

## CHAPITRE 2

### DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE 2AU

#### CARACTERE ET VOCATION DE LA ZONE

Cette zone naturelle, non équipée ou insuffisamment équipée, est réservée à l'urbanisation future à long terme. Elle sera alors affectée essentiellement à l'habitat, aux activités commerciales, artisanales et de service qui en sont le complément habituel.

Dans l'immédiat, elle est pour cette raison protégée de toute implantation susceptible de nuire à cet aménagement futur.

Cette zone comporte un secteur 2AUx affecté à l'extension de la zone d'activités et destiné à recevoir des constructions ou installations à destinations industrielles, artisanales, commerciales tertiaires, de services ou à caractère d'équipement collectif. Son ouverture à l'urbanisation pourra se faire par modification ou révision du PLU, ou dès à présent dans le cadre d'une procédure de ZAC.

Cette zone comporte des secteurs soumis aux nuisances de bruit des infrastructures de transport terrestre.

#### **ARTICLE 2AU1** **OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

---

1 - RAPPEL : Les demandes de défrichement sont irrecevables dans les espaces boisés classés.

##### 2 - SONT INTERDITES

Toutes les formes d'occupation ou d'utilisation du sol non mentionnées à l'article 2.

#### **ARTICLE 2AU2** **OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES**

---

##### 1 - RAPPELS

- L'édification des clôtures est soumise à déclaration (article L 441.2 du Code de l'Urbanisme), à l'exception de celles nécessaires à l'activité agricole ou forestière.
- Les installations et travaux divers sont soumis à autorisation prévue aux articles R 442.1 et suivants du Code de l'Urbanisme.
- Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés, au titre de l'article L 130.1 du Code de l'Urbanisme. Cette disposition s'applique aux haies existantes, arbres isolés ou plantations d'alignement mentionnés au plan de zonage du PLU.
- Les défrichements sont soumis à autorisation, au titre du Code Forestier, dans les espaces boisés non classés. Dans les espaces boisés classés, toute demande de défrichement est rejetée de plein droit.

- Tous travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage identifié par le plan local d'urbanisme en application du 7<sup>ème</sup> alinéa de l'article L 123.1 et non soumis à un régime d'autorisation doivent faire l'objet d'une autorisation préalable au titre des installations et travaux divers.

**2 - LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SUIVANTES NE SONT ADMISES  
QUE SI ELLES RESPECTENT LES CONDITIONS DEFINIES CI-APRES**

- L'aménagement, l'extension des bâtiments existants ainsi que leurs annexes.
- Les constructions ou installations à usage d'équipement d'intérêt collectif.
- Les installations et travaux divers définis à l'article R 442-2 du Code de l'Urbanisme, notamment les affouillements et exhaussements de sol, à condition qu'ils soient liés à la réalisation des occupations et utilisations du sol admises dans la zone, ou à des équipements d'infrastructure.
- La reconstruction partielle ou totale à l'identique après sinistre d'un bâtiment, même non conforme avec tout ou partie des prescriptions édictées par le présent règlement. Il n'est pas fixé de COS pour ces cas de reconstruction à l'identique ou assimilée.
- Les constructions ou installations liées ou nécessaires aux ouvrages techniques d'infrastructure (poste transformateur, poste de détente, gaz...). Les règles des articles 3 à 14 ne sont pas applicables à ces ouvrages.

**NUISANCES SONORES**

Dans les secteurs soumis à des nuisances sonores, figurant au plan annexe, la construction, l'extension et la transformation des constructions à usage notamment d'habitation, des constructions scolaires, sanitaires et hospitalières devront répondre aux normes concernant l'isolement acoustique des bâtiments contre le bruit des espaces extérieurs, conformément aux dispositions de la loi N° 92.1444 du 31 décembre 1992, et à l'arrêté préfectoral du 29 novembre 1999 de classement des infrastructures de transport terrestre comme axes nuisants.

**ARTICLE 2AU3**  
**ACCES ET VOIRIE**

---

**En secteur 2AUx**, tout accès direct par la RD940 est interdit.

**ARTICLE 2AU4**  
**DESSERTE PAR LES RESEAUX**

---

Il n'est pas fixé de règle.

**ARTICLE 2AU5**  
**CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

---

Il n'est pas fixé de règle.

