

GRAND ANNECY

Commune de CHAVANOD (74)

Extension de la ZA chez Chamoux

Permis d'aménager // PA10 Règlement // 2022 09 27



ARTICLE 1 - Objet du règlement

- Le présent règlement s'applique au lotissement « ZAE chez Chamoux », tel qu'il est présenté dans la demande de permis d'aménager déposé par le GRAND ANNECY.
- Il s'applique à l'ensemble des lots constructibles compris dans le périmètre de celui-ci, à savoir : sur la commune de CHAVANOD (74), RD Route des Creuses, et figurant au plan cadastral section AW n° : 141, 140, 147, 139, 138, 176 et 177.
- Il est opposable à quiconque détient ou occupe, à quelque titre que ce soit, tout ou partie des lots constructibles du lotissement.
- Il doit être annexé à tous les actes constitutifs de droits réels, ou contrats de location ou d'occupation successifs, portant sur les lots.
- Le lotissement est situé en zone **1AUX** au Plan Local d'Urbanisme (destiné à l'extension de zones d'activités économiques à vocation industrielle, artisanale, commerciale, de bureaux et de services). Il est soumis au règlement de cette zone et à toutes les pièces contractuelles de ce P.L.U. Le présent règlement n'apporte que des précisions ou des compléments aux documents d'urbanisme réglementaires en vigueur.
- Le permis de construire ne peut être accordé que pour les constructions répondant aux prescriptions de l'arrêté d'autorisation et aux dispositions inscrites au dossier de lotissement tel qu'il a été approuvé afin de sauvegarder l'harmonie et de préserver l'esthétique d'ensemble des différentes constructions.

PLU

PRÉAMBULE – CARACTÈRE DE LA ZONE 1AU

1. La zone 1AU correspond à des secteurs à caractère naturel destinés à être ouverts à l'urbanisation.
2. A sa périphérie immédiate, les voies publiques et les réseaux d'eau potable, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existants ont une capacité suffisante pour desservir les futures constructions à implanter dans l'ensemble de la zone.
3. Elle est couverte par des orientations d'aménagement et de programmation, qui présentent les principes d'aménagement que la Commune exige pour la zone à urbaniser, et qui définissent notamment des objectifs de qualité architecturale, paysagère et environnementale.
4. Les constructions ne sont autorisées en zone 1AU qu'à l'occasion de la réalisation d'une opération d'aménagement qui doit porter sur l'ensemble de la zone.
5. Ces opérations de constructions ou d'aménagement menées en zone 1AU doivent être compatibles avec les orientations d'aménagement et de programmation et être conformes aux règles édictées par le présent règlement.
6. La zone 1AU est classée en assainissement collectif des eaux usées assainissement collectif des eaux usées

PLU

OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

UX1.1. Sont interdites les constructions à destination d'habitation autres que celles autorisées à l'article UX2.

UX1.2. Sont aussi interdites les constructions et installations à vocation agricole.

UX1.3. Sont également interdits les affouillements et exhaussements de sol, à l'exception de ceux autorisés à l'article UX2.

UX1.4. Les carrières et les dépôts de toutes natures ne sont pas autorisés.

UX1.5. Les entrepôts qui ne sont pas liés aux activités autorisées dans la zone UX sont interdits.

UX1.6. L'installation et le stationnement isolé des caravanes et des camping-cars, ainsi que les habitations légères de loisir et les résidences mobiles ne sont pas autorisés, sauf à être liés à une habitation et être organisés alors sur le même tènement foncier ou bien s'il correspond à une activité commerciale. La pratique du camping, en-dehors des terrains aménagés à cet effet, est par ailleurs interdite.

UX1.7. Les constructions nouvelles, les terrassements, les dépôts de matériaux et les clôtures sont interdites dans la bande de recul indiquée au plan de zonage, dans les secteurs soumis à des risques naturels.

OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

1AU2.1. L'ouverture à l'urbanisation de la zone 1AU s'effectue dans le cadre de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble qui ne peut porter que sur la totalité de la zone, sous forme de permis d'aménager, de permis groupé valant division ou de toute autre procédure réglementaire équivalente.

1AU2.1. La zone 1AU étant couverte par des orientations d'aménagement et de programmation, les opérations et nouvelles constructions n'y sont autorisées qu'aux conditions cumulatives suivantes, savoir :

1° que si elles respectent les principes d'aménagement définis par ces orientations ;

2° et que si elles prennent la forme d'une urbanisation cohérente portant sur l'ensemble de la zone

ARTICLE 3 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS

L'extension de la ZAE chez Chamoux est desservie par une nouvelle voie à sens unique (de l'est vers l'ouest) qui connecte la Route Creuses (RD 16) à l'impasse du Miracle.

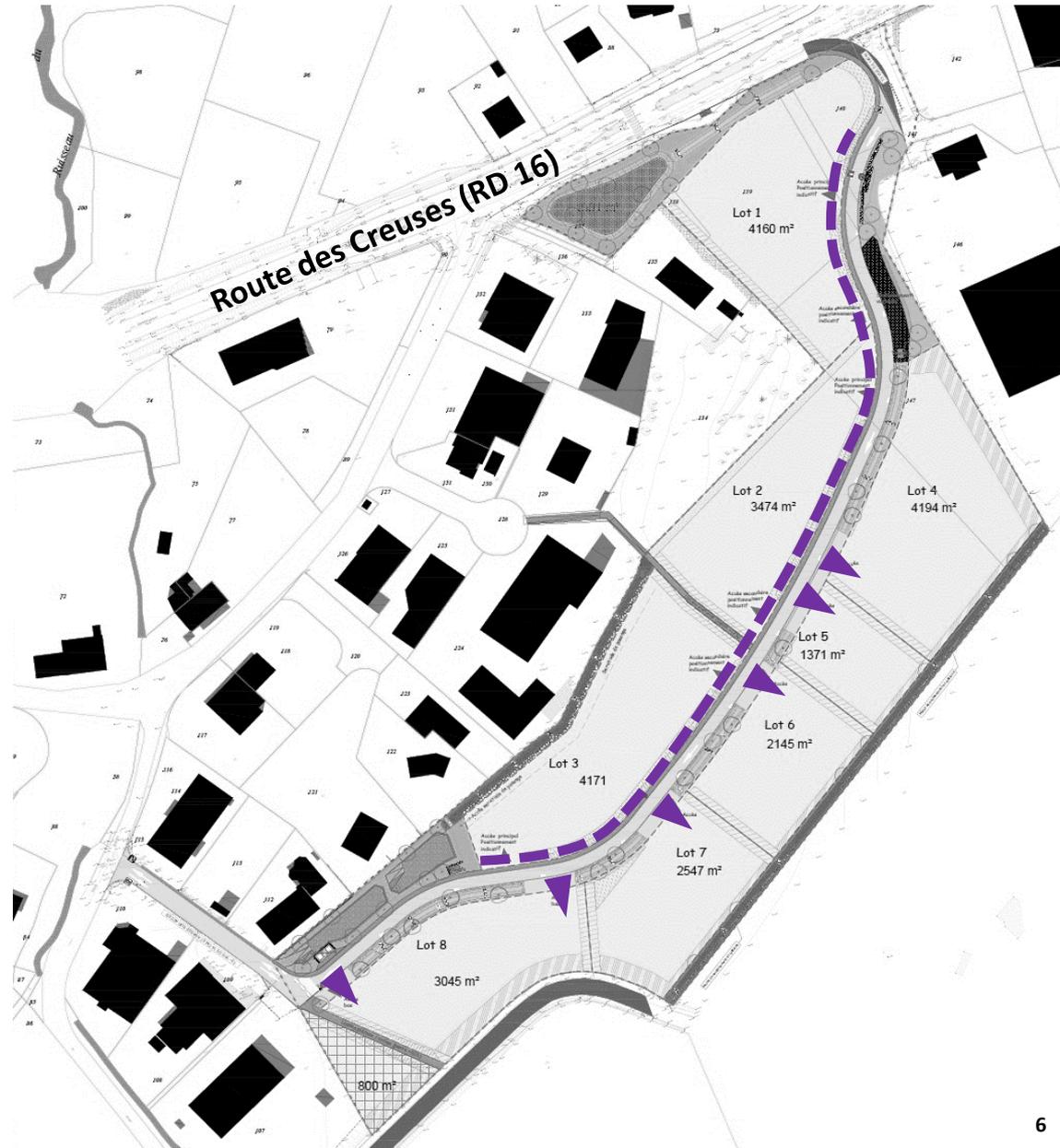
- Chaque lot comportera au minimum un accès véhicule avec position imposée depuis la voirie interne pour certains lots (les accès aux lots respecteront les indications du plan de composition PA4).
- Aucun accès véhicule n'est autorisé sur la route départementale n°16.
- La largeur des accès devront limiter leurs emprises pour préserver la bande paysagère et la noue sur la nouvelle voie. Un plan côté devra être fourni pour vérifier la largeur nécessaire pour chaque lot

Localisation des accès véhicules et dimensions des accès

 Accès avec position imposée. Largeur de l'accès : entre 6 et 12 mètres linéaires au maximum si nécessaire incluant l'accès piéton

 Deux accès maximum sur un lot. Position non imposée, mais pas de continuité entre les deux accès (au minimum une discontinuité de 12 mètres entre les deux accès).

Largeur de l'accès : entre 6 et 12 mètres linéaires maximum incluant l'accès piéton. Une tolérance de 2 mètres supplémentaire (accès entre 6 et 14 m) peut être accordée pour répondre à des contraintes techniques d'accès (cette tolérance devra être justifiée)



PLU

1AU3.3. Les accès et chemins de desserte raccordés à la voirie publique devront être adaptés à l'importance de l'opération.

1AU3.4. Les accès devront maintenir la sécurité des circulations cyclables. Toute autorisation d'occupation ou d'utilisation du sol pourra être subordonnée à la réalisation d'aménagements spécifiques rendant satisfaisantes les conditions de sécurité du raccordement de l'opération à la voie publique.

1AU3.7. Les voies d'accès aux opérations et de leur desserte interne, y compris les rampes des garages, ne pourront avoir une pente supérieure à 12 %.

1AU3.8. Il sera exigé l'aménagement d'une zone d'accès et de raccordement, depuis la voie publique, qui devra être de 5 m. minima de longueur et dont la pente ne devra pas être supérieure à 5 %.

1AU3.9. En cas d'implantation de portail de clôture, il sera exigé un recul de 5 m. par rapport à la limite de l'emprise de la voie publique ou de la voie privée ouverte à la circulation publique.

PLU

EAU POTABLE :

1AU4.1. Toute construction, qui requiert une alimentation en eau potable, devra être raccordée au réseau de distribution d'eau potable.

EAUX USÉES :

1AU4.2. Toute construction ou installation devra être raccordée au réseau public d'assainissement des eaux usées, par un réseau séparatif. Toutes les obligations réglementaires vis à vis du gestionnaire de ce réseau devront être satisfaites. Les pétitionnaires devront se conformer aux prescriptions du schéma directeur d'assainissement des eaux usées.

1AU4.3. L'évacuation des eaux usées, liées aux activités artisanales ou commerciales, dans le réseau public d'assainissement devra être subordonnée à un prétraitement approprié et à une autorisation de rejet

RÉSEAUX SECS :

1AU4.18. Le raccordement aux réseaux d'électricité, de téléphone et de communications électroniques devra être enterré.

TÉLÉVISION :

1AU4.19. Les paraboles collectives devront être prévues dès la construction ; les paraboles et antennes individuelles devront être dissimilées par tout moyen adapté

PLU

EAUX PLUVIALES :

1AU4.4. Tout aménagement nouveau ne devra pas aggraver les conditions d'écoulement et de concentration des eaux pluviales par rapport à l'état initial du terrain. Les installations nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales seront à la charge exclusive du propriétaire, qui devra réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain, garantissant cette non-aggravation.

PLAN LOCAL D'URBANISME DE CHAVANOD – RÈGLEMENT – PROJET DE MODIFICATION N°2

1AU4.5. Le dispositif d'évacuation des eaux pluviales devra être adapté à la nature et à l'importance de l'opération. Les pétitionnaires devront se conformer aux prescriptions du schéma directeur de gestion des eaux pluviales.

