stationnement isolé des caravanes,
- le camping et le stationnement des caravanes\* hors des terrains aménagés, l'aménagement de terrains pour l'accueil des campeurs\*, des caravanes\* et des habitations légères de loisirs\*,
- les équipements producteurs d'énergie de type éolienne,
- les antennes de radiocommunication soumises à déclaration de travaux,
- l'ouverture de carrières.

De manière générale, ne sont pas admis, les modes d'occupation et d'utilisation du sol incompatibles avec l'affectation dominante d'habitat.

### ARTICLE AUb 2 • OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITION PARTICULIERE

---

Nonobstant les dispositions de l'article 1, les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont autorisées dans la zone AUb que si elles réunissent les conditions énoncées ci-après :

- les entrepôts et entrepôts commerciaux\* liés à une construction existante ou autorisée dans la zone

### **ARTICLE AUB 3 • CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC**

---

Se reporter à l'article 7 du titre I « Dispositions générales ».

En outre, pour cette zone :

- le système de fermeture devra se situer au moins à 5 m de recul par rapport à l'alignement actuel ou futur, ou être aménagés de façon à permettre le stationnement hors du domaine public,
- un revêtement de l'accès à partir de la voie publique pourra être exigé sur une certaine profondeur pour les terrains surplombant la voie publique,
- les voies de desserte interne des lotissements\* ou des opérations d'aménagement d'ensemble ne peuvent avoir une chaussée inférieure à 4 m. La circulation des piétons doit être assurée en dehors des chaussées (sous forme de trottoirs, cheminements protégés, sécurisés...). Ces espaces piétonniers ne pourront être inférieurs à 1,40 mètre. Les voies seront bordées de fossés ou de noues permettant le recueil et l'infiltration des eaux de voirie.

### **ARTICLE AUB 4 • CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS**

---

Se reporter à l'article 8 du titre I « Dispositions générales ».

En outre, pour cette zone :

#### Eaux pluviales :

Le plan de masse de l'opération d'ensemble devra utiliser et valoriser la topographie du site. Le plan de composition devra notamment intégrer, dans le traitement paysager des voies et des espaces verts, des techniques alternatives de traitement des eaux pluviales qui permettront de réaliser stockage et infiltration des eaux sur le site.

Les eaux de toiture doivent être :

- stockées sur la parcelle par tout dispositif (cuve de stockage des eaux pluviales avec trop plein raccordé au réseau...) permettant d'écrêter les débits avant déversement dans le réseau d'eau pluvial.

Les eaux de pluie doivent être :

- absorbées sur la parcelle par infiltration, à l'aide d'aménagements paysagers adaptés à la morphologie et à la perméabilité du terrain : noues de stockage engazonnées, tranchées d'infiltration, bassins d'infiltration paysagers.

Les eaux de voirie doivent être :

- collectées dans des noues bordant les voies. Des espaces de stockage et d'infiltration pourront ponctuer le chemin de l'eau formée par les noues.

#### Ordures ménagères

Le stockage des ordures ménagères devra être prévu dans un lieu spécifique, bien intégré dans l'environnement, facilement accessible par les engins de ramassage, conforme aux normes et à la réglementation en vigueur, adapté aux besoins de quartiers ainsi qu'aux contraintes de la collecte sélective.

#### Electricité, téléphone et réseaux câblés

Ces réseaux doivent être enterrés

## ARTICLE AUB 5 • SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

---

### Règle générale :

*Pour être constructible, tout terrain doit avoir une surface au moins égale à 1 200 m<sup>2</sup> par lot.*

### Cas particuliers :

*Des règles différentes peuvent être admises :*

- pour les constructions à usage d'annexes\*,*
- pour les constructions à usage collectif\* et les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des Services Publics\*,*
- pour les aménagements\*, extensions\* et reconstructions\* de bâtiments existants.*

## ARTICLE AUB 6 • IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

---

### Règles générales :

Les constructions doivent être implantées à :

- 8 m au moins de l'axe des voies communales et chemins ruraux avec un minimum de 5 m de l'emprise de la voirie.*

### Cas particuliers :

Des implantations différentes peuvent être admises :

- pour les reconstructions\* de bâtiments existants*
- pour les extensions\* de bâtiments existants à condition de ne pas aggraver la non conformité à la règle,*
- pour les constructions à usage collectif\* et les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des Services Publics\*,*
- pour les voies de desserte interne des lotissements\*, et permis de construire groupé assujettis à un plan de composition réglementant l'implantation des bâtiments.*

## ARTICLE AUB 7 • IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

---

### Règles générales :

1- Toute construction doit être à une distance de la limite séparative d'au moins 5 m.