**ARTICLE 2AU6**  
**IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

---

Les constructions doivent être implantées avec un recul minimum de 5 m par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques.

**En secteur 2AUx**, les constructions doivent être implantées dans les zones constructibles définies au plan directeur de la ZAC. En bordure de la RD940, ce recul minimum des constructions est fixé à 20m par rapport à l'emprise de la route. Les volumes construits sur les lots en façade sur la RD940 seront implantés parallèlement ou perpendiculairement à cette voie.

Ne sont pas soumis à ces règles de recul :

- les équipements collectifs et ouvrages techniques d'infrastructure,
- les locaux poubelles, postes de garde, qui pourront être implantés à l'alignement ou dans la marge de recul.

**ARTICLE 2AU7**  
**IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

---

Les marges de retrait par rapport aux limites séparatives de propriété seront au moins égales à 3m.

Ne sont pas soumis à ces règles de retrait sur limites :

- les équipements collectifs et ouvrages techniques d'infrastructure,
- les locaux poubelles, postes de garde, qui pourront être implantés à l'alignement ou dans la marge de recul.

**ARTICLE 2AU8**  
**IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

---

Il n'est pas fixé de règle.

**ARTICLE 2AU9**  
**EMPRISE AU SOL**

---

Il n'est pas fixé de règle, sauf **en secteur 2AUx** où l'emprise au sol est limitée à 40 %.

**ARTICLE 2AU10**  
**HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

---

Il n'est pas fixé de règle, sauf **en secteur 2AUx** où la hauteur maximale de toute construction est limitée à 10m, mesurés par rapport au terrain naturel.

**ARTICLE 2AU11**  
**ASPECT EXTERIEUR**

---

Il n'est pas fixé de règle, sauf en **secteur 2AUx**, où les dispositions suivantes s'appliquent :

**VOLUMES**

Les toitures seront soit horizontales, soit à faibles pentes (inférieures à 20%). Dans tous les cas, elles seront dissimulées par des acrotères horizontaux.

Toutefois, pour des bâtiments ou des éléments de bâtiments de surface hors œuvre nette inférieure à 500m<sup>2</sup> des toitures apparentes sont autorisées. Les pentes seront alors inférieures à 30 degrés.

**MATERIAUX**

En vue d'éviter un aspect disparate des diverses constructions une unité des matériaux est recherchée.

Pour les façades, la brique (modèle identique aux ouvrages publics) ou le béton blanc ou gris parfaitement homogène en finition et teinte, ou le béton de silex, le bardage métallique et le bardage bois ainsi que les façades d'éléments verriers sont seuls admis. Toutefois, les panneaux de béton préfabriqués peuvent être autorisés sur présentation d'échantillons, si ces matériaux respectent l'esprit général d'aspect de façades du parc d'activités.

L'utilisation en toiture de tuiles de béton ou de terre cuite, de tôles ondulées ou fibrociment est interdite.

Les enduits et peintures sur maçonneries ou béton sont interdits.

**COULEURS**

La coloration des façades de bardage métallique sera métallisée (RAL 9006 ou 9007) gris clair (RAL 7000 ou couleur voisine) ou vert foncé (RAL 6009 ou 6005) pour l'ensemble de la zone.

En ce qui concerne les toitures, le choix de la couleur se fera selon la palette de couleurs de la zone : gris foncé.

Les couleurs vives sont autorisées pour les menuiseries et la signalétique. La surface des éléments de couleur vive ne dépassera pas 5 % de la surface des façades.

Un dépassement peut être admis sur avis de l'architecte conseil.

#### CLOTURES

Les clôtures ne sont pas obligatoires.

Les clôtures sont autorisées pour délimiter les parties privatives des parties publiques ou en limite séparative de deux lots. Elles seront en treillis, soudé à mailles rectangulaires 5 x 10 cm, plastifiées vert RAL 6009 ou couleur voisine. Leur hauteur sera de 180 cm, sans redent.

Elles seront obligatoirement doublées d'une haie composée d'essences, courantes qui seront définies au cahier des prescriptions de paysage du CCCT (Cahier des Charges de Cession des Terrains).