1AU4.6. Au-delà de 50 m² de surface nouvelle imperméabilisée, les rejets d'eaux pluviales de toute construction, aménagement ou installation nouveau, entraînant une imperméabilisation des sols, ne pourront être autorisés qu'après rétention et débit de fuite limité. A ce titre, l'opération devra prévoir un dispositif d'évacuation des eaux pluviales qui assure :

1° leur collecte (gouttière, réseaux...);

2° leur rétention (citerne, massif...);

3° leur infiltration dans les sols (puits d'infiltration, massif d'infiltration...) quand ceux-ci le permettent.

1AU4.7. En outre, les canalisations de surverse et de débit de fuite devront être dirigées, selon le cas :

1° dans le réseau d'eaux pluviales ;

2° dans le fossé le plus proche ;

3° vers une filière d'infiltration.

1AU4.8. Le dimensionnement des aménagements, telles que les tranchées d'infiltration ou la rétention par noue, bassin ou par toute autre structure, ainsi que le débit de fuite avant rejet, devront être adaptés à la nature des sols ou au milieu récepteur.

1AU4.9. Les fossés existants devront ainsi être maintenus ouverts autant que possible, sauf notamment en cas de couverture rendue nécessaire pour franchissement d'infrastructures, et devront être maintenus en état de fonctionnement, afin de conserver l'écoulement des eaux dans de bonnes conditions.

1AU4.10. Tout raccordement au réseau public d'évacuation des eaux pluviales requerra l'accord préalable de l'autorité gestionnaire.

1AU4.11. Si la nature du sol le permet et à la condition que l'opération soit située en-dehors du périmètre d'interdiction d'infiltration fixé au schéma directeur de gestion des eaux pluviales, il sera admis que les eaux pluviales puissent être absorbées sur le terrain d'assiette du projet, sous réserve de justification (étude géotechnique à la parcelle ou autre).

1AU4.12. Le dimensionnement du dispositif de gestion des eaux pluviales à la parcelle devra tenir compte des débits de fuite, en fonction des périodes de retour définis par le schéma directeur de gestion des eaux pluviales. Il devra être conçu de façon que le débit de pointe généré soit inférieur ou égal au débit généré par le terrain d'assiette de l'opération, avant son aménagement.

1AU4.13. Les rejets issus des piscines devront être raccordés au dispositif d'évacuation des eaux pluviales après neutralisation du désinfectant.

1AU4.14. Les eaux provenant des siphons de sol de garage et de buanderie devront être dirigées vers le réseau ou le dispositif individuel d'assainissement des eaux usées. Il est interdit de les rejeter dans celui des eaux pluviales.

1AU4.15. Lorsque l'opération ne portera que sur l'extension d'un aménagement existant du terrain d'assiette, seule cette extension sera prise en compte dans le calcul de la surface imperméabilisée.

1AU4.16. Aucunes eaux de ruissellement, issues des parcelles, ne doivent s'écouler sur la voie publique.

1AU4.17. Le propriétaire devra assurer ensuite l'entretien régulier de son dispositif de gestion de ses eaux pluviales

ARTICLE 5 - SUPERFICIE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Surfaces des 8 lots :

Lot 1	4 160 m ²
Lot 2	3 474 m ²
Lot 3	4 171 m ²
Lot 4	4 194 m ²
Lot 5	1 371 m ²
Lot 6	2 145 m ²
Lot 7	2 547 m ²
Lot 8	3 043 m ²

Totale 25 105 m²

La capacité constructive maximum sur l'ensemble du secteur est de :

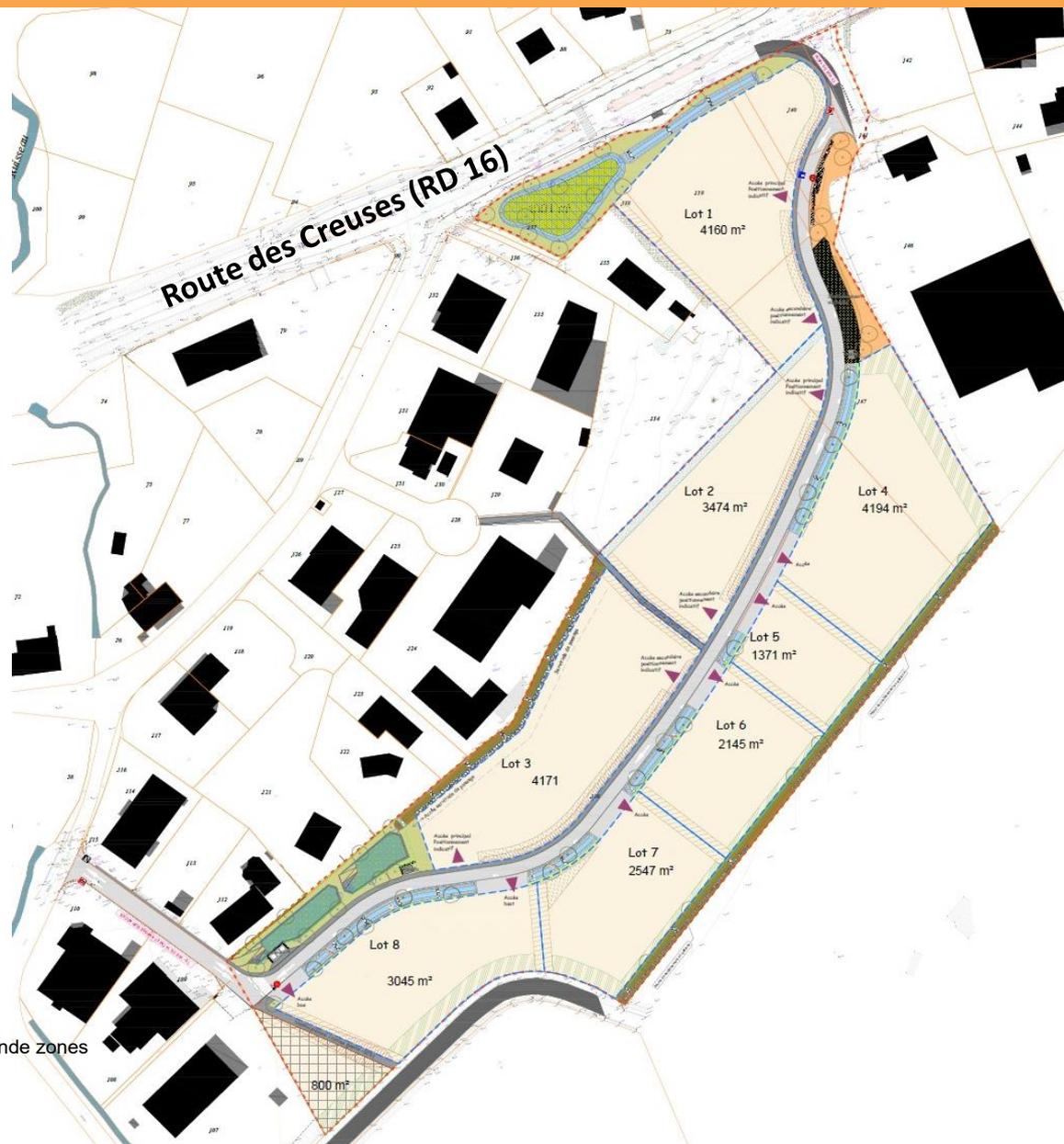
12 000m² Surface de plancher

Cette capacité est répartie actuellement sur 8 lots sur PA.

Un tableau récapitulatif suivra la répartition des capacités

constructives à chaque permis de construire.

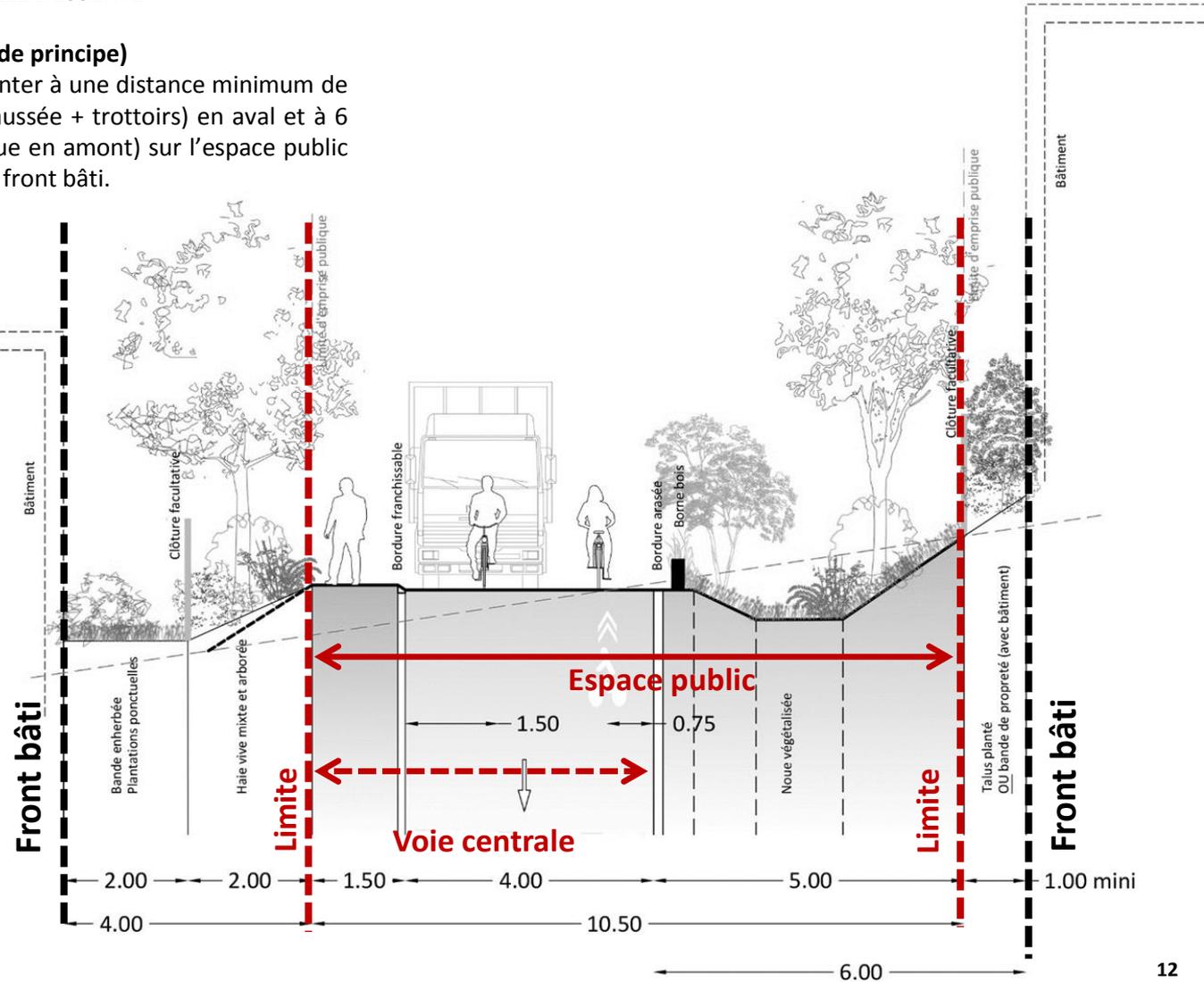
* conformément à l'article 1 le lotissement est destiné à l'extension/extension de zones d'activités économiques (zones d'activités économiques à vocation industrielle, artisanale, commerciale, de bureaux et de services) services



ARTICLE 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES // NOUVELLE DESSERTE

Zoom sur la nouvelle voie centrale (coupe de principe)

Les nouvelles constructions doivent s'implanter à une distance minimum de 4 mètres par rapport à la voie (voie = chaussée + trottoirs) en aval et à 6 mètres en amont. La bande paysagère (noie en amont) sur l'espace public doit être intégrée dans le calcul du recul du front bâti.



PLU

1AU6.3. Dans le secteur 1AUx, pour toute construction, un recul de 4 m. est fixé depuis la limite du domaine public pour les voies communales et pour les sections classées en agglomération des routes départementales, et de la limite d'emprise des voies privées ouvertes à la circulation publique, dans tous les cas cette limite étant déterminée par rapport à la chaussée roulante et au trottoir ou accotement qui la borde, le cas échéant.

1AU6.3.4. Ce recul pourra être diminué le long des voies en impasse.

1AU6.4.5. Les débords de toiture et les balcons, jusqu'à 1,20 m., ne sont pas pris en compte pour l'application des règles de recul fixées par le présent article.

1AU6.5.6. Les règles de recul ne s'appliquent, ni à la construction des ouvrages nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, ni à l'édification des clôtures.

ARTICLE 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Trois cas de figure (voir plan) :

1)
règle n°1: La distance d'une construction au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à 3 mètres.

2)
règle n°2 : La distance d'une construction au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale au tiers de la hauteur maximale du bâtiment (ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus) sans pouvoir être inférieure à 3 m.

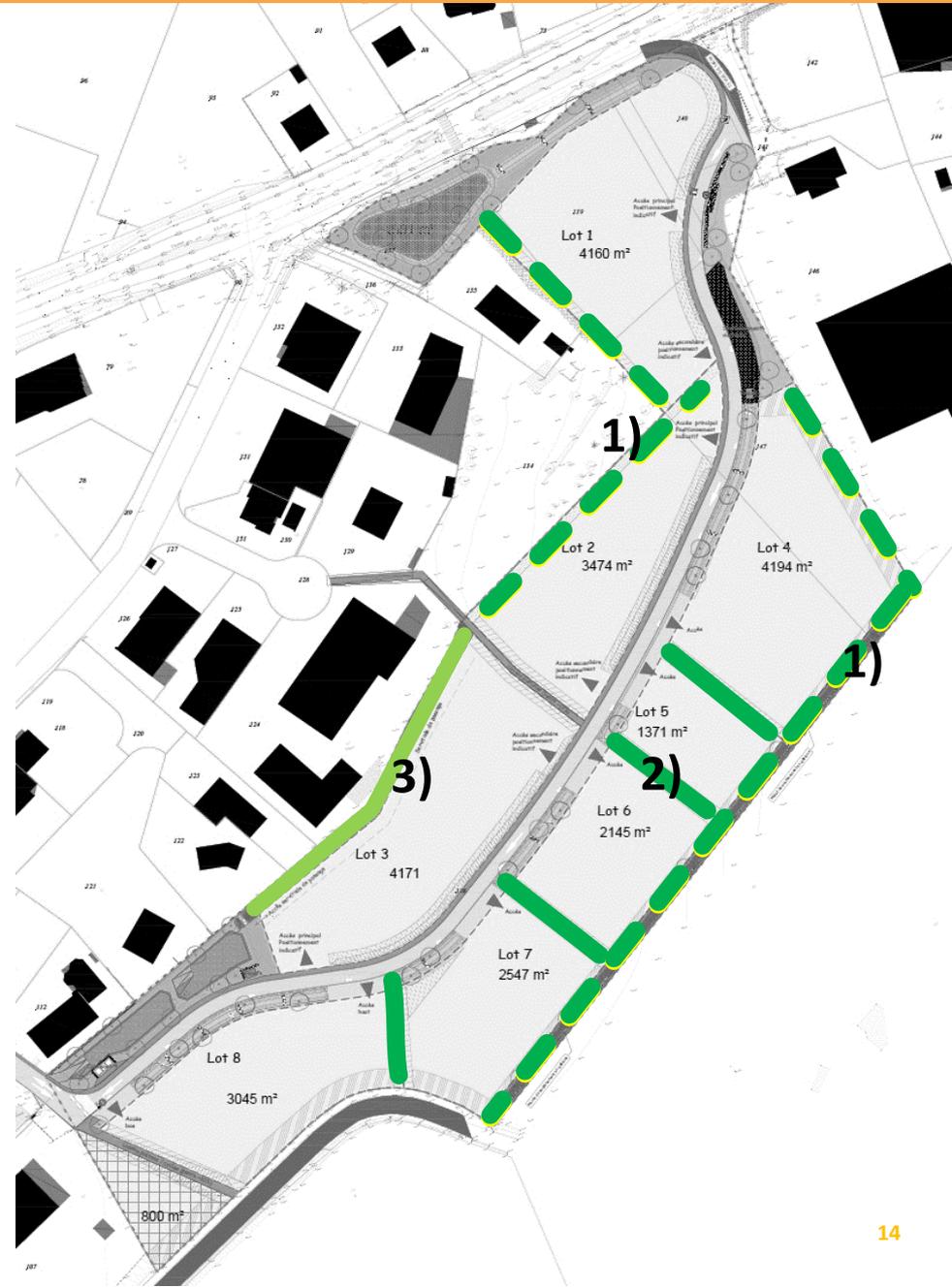
3)
règle n°3 : Bande paysagère à l'ouest (noue, gestion des eaux pluviales) : Les nouvelles constructions doivent s'implanter à une distance minimum de 4 mètres par rapport à la limite du lot. **Une servitude de passage de 4 mètres** doit être assurée sur toute la longueur de cette limite (pas de clôture sur cette limite pour assurer l'entretien de la noue – gestion des eaux pluviales).

Dans tous les cas de figure, les annexes aux bâtiments doivent respecter les règles en fonction des trois cas de figures décrites précédemment.

En cas de division du lot 1, les deux lots créés doivent respecter la règle n°1

En cas de division du lot 8, les deux lots créés doivent respecter la règle n°2

En cas de fusion de deux lots, le lot créé doit respecter la règle n°2



PLU

1AU7.2. Dans le secteur 1AUx, la distance minimale d'une construction principale au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à 3 m.

La distance minimale d'une annexe au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à 1 m.

1AU7.4. Les constructions en limite sont toutefois autorisées dans les deux cas suivants, savoir :

1° en cas de constructions simultanées de part et d'autre de la limite séparative ;

2° en cas de constructions jouxtant un bâtiment existant, lui-même érigé en limite de propriété.

1AU7.5. Les débords de toiture et les balcons, jusqu'à 1,20 m., ne sont pas pris en compte pour l'application des règles de recul fixées par le présent article.

1AU7.6. Les règles de recul ne s'appliquent, ni à la construction des ouvrages nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, ni à l'édification des clôtures.

1AU7.7. Lorsque la limite séparative est définie par un cours d'eau, le recul des constructions, y compris celles nécessaires au fonctionnement des services public ou d'intérêt collectif, ne peut être inférieur à 10 m. par rapport à la limite des berges.

ARTICLE 9 - EMPRISE AU SOL

Le coefficient d'emprise au sol :

CES = 0,5 de la surface du lot (Construction principale et annexes)

ARTICLE 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est limitée à 10 mètres pour mieux intégrer le volume des futures constructions dans son environnement. Néanmoins, la hauteur peut atteindre 12 mètres sous certaines conditions.

La hauteur maximal (12m) des constructions est définie en fonction des 4 grandes des façades du site et d'un gabarit (Volume maximum dans lequel le bâtiment peut s'inscrire)

Une coupe de principe illustre ci-après l'ensemble des conditions qu'il faut respecter simultanément pour définir la hauteur des façades et des constructions sur les lots.



PLU

1AU8.2. Dans le secteur 1AUx, la distance minimale entre deux constructions principales implantées sur une même propriété doit être au moins égale à 6 m.

1AU8.3. La distance minimale entre deux annexes entre elles ou entre une annexe et une construction principale, implantées sur une même propriété, doit être au moins égale à 2 m.

1AU8.4. Les débords de toiture et les balcons, jusqu'à 1,20 m., ne sont pas pris en compte pour l'application des règles de recul fixées par le présent article.

1AU8.5. Les règles de recul ne s'appliquent, ni à la construction des ouvrages nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, ni à l'édification des clôtures, ni en cas de réhabilitation ou de reconstruction dans son volume d'origine d'un bâtiment existant.

ARTICLE 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

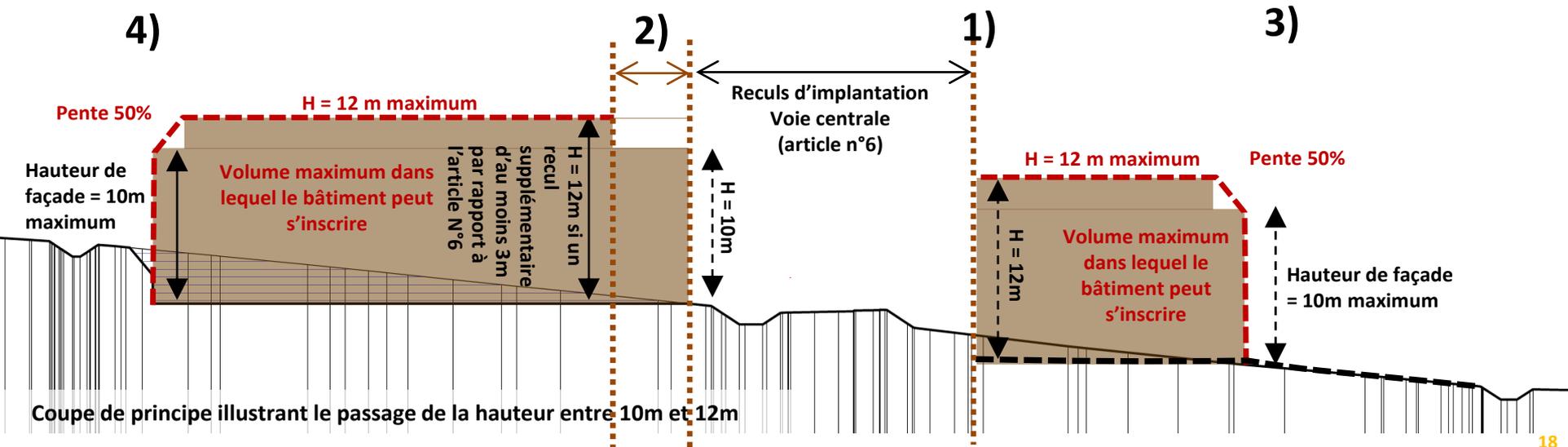
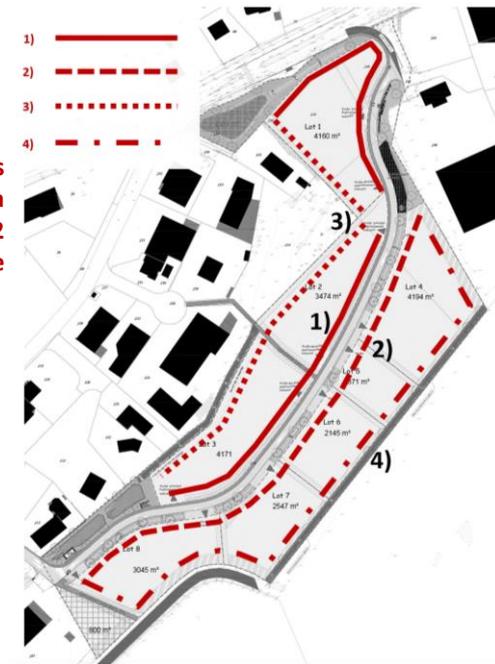


1) Hauteur de façade = 12 mètres maximum

2) Hauteur de façade = 10 mètres maximum sur les limites implantation définies par l'article N°6. La hauteur des constructions peuvent atteindre 12 mètres sous condition d'un recul supplémentaire d'au moins 3 mètres du front bâti

3) Hauteur de façade = 10 mètres maximum. La hauteur des constructions peuvent atteindre 12 mètres en s'inscrivant dans un gabarit défini par le schéma ci-dessous

4) Hauteur de façade = 10 mètres maximum. Hauteur de la construction pouvant atteindre 12 mètres en s'inscrivant dans un gabarit défini par le schéma ci-dessous



PLU

1AU10.5. Cette même hauteur s'apprécie faîtage par faîtage, ou partie du bâtiment par partie du bâtiment en l'absence de faîtage, dans le cas de terrain en pente et de faîtage successifs décalés.

1AU10.6. Il n'est pas fixé de hauteur maximale des constructions pour les installations, ouvrages et aménagement nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

Dans le secteur 1AUx, la hauteur maximale des constructions est limitée à 10 m. Elle peut toutefois être portée à 12 m. pour les bâtiments implantés sur des terrains dont la pente est de 5 % ou plus.

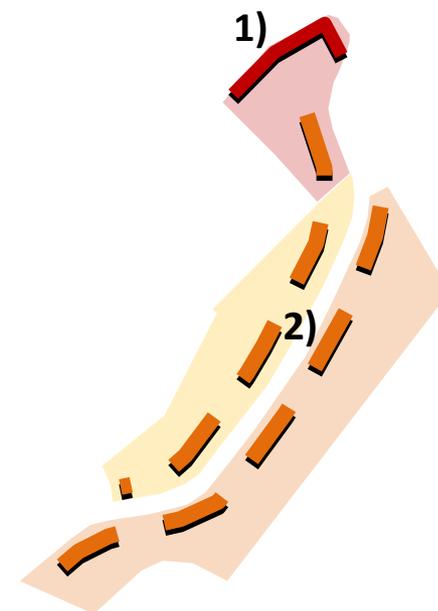
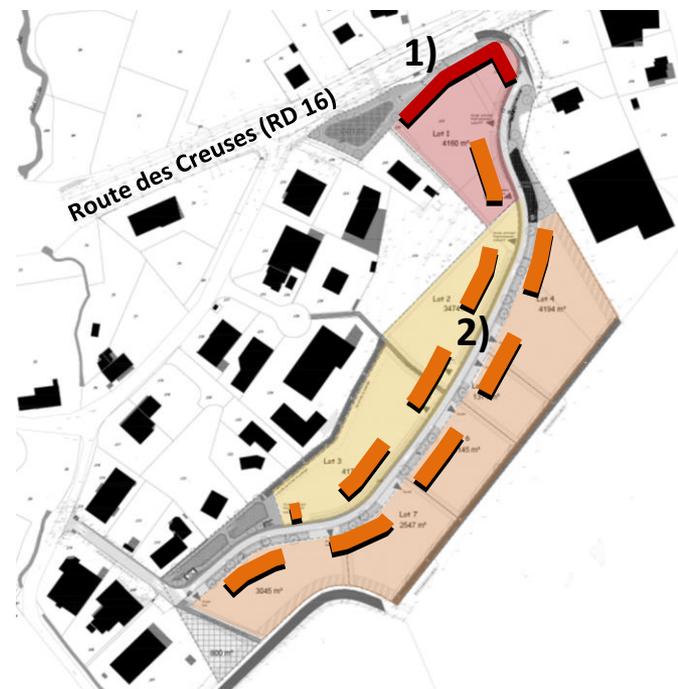
1AU10.3. La hauteur maximale des annexes est limitée à 5 m. au faîtage lorsque la construction comporte une toiture avec pente, ou bien à 3 m. lorsque la construction est réalisée avec une toiture plate ou à faible pente ou qu'elle est implantée en bordure de limite séparative.

1AU10.4. Cette hauteur est mesurée à partir du sommet du faîtage, ou du bâtiment en l'absence de faîtage – ouvrages techniques, cheminées, et autres superstructures exclus – en projection perpendiculaire en pied de façade, jusqu'au terrain naturel avant travaux ou jusqu'au terrain aménagé après travaux si celui-ci est plus bas que le terrain naturel. Les capteurs solaires sont exclus du calcul de la hauteur pour les bâtiments (ou partie de bâtiments) en l'absence de faîtage.

ARTICLE 11 ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS

IMPLANTATION ET COMPOSITION :

L'implantation des constructions, par leur composition et leur accès, doivent s'adapter au mieux au terrain naturel, sans modification importante des pentes de celui-ci et en évitant les talus en remblai. Elles doivent par ailleurs prendre en compte les écoulements naturels. Elles doivent également tenir compte de la situation de la voie de desserte.



ARTICLE 11 ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS

IMPLANTATION ET COMPOSITION

Principe d'implantation par rapport à la nouvelle voie centrale // Deux cas de figure :

1) **Façades non alignées à la rue (au-delà du recul imposé par l'article n°6)** : les constructions pourront se développer sur l'ensemble du linéaire de la parcelle, en excluant les bandes végétales latérales séparatives. Néanmoins, pour réduire la linéarité de ce front bâti, il sera demandé un travail fin sur le traitement des façades (rythme des façades).

2) **Façades en alignement de la rue (recul minimum du front bâti par rapport à la voie / article n°6)** : les constructions pourront développer au maximum une façade représentant 65 % du linéaire du lot sur rue. Les façades les plus longues chercheront à réduire leur linéarité par leurs compositions et dispositifs architecturaux.

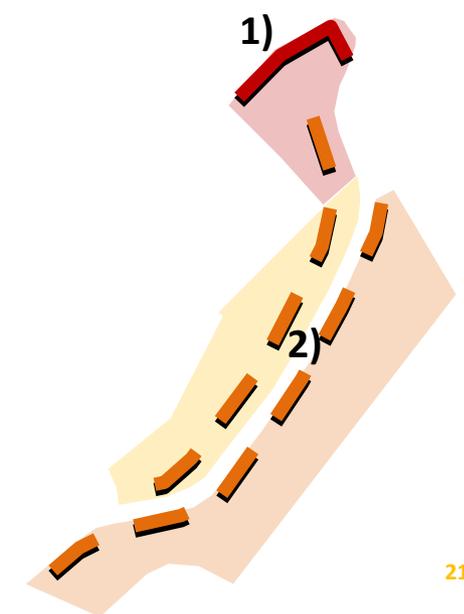
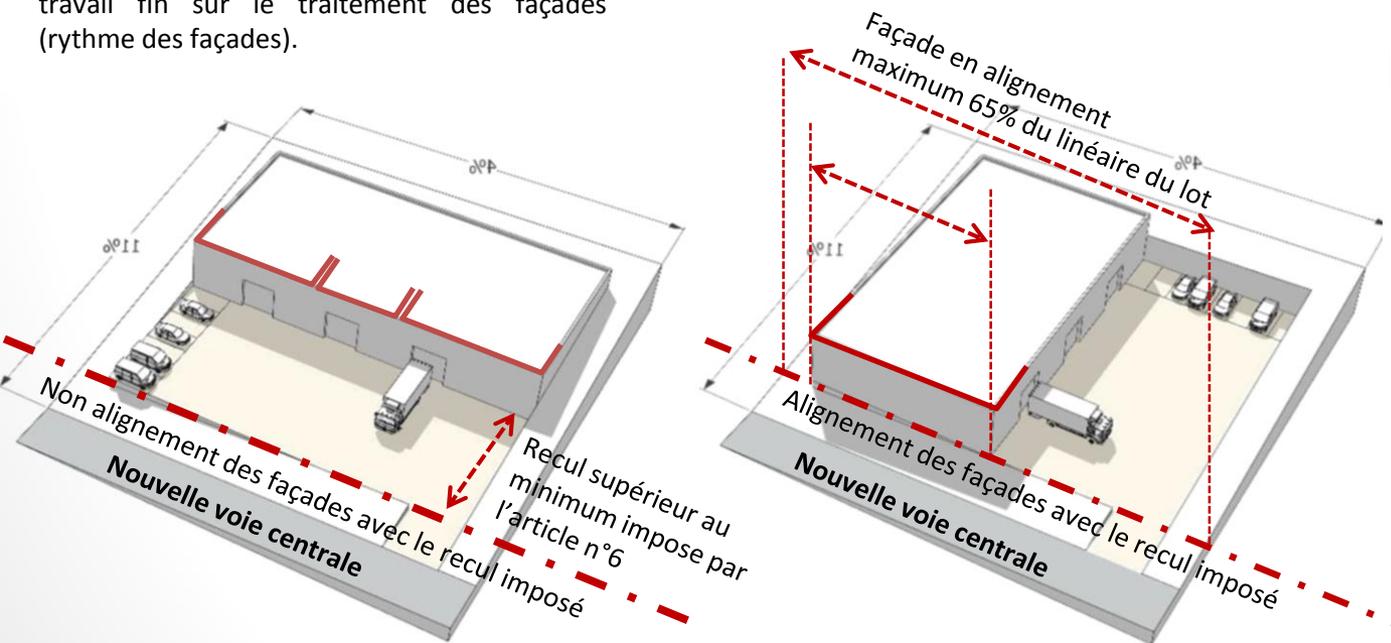
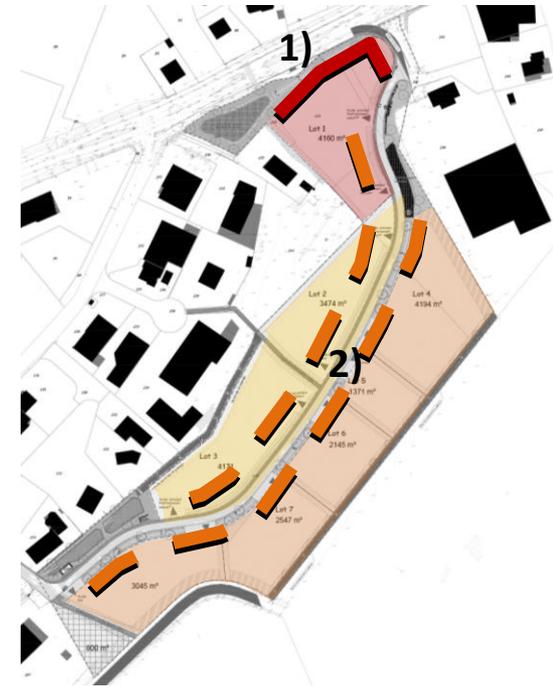


Illustration à titre indicatif

2 | REGLEMENT DE CONSTRUCTION

ARTICLE 11 ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS

IMPLANTATION ET COMPOSITION

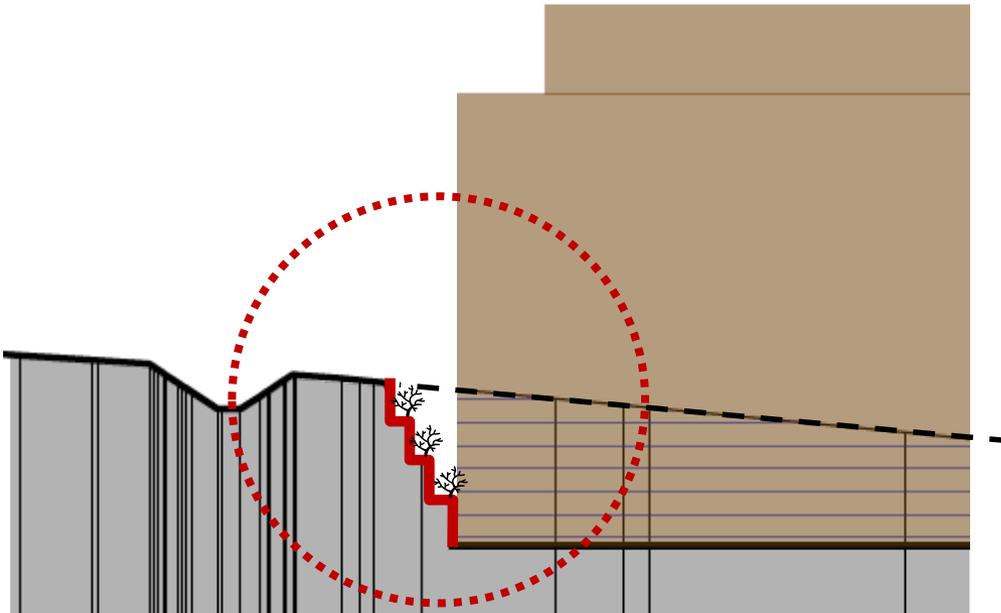
Gestion de la topographie : Développer des systèmes de soutènement réduisant la verticalité du dispositif.

Dispositif « en cascade », il s'agit d'une succession de paliers d'une profondeur minimum de 50cm et une hauteur maximale par niveau de 2m. Ce dispositif peut intégrer un fruit pour « caser » la verticalité des faces.

Lorsque cela est possible, chaque replat sera enherbé ou planté.

Les dispositifs en gabion et en bois végétalisés sont autorisés pour tenir les pieds des talus, et particulièrement en limite de l'espace agricole (lots n°5, 6, 7 et 8).

Les enrochements sont interdits.



2 | REGLEMENT DE CONSTRUCTION

ARTICLE 11 ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS

FAÇADES ET ENSEIGNES :

Pour des enjeux environnementaux et pour donner une identité forte à l'extension de la ZAE, il est préconisé d'utiliser le bois aussi bien sur la structure principale que pour le traitement des façades.

- Au minimum 25% des façades doivent être traitées en bois. Ce traitement spécifique doit être localisé essentiellement sur les façades principales et les plus visibles (le bardage doit être verticale).
- Les matériaux de revêtement doivent être de teinte discrète et s'intégrer à l'environnement naturel et bâti avoisinant.
- La couleur de menuiseries doivent respecter une des couleurs RAL présélectionnée (voir nuancier).
- La couleur blanche est interdite pour les menuiseries et les façades.
- Cinquième façade, édicules et éléments techniques : D'une manière générale, tous les éléments techniques (descentes d'eaux pluviales, barbacane, ventilation,...) en toiture ou en saillie sur les façades sont interdits, ils devront être camouflés par un dispositif architecturale ou intégrées dans le volume des constructions.



ARTICLE 11

ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS

FAÇADES ET ENSEIGNES :

Pour des enjeux environnementaux et pour donner une identité forte à l'extension de la ZAE, il est préconisé d'utiliser le bois aussi bien sur la structure principale que pour le traitement des façades.

- La couleur de menuiseries doivent respecter une des couleurs RAL présélectionnée (voir nuancier).

RAL 7000	RAL 7001		RAL 7003	RAL 7004	RAL 7005		
Petit-gris	Gris argent		Gris mousse	Gris de sécurité	Gris souris		
RAL 7009	RAL 7010	RAL 7011	RAL 7012	RAL 7013	RAL 7015	RAL 7016	RAL 7021
Gris vert	Gris tente	Gris fer	Gris basalte	Gris brun	Gris ardoise	Gris anthracite	Gris noir
RAL 7022	RAL 7023	RAL 7024	RAL 7026	RAL 7030	RAL 7031	RAL 7032	RAL 7033
Gris terre d'ombre	Gris béton	Gris graphite	Gris granit	Gris pierre	Gris bleu	Gris silex	Gris ciment
	RAL 7035	RAL 7036	RAL 7037	RAL 7038	RAL 7039	RAL 7040	RAL 7042
	Gris clair	Gris platine	Gris poussière	Gris agate	Gris quartz	Gris fenêtre	Gris trafic A
RAL 7043	RAL 7044	RAL 7045	RAL 7046				
Gris trafic B	Gris soie	Télé Gris 1	Télé Gris 2				

2 | REGLEMENT DE CONSTRUCTION

ARTICLE 11 ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS

FAÇADES ET ENSEIGNES :



ARTICLE 11 ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS

TOITURE ET COUVERTURE :

- Les panneaux solaires ou autres installations liées à la valorisation des énergies renouvelables sont autorisés. Ils devront s'inscrire dans l'environnement urbain et paysager La teinte des couvertures doit respecter le nuancier (voir annexe).
- Autorisation des toitures a simple pans

RAL 7000	RAL 7001		RAL 7003	RAL 7004	RAL 7005		
Petit-gris	Gris argent		Gris mousse	Gris de sécurité	Gris souris		
RAL 7009	RAL 7010	RAL 7011	RAL 7012	RAL 7013	RAL 7015	RAL 7016	RAL 7021
Gris vert	Gris tente	Gris fer	Gris basalte	Gris brun	Gris ardoise	Gris anthracite	Gris noir
RAL 7022	RAL 7023	RAL 7024	RAL 7026	RAL 7030	RAL 7031	RAL 7032	RAL 7033
Gris terre d'ombre	Gris béton	Gris graphite	Gris granit	Gris pierre	Gris bleu	Gris silex	Gris ciment
	RAL 7035	RAL 7036	RAL 7037	RAL 7038	RAL 7039	RAL 7040	RAL 7042
	Gris clair	Gris platine	Gris poussière	Gris agate	Gris quartz	Gris fenêtre	Gris trafic A
RAL 7043	RAL 7044	RAL 7045	RAL 7046				
Gris trafic B	Gris soie	Télé Gris 1	Télé Gris 2				



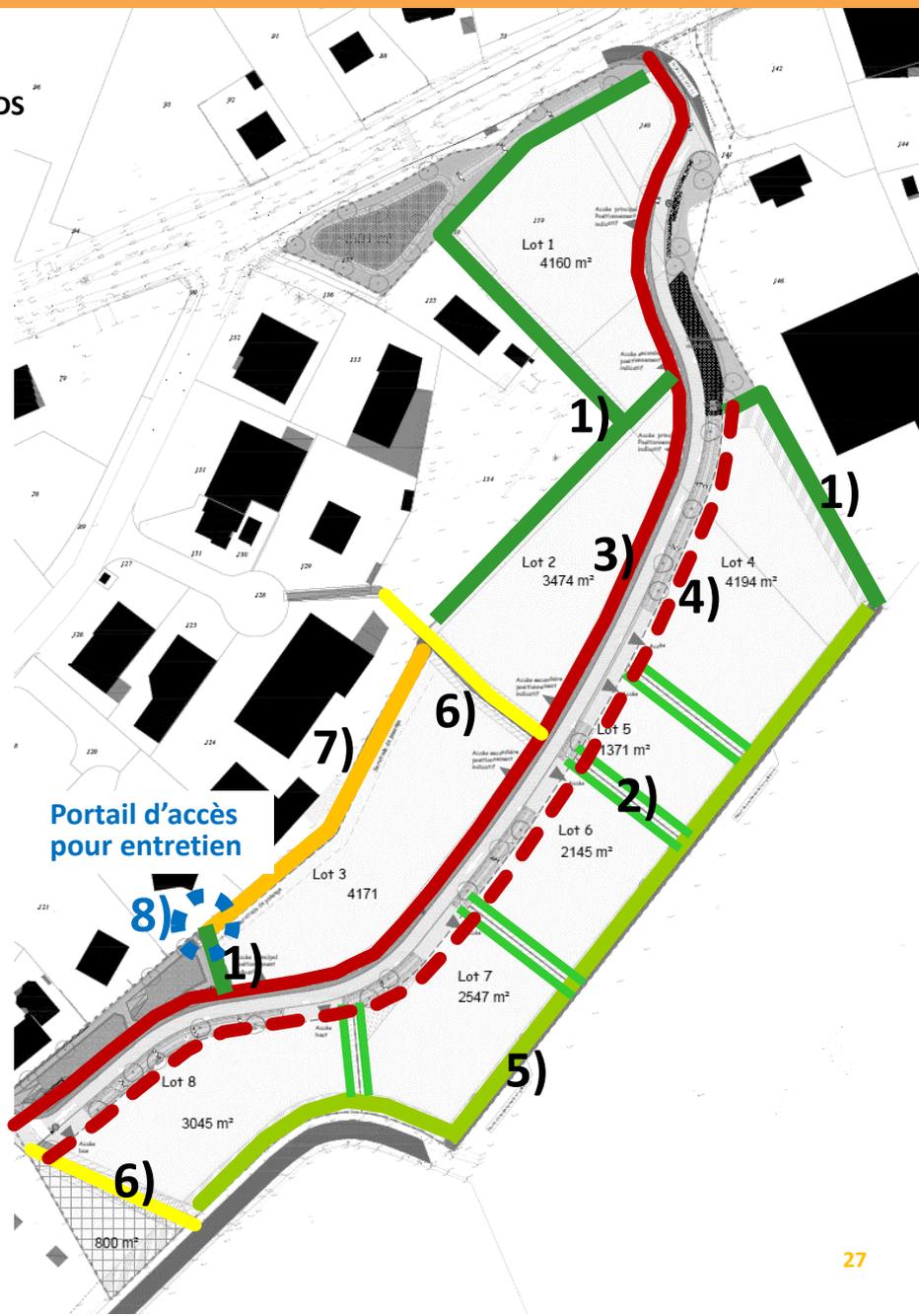
ARTICLE 11 ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS

CLÔTURE :

- De manière générale les clôtures sont à éviter.
- Si clôtures, le dispositif sera constitué d'une clôture métallique barreaudée simple et ajourée sur toute sa hauteur, ou tout autre dispositif à claire-voie sans muret (il s'agit de laisser passer la petite faune sous la clôture). Sa hauteur maximale est de 1,60m Le modèle correspondra aux photos en référence et la teinte doit respecter le nuancier (voir annexe).

Plusieurs configurations pour la localisation des éventuelles clôtures :

- 1) En limite de propriété,
- 2) Entre 2 lots la clôture devra avoir un recul minimum de 50cm par rapport à la limite de parcelle pour permettre le passage de la petite faune,
- 3) A l'ouest de la desserte centrale : clôture à 2m limite de lot ou en cas de front bâti sur rue, la clôture sera localisée dans l'alignement des constructions (voir coupe de principe),
- 4) A l'est de la desserte centrale (après la noue) : Clôture en limite de propriété ou en cas de front bâti sur rue, la clôture sera localisée dans l'alignement des constructions (voir coupe de principe),
- 5) Sur la bande verte et ou au minimum à 1,5m de la limite de propriété,
- 6) À 3m de la limite de propriété (après la bande verte engendré par le recul des constructions),
- 7) Pas de clôture le long de la noue (gestion des EP et entretien). Une servitude de passage de 4 mètres doit être assurée sur toute la longueur de la noue. Une clôture peut être implantée en dehors de cette servitude de passage.



2 | REGLEMENT DE CONSTRUCTION

ARTICLE 11 ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS

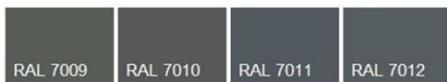
CLÔTURE :

Exemple à suivre dans l'hypothèse d'une réalisation de clôture.

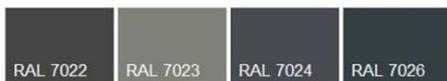
Le dispositif sera constitué d'une clôture métallique barreaudée simple et ajourée sur toute sa hauteur, ou tout autre dispositif à claire-voie sans muret.

Sa hauteur maximale est de 1,60m

Le modèle correspondra aux photos en référence et la teinte doit respecter le nuancier.



Gris vert	Gris tente	Gris fer	Gris basalte
-----------	------------	----------	--------------

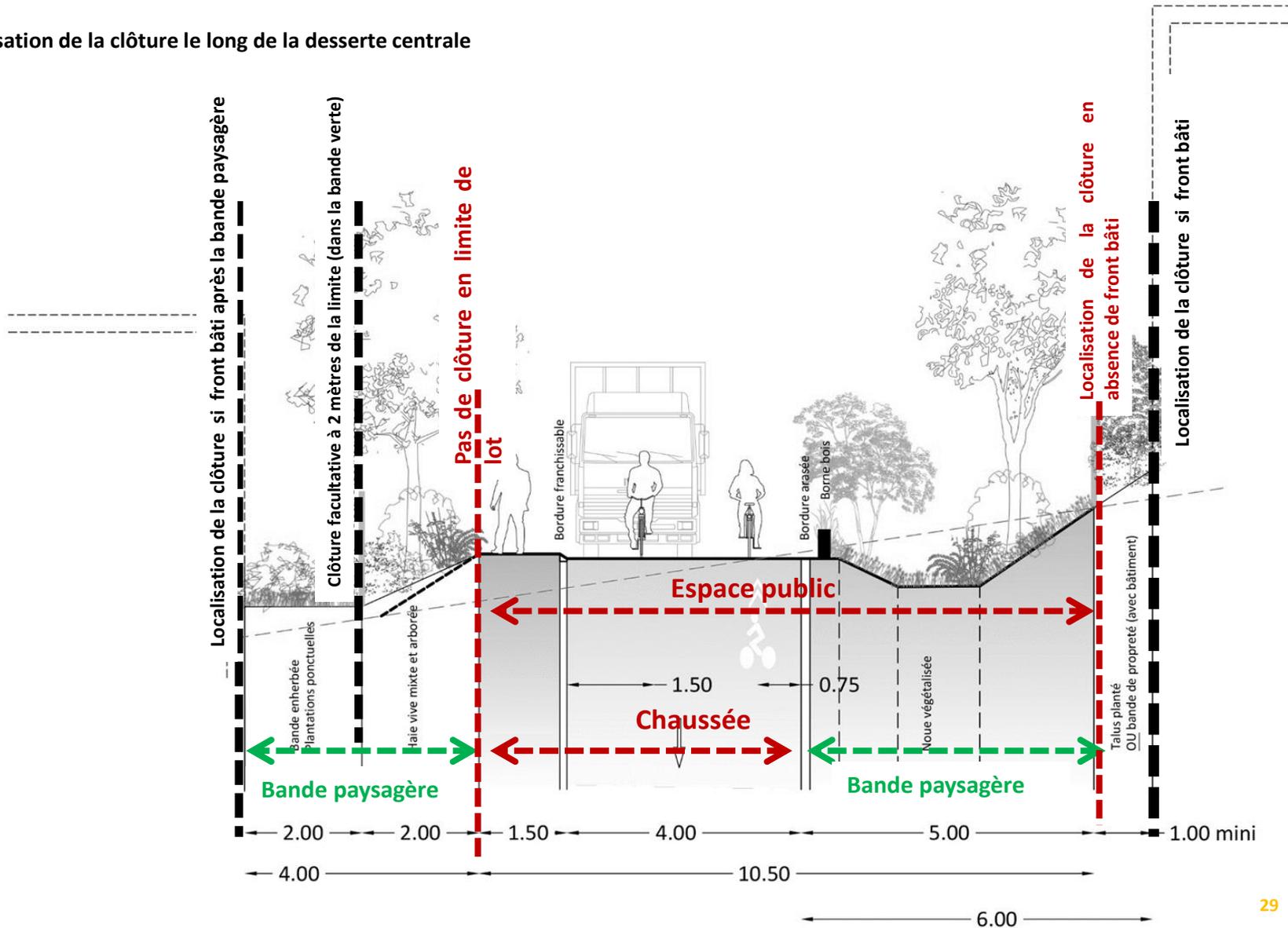


Gris terre d'ombre	Gris béton	Gris graphite	Gris granit
--------------------	------------	---------------	-------------



ARTICLE 11 ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS

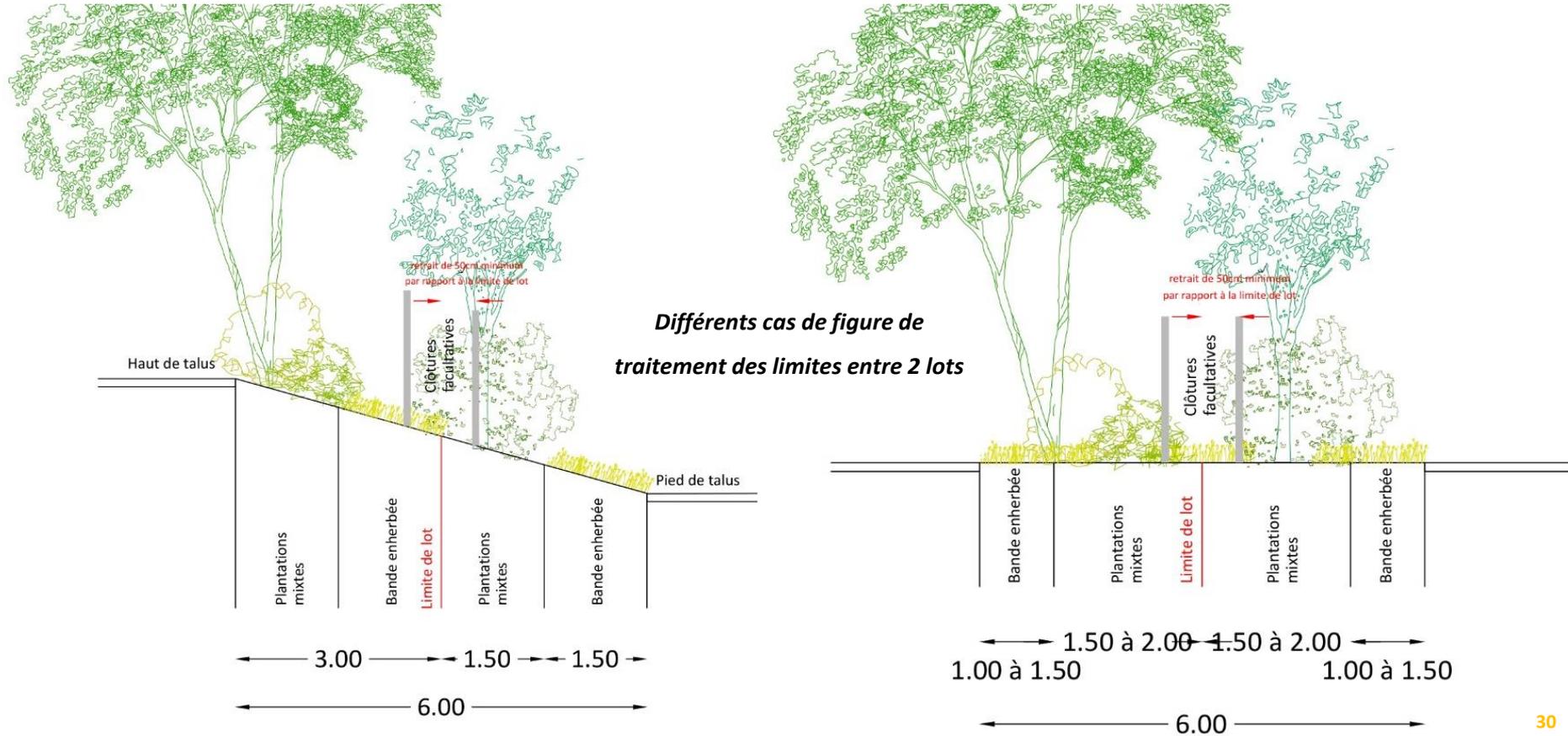
CLÔTURE : Localisation de la clôture le long de la desserte centrale



ARTICLE 11 ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS

CLÔTURE : Localisation de la clôture entre les lots (n°4, 5, 6, 7 et 8)

En limites de lots, les clôtures, facultatives, devront tenir compte des principes de végétalisation définis dans les pages suivantes et prévoir le retrait nécessaire au bon développement de la végétation. Entre 2 lots la clôture devra avoir un recul minimum de 50cm par rapport à la limite de parcelle pour permettre le passage de la petite faune.



PLU

UX11.1. Les divers modes d'occupation et utilisation du sol ne doivent pas, par leur implantation ou leur aspect extérieur, porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, ainsi qu'aux perspectives urbaines ou monumentales.

UX11.2. L'implantation des constructions, par leur composition et leur accès, doivent s'adapter au mieux au terrain naturel, sans modification importante des pentes de celui-ci et en évitant les talus en remblai. Elles doivent par ailleurs prendre en compte les écoulements naturels. Elles doivent également tenir compte de la situation de la voie de desserte.

UX11.3. Les murs en gabion sont autorisés. De même, les enrochements sont autorisés, mais uniquement ceux d'une hauteur inférieure ou égale à 1 m. et d'une longueur maximale de 10 m.

UX11.4. La teinte blanc pur est interdite.

UX11.5. L'implantation et la forme des constructions doivent donner lieu à une simplicité de volume et une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec la bonne économie de la construction, la tenue générale de l'agglomération et l'harmonie du paysage.

UX11.6. Sont interdits, sur toutes constructions, les imitations de matériaux, ainsi que l'emploi à nu des matériaux destinés à être enduits, tels que parpaings de ciment, briques de montage.

UX11.7. Les matériaux de revêtement doivent être de teinte discrète et s'intégrer à l'environnement naturel et bâti avoisinant.

UX11.8. Les enseignes, lorsqu'elles sont incorporées au bâtiment, ne doivent pas dépasser le gabarit de celui-ci. Elles doivent être en harmonie avec la façade ou la toiture.

UX11.9. Les enseignes isolées ne doivent pas avoir une hauteur supérieure à 4 m. Leur surface ne doit pas être supérieure à 5 m².

UX11.15. Les clôtures ne peuvent dépasser la hauteur de 1,60 m au maximum et doivent être constituées par des grilles, grillages ou tous autres dispositifs à claire-voie comportant ou non un mur bahut, ce dernier étant limité à 1,20 m. au maximum.

UX11.16. La hauteur des clôtures peut être limitée pour des raisons de sécurité publique, en bordure des voies ouvertes à la circulation automobile, si elles constituent une gêne ou un danger pour la sécurité des usagers.

UX11.17. L'aspect et la composition de la clôture, doit faire l'objet d'un traitement harmonieux.

UX11.18. Les matériaux d'occultation sont interdits pour les clôtures, sauf à être justifiés par la nature de l'activité économique développée sur le tènement à clôturer.

UX11.20. Afin de préserver la biodiversité locale, les clôtures peuvent être constituées par une haie, à la condition qu'elle soit composée d'une diversité de végétaux, majoritairement d'essences locales. Les haies mono-spécifiques sont interdites.

ARTICLE 12

OBLIGATIONS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des activités doit être assuré en dehors des voies et emprises publiques et des accès privés.

- Les aires de stationnement doivent être plantées et comporter un arbre par tranche de quatre places de stationnement, arrondie à la tranche entière supérieure,
- Pour les constructions à usage de bureaux, il est exigé une place de stationnement par tranche de 30 m² de surface de plancher, arrondie à la tranche entière supérieure,
- Pour les constructions à usage d'activités économiques, sauf celles prévues aux alinéas précédents, il est exigé une place de stationnement par tranche de 70 m² de surface de plancher, arrondie à la tranche entière supérieure,
- 50% des surfaces destinées au stationnement seront traitées avec des matériaux perméables.

12 places visiteurs (publiques) sont créées le long de la voie centrale de desserte de la zone, et traitées par des matériaux perméables.



Aires de stationnement végétalisées



Utilisation de revêtements perméables, végétalisés ou non

PLU

1AU12.4. Les places de stationnement doivent dimensionnées à raison de 5 m. ´ 2,50 m. minimum lorsqu'elles sont créées en épi ou en bataille, ou à raison de 6 m. ´ 2,50 m. minimum non compté son élargissement en « oreille » lorsqu'elles sont créées longitudinalement. Elles doivent en outre disposer d'un espace de giration suffisant pour les manœuvres d'entrée et de sortie.

1AU12.8. Pour les constructions comptant 50 % et plus de surface de plancher de locaux classés comme établissements recevant du public, il est imposé 10 % de places de stationnement supplémentaires pour visiteurs, arrondie à la tranche entière supérieure. Le stationnement destiné à l'accueil des visiteurs d'établissements commerciaux peut toutefois être mutualisés, sous réserve d'être justifiés ; ces établissements doivent dans ce cas être reliés par des cheminements piétonniers.

1AU12.9. Un nombre de place plus important peut être exigé selon la nature et l'importance du projet.

1AU12.10. La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus est celle à laquelle ces constructions ou établissements sont le plus directement assimilables.

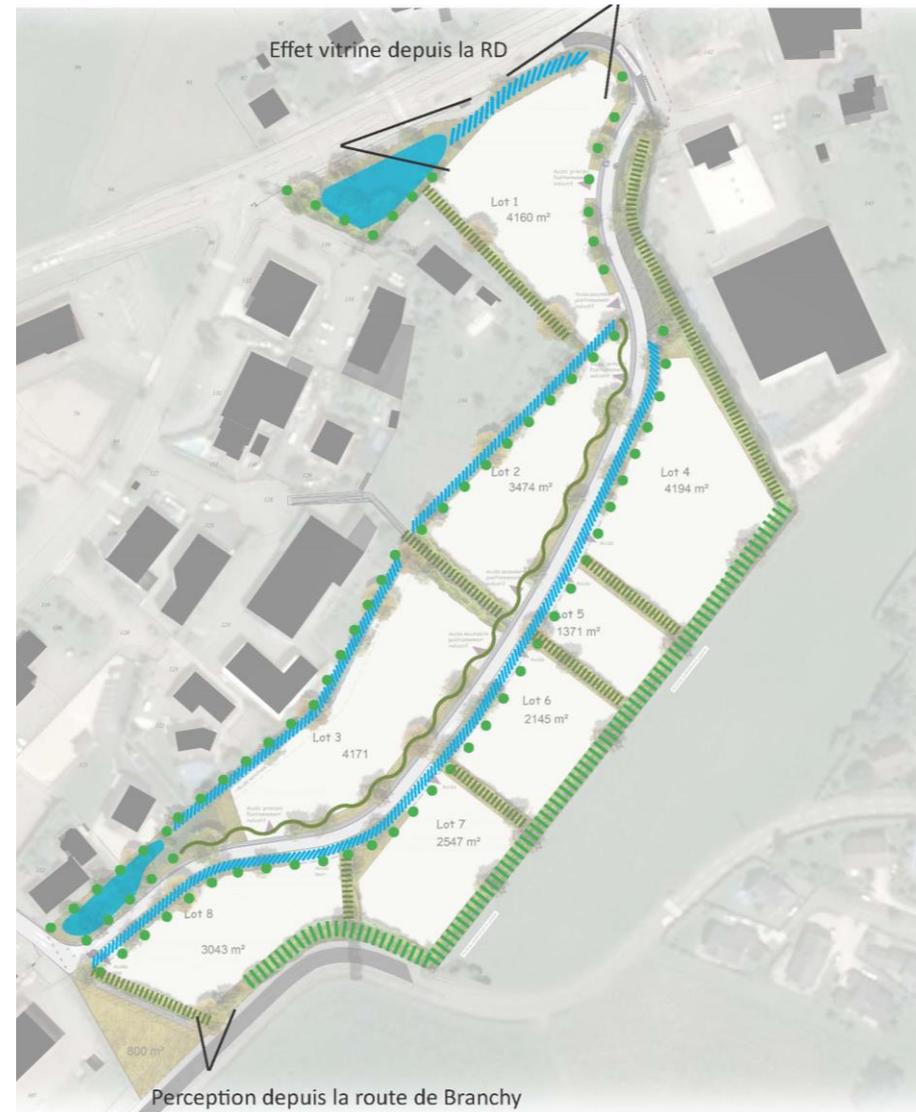
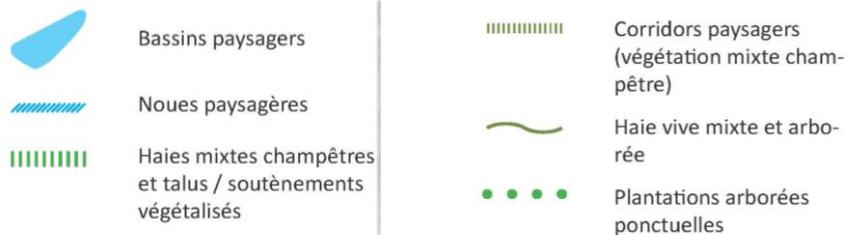
1AU12.11. Les espaces de stationnement situés en façade des axes structurants doivent être paysagers. Ils peuvent être camouflés par un merlon paysager.

1AU12.12. Lorsqu'un construction comporte plusieurs destinations, les normes de stationnement afférentes à chacune d'elles sont appliquées au prorata des superficies respectives qu'elles occupent

ARTICLE 13 OBLIGATIONS EN MATIÈRE DE TRAITEMENT DES ESPACES LIBRES ET PAYSAGERS

Les plantations sur ces espaces verts seront qualifiées et quantifiées suivant les prescriptions définies ci-après.

- Les compositions végétales devront respecter les essences principales et la répartition définies pour chaque typologie de plantations.
- Les espèces allergènes et invasives seront à proscrire.
- La récupération des eaux pluviales pour l'arrosage est fortement recommandée.



Principes paysagers retenus pour l'ensemble de la zone

ARTICLE 13 OBLIGATIONS EN MATIÈRE DE TRAITEMENT DES ESPACES LIBRES ET PAYSAGERS

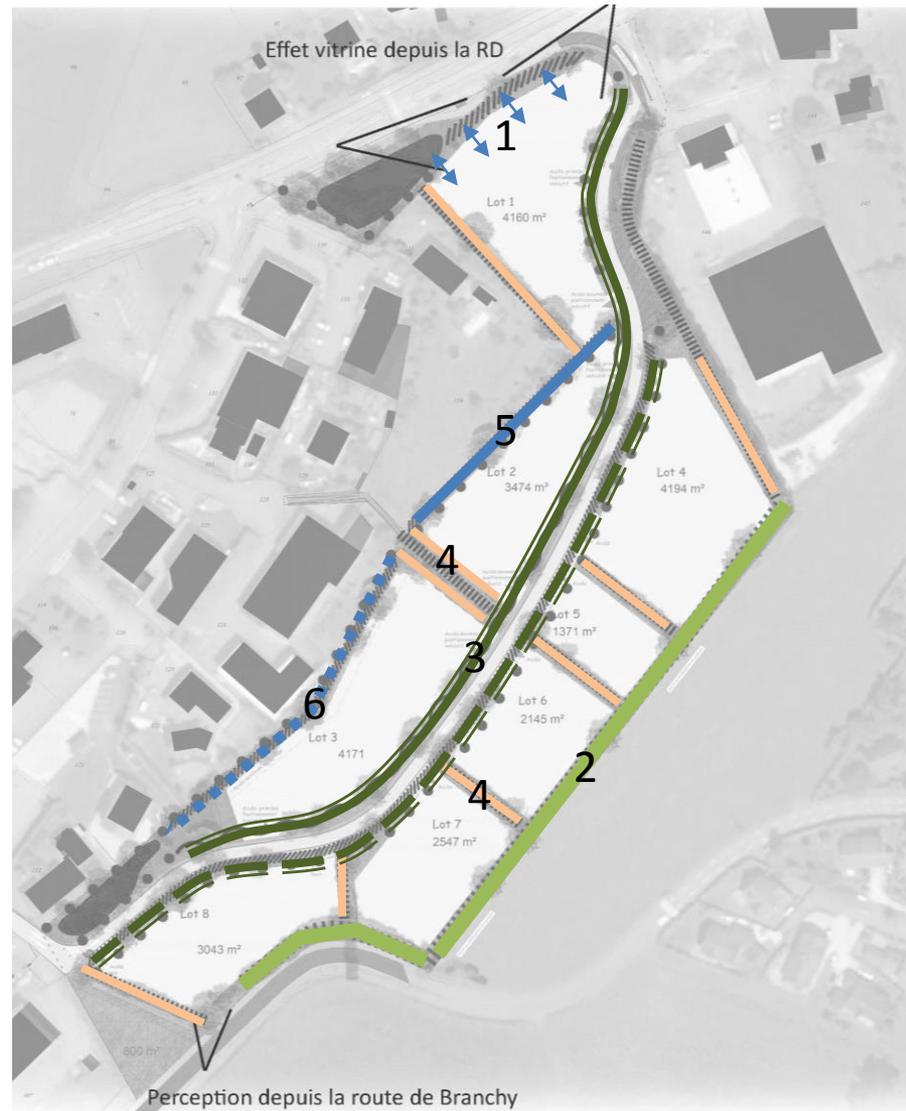
Les espaces paysagers concernés par les aménagements de lots et caractéristiques principales :

- 1)  Accompagnement de la RD et de la noue paysagère en vitrine
- 2)  Transition avec l'espace agricole et gestion de la topographie
- 3)  Accompagnement paysager de la desserte principale
- 4)  Couloirs végétalisés en limite de parcelles
- 5)  Gestion des eaux pluviales
- 6)  Accès à la noue avale ouest

Les autres espaces paysagers s'intégrant dans le plan global de la zone sont traités dans le cadre des aménagements des espaces publics.

-  Bassins paysagers
-  Noues paysagères
-  Haies mixtes champêtres et talus / soutènements végétalisés

-  4 Corridors paysagers (végétation mixte champêtre)
-  3 Haie vive mixte et arborée
-  3 Plantations arborées ponctuelles



Localisation des espaces paysagers concernés par l'aménagement des lots

2 | REGLEMENT DE CONSTRUCTION

ARTICLE 13 OBLIGATIONS EN MATIÈRE DE TRAITEMENT DES ESPACES LIBRES ET PAYSAGERS

- 1) Accompagnement de la RD et de la noue paysagère en vitrine
- 3) Accompagnement paysager de la desserte principale
- 4) Couloirs végétalisés entre parcelles

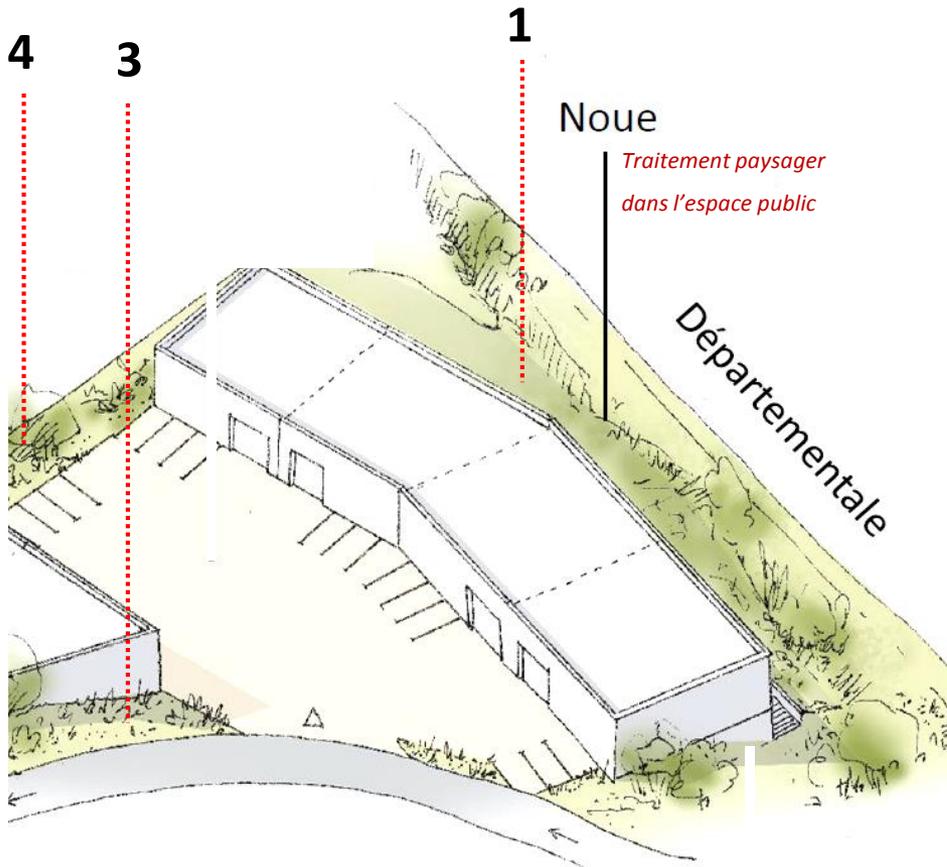
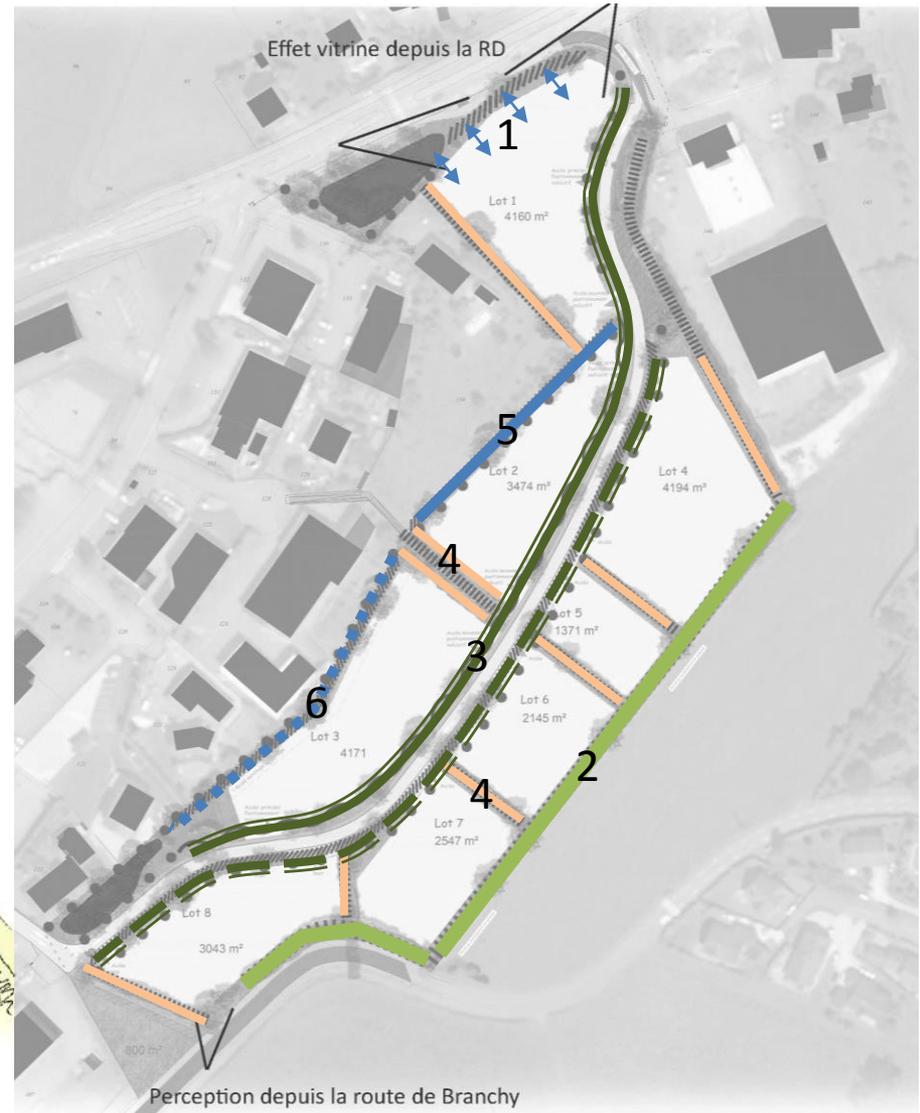


Illustration à titre indicative

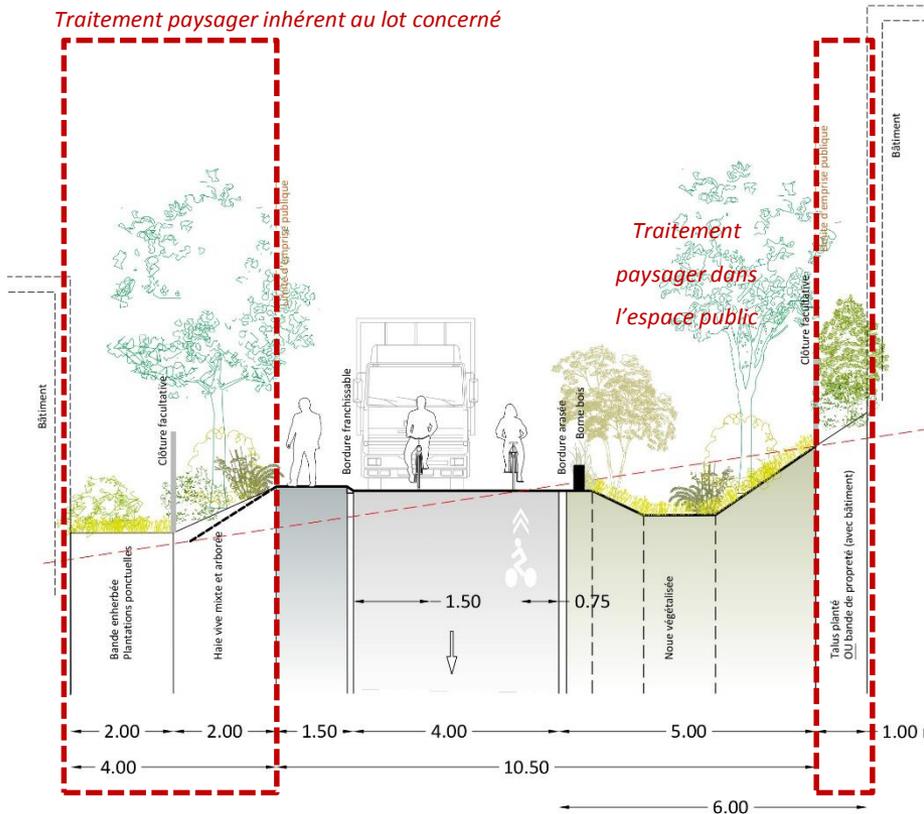


Localisation des espaces paysagers concernés par l'aménagement des lots

ARTICLE 13 OBLIGATIONS EN MATIÈRE DE TRAITEMENT DES ESPACES LIBRES ET PAYSAGERS

3) Accompagnement paysager de la desserte principale

Traitement paysager inhérent au lot concerné



Traitement paysager dans l'espace public



Localisation des espaces paysagers concernés par l'aménagement des lots

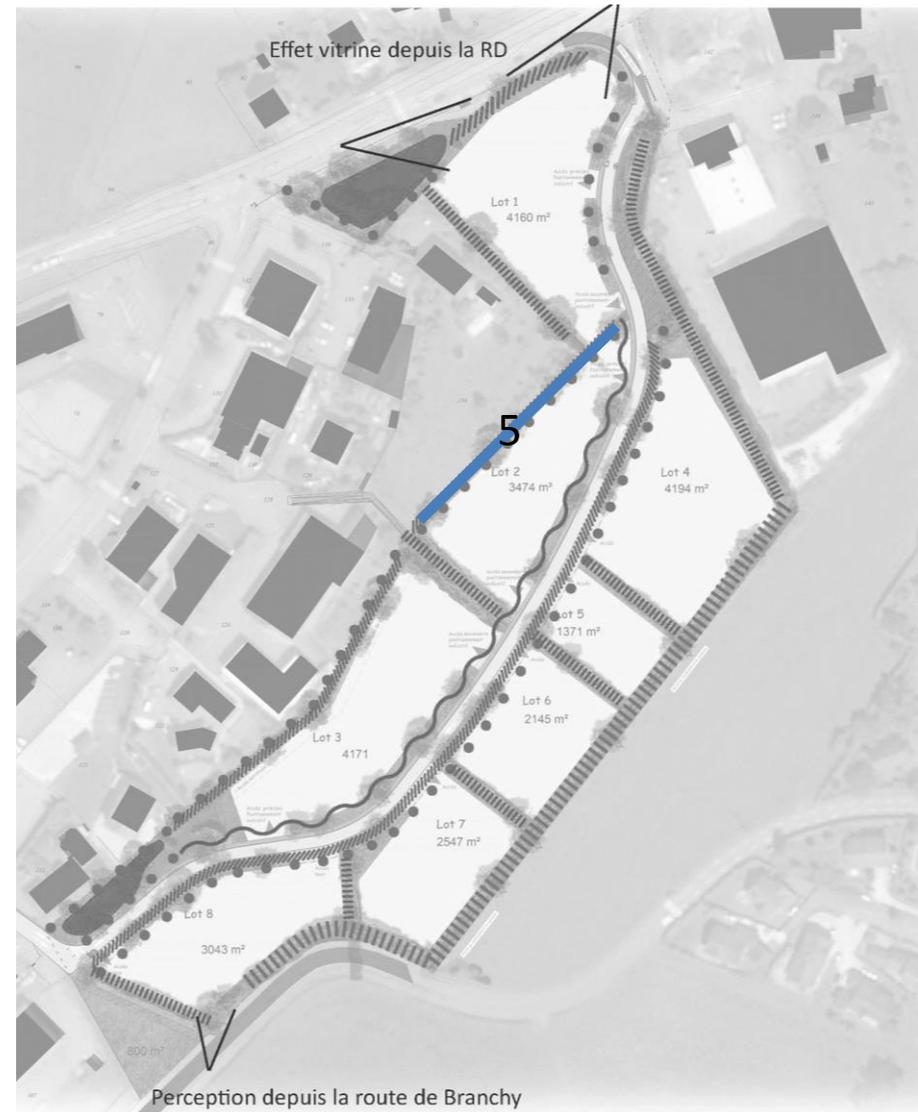
ARTICLE 13 OBLIGATIONS EN MATIÈRE DE TRAITEMENT DES ESPACES LIBRES PAYSAGERS

5) Gestion des eaux pluviales



Réalisation de noues végétalisées en aval de lot, raccordée au réseau public.

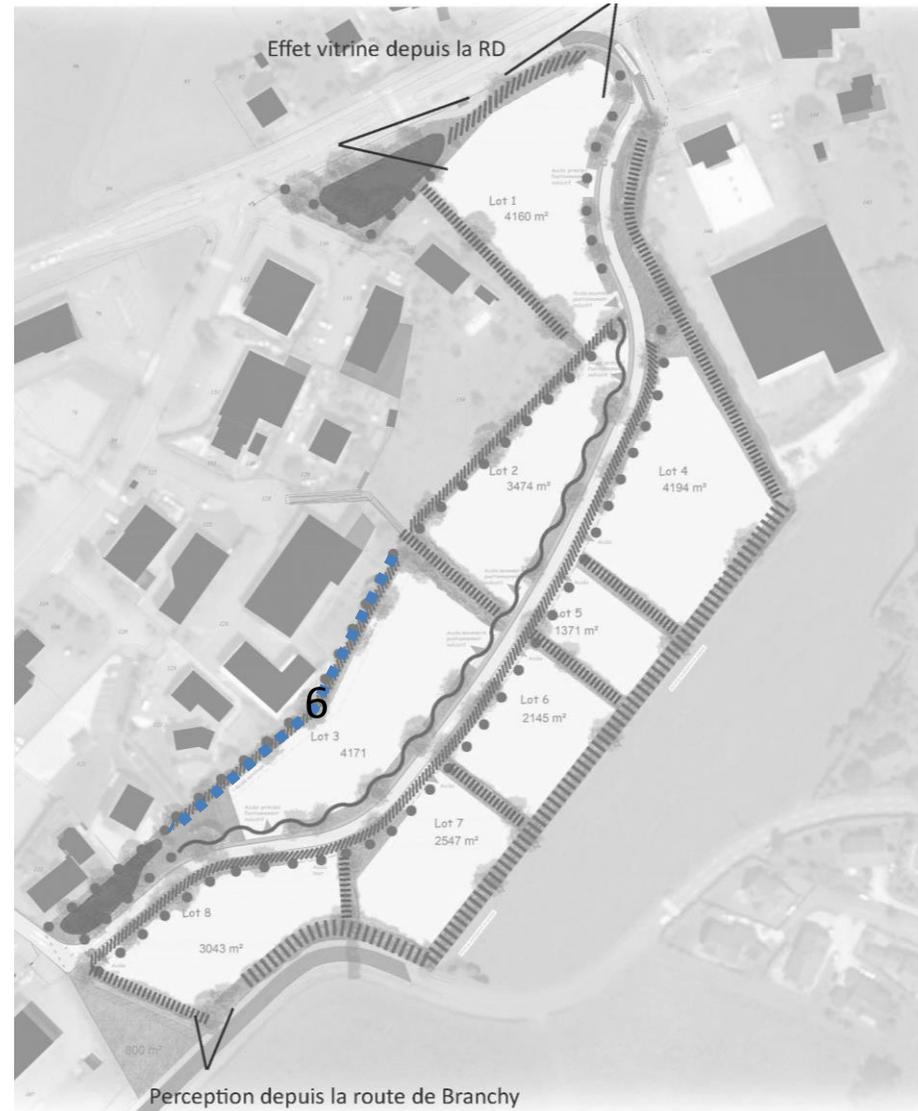