2- Toutefois pour les bâtiments annexes :

- La construction peut être implantée à une distance de la limite séparative au moins égale à la moitié de sa hauteur, cette distance ne pouvant être inférieure à 3 m.*
- La construction en limite séparative est admise à condition que la hauteur sur la limite séparative en tout point du bâtiment n'excède pas à 3,5 m*

### Cas particuliers :

Des implantations différentes peuvent être admises :

- pour les reconstructions\* de bâtiments existants,*
- pour les extensions\* de bâtiments existants à condition de ne pas aggraver la non conformité à la règle,*
- pour le territoire des lotissements\*, des opérations d'aménagement d'ensemble et permis de construire groupés assujettis à un plan de composition*

- réglementant l'implantation des constructions, sauf en ce qui concerne la limite externe du lotissement ou de l'ensemble d'habitations,
- pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des Services Publics\* et les constructions à usage collectif\*.

Des adaptations aux règles de l'alinéa 2 peuvent être acceptées, pour les distances d'implantations des bâtiments annexes par rapport aux limites séparatives, compte tenu de la topographie du terrain, de sa configuration, de l'implantation du bâti existant... Dans ce cas, la hauteur en tout point du bâtiment, dans la bande comprise entre la limite et une parallèle à 3 m à cette dernière, ne pouvant excéder 3 m.

---

#### ARTICLE AUB 8 • IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

---

##### Règles générales :

La distance entre deux constructions non contiguës édifiées sur une même propriété doit être au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction la plus élevée sans être inférieure à 4 m.

##### Cas particuliers :

Des implantations différentes pourront être admises :

- pour les reconstructions\* de bâtiments existants,
- pour les extensions\* de bâtiments existants,
- pour les piscines privées,
- pour le territoire des lotissements\*, opérations d'aménagement d'ensemble ou permis de construire groupé assujettis à un plan de composition réglementant l'implantation des constructions,
- pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des Services Publics\* et pour les constructions à usage collectif\*.

---

#### ARTICLE AUB 9 • EMPRISE AU SOL\*

---

Non réglementé

---

#### ARTICLE AUB 10 • HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

---

La hauteur maximale est fixée à 7 m à l'égout de toiture pour les constructions à usage d'habitation et à 3,5 m à l'égout de toiture pour les annexes à l'habitation.

Cette règle peut ne pas être appliquée à des dépassements ponctuels dus à des exigences fonctionnelles ou techniques

Les constructions existantes dans la zone et dépassant ces limites, ne pourront être surélevées.

Il n'est pas fixé de hauteur maximale pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des Services Publics\* et les constructions à usage collectif\*.

### **ARTICLE AUb 11 • ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS**

---

Se reporter au chapitre consacré à cette question en fin de document.

Compte tenu de l'enjeu paysager majeur, l'intégration dans le site des constructions de l'opération d'ensemble est une priorité. L'opération d'ensemble devra organiser les limites parcellaires afin d'accompagner le front collinéen et retrouver une architecture de croupe.

En outre, pour cette zone :

- L'implantation des constructions doit s'adapter aux caractéristiques topographiques du terrain naturel avant travaux. Le plan de masse sera conçu en utilisant les murets, les terrasses, les chemins existants.
- L'équilibre entre déblai et remblai sera recherché afin de limiter au mieux les mouvements de terre.
- Le projet devra présenter une unité d'aspect et de matériaux sur l'opération (bâtiments, clôtures, végétaux, coloris...)
- Le faitage principal sera parallèle aux courbes de niveau.
- Afin d'assurer à la zone un caractère ouvert, les clôtures présentant un aspect minéral prépondérant seront à éviter. Des haies végétalisées composées d'essences locales seront préférées.
- Les annexes à l'habitation seront réalisées dans le même esprit que les bâtiments principaux (formes, matériaux, couleurs). Leur implantation dans le prolongement de l'habitation principale est recommandée. Leur regroupement pourra être exigé afin d'éviter la dissémination des constructions sur le terrain.
- Il serait souhaitable de prévoir une installation radioélectrique commune afin d'éviter la prolifération d'antennes individuelles.

### **ARTICLE AUb 12 • STATIONNEMENT**

---

Se reporter à l'article 12 du titre I « Dispositions générales ».

### **ARTICLE AUb 13 • ESPACES LIBRES – AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS - PLANTATIONS**

---

Se reporter à l'article 13 du titre I « Dispositions générales ».

En outre pour cette zone :

- les surfaces non construites (en dehors du stationnement) seront plantées et / ou engazonnées.
- la surface imperméabilisée (hors constructions) devra être inférieure à 20% de la surface totale du terrain.

### **ARTICLE AUb 14 • COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL\***

---

Le C.O.S. est fixé à 0,20.