Les entrées devront être marquées par un muret de briques, ou de béton blanc ou de béton silex ou une composition de ces matériaux, de 180 cm de hauteur et de longueur comprise entre 3 et 8 m de part et d'autre de l'accès. La largeur et l'implantation des portails devront être étudiés de manière à permettre le passage aisé des poids lourds (les détails entrée des lots seront définis dans le CCCT).

#### ENSEIGNES - PANNEAUX PUBLICITAIRES

Sur les façades et les murets d'entrée des lots sont seules autorisées des enseignes réalisées par des logos et lettres découpés en volume ou peints.

Les enseignes ou logos auront par façade une hauteur maxima de 1 mètre, et une longueur maxima égale à 10 % du linéaire de la façade concernée.

La façade du bâtiment ou du muret d'entrée devra être visible entre les lettres sur la surface non occupée par les lettres.

Les lettres pourront être lumineuses ou non.

Les flammes, mâts et drapeaux sont autorisés à l'exclusion des totems.

Sont interdits sur l'ensemble du secteur toute autre forme de publicité et en particulier :

- . les enseignes dépassant au-dessus du niveau de l'égout des toitures ou des acrotères,
- . les panneaux publicitaires.

Les lampadaires de chaque lot seront identiques à ceux des voies publiques de desserte du lot ou des cheminements piétons. Toutefois, les appliques lumineuses fixées sur les façades des bâtiments pourront être choisies en fonction de l'architecture de ceux-ci. Elles seront alors définies dans le dossier de demande de permis de construire.

#### TRANSFORMATEURS, COFFRETS, ABRI-POUBELLES, EDICULES TECHNIQUES

Ils seront soit intégrés dans les murets d'entrées prévus au paragraphe ci-dessus, soit dans les bâtiments, soit en excroissance et en cohérence architecturale

#### **ARTICLE 2AU12**

#### **STATIONNEMENT DES VEHICULES**

---

Il n'est pas fixé de règle, sauf en **secteur 2AUx** où les dispositions suivantes s'appliquent :

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions, en ce qui concerne les véhicules de service, les véhicules du personnel et des visiteurs, doit être assuré en dehors des voies publiques et privées.

Pour chaque lot, il sera exigé au minimum 1 place « véhicule léger » (VL) par 350 m<sup>2</sup> de surface hors œuvre nette de locaux d'activité et une place par 30 m<sup>2</sup> de surface hors œuvre nette de bureau, d'activité commerciale, de service, et une place par logement.

En ce qui concerne les « poids lourds » (PL), il convient de prévoir à l'intérieur de chaque lot un nombre suffisant pour les besoins en périodes et heures de pointe, aucun stationnement sur les voies de desserte n'étant toléré.

### **ARTICLE 2AU13**

#### **ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES**

---

Il n'est pas fixé de règle, sauf en **secteur 2AUx**, où les dispositions suivantes s'appliquent :

#### **ESPACES BOISES CLASSES**

Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions de l'article L 130.1 à L 130.6 du Code de l'Urbanisme. Les demandes de défrichements sont irrecevables dans les espaces boisés classés.

#### **OBLIGATION DE PLANTER**

Les arbres de haute tige et les arbustes plantés par l'aménageur dans le cadre du préverdissement devront être conservés.

Une surface globale de 20 % de la surface du lot devra être plantée ou engazonnée.

Les parkings devront être plantés à raison d'au moins un arbre tige pour 5 places de parking.

Les dalles de béton perforées (type « evergreen ») ne sont pas comptabilisées dans la surface plantée. Chaque arbre tige dans une surface minérale pourra être comptabilisé pour 4m<sup>2</sup> d'espace vert.

La largeur des bandes boisées définies au plan sur les lots privés sera respectée.

Les talus des plates formes seront adoucis par la plantation de masses arbustives persistantes dont les essences sont à choisir et à mettre en mélange.

La marge de recul par rapport aux voies définies à l'article 6, sera sauf au droit des accès, paysagées et plantées d'arbres de hautes tiges.

La bande de plantations à créer figurant au document graphique en bordure de la RD940 sera constituée d'une bande de 10m de large engazonnée et paysagée avec plantations de haute tige en alignement, renforcées en pied par de la végétation arbustive, éventuellement établie sur un merlon de terre.

**ARTICLE 2AU14**  
**COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

---

Il n'est pas fixé de COS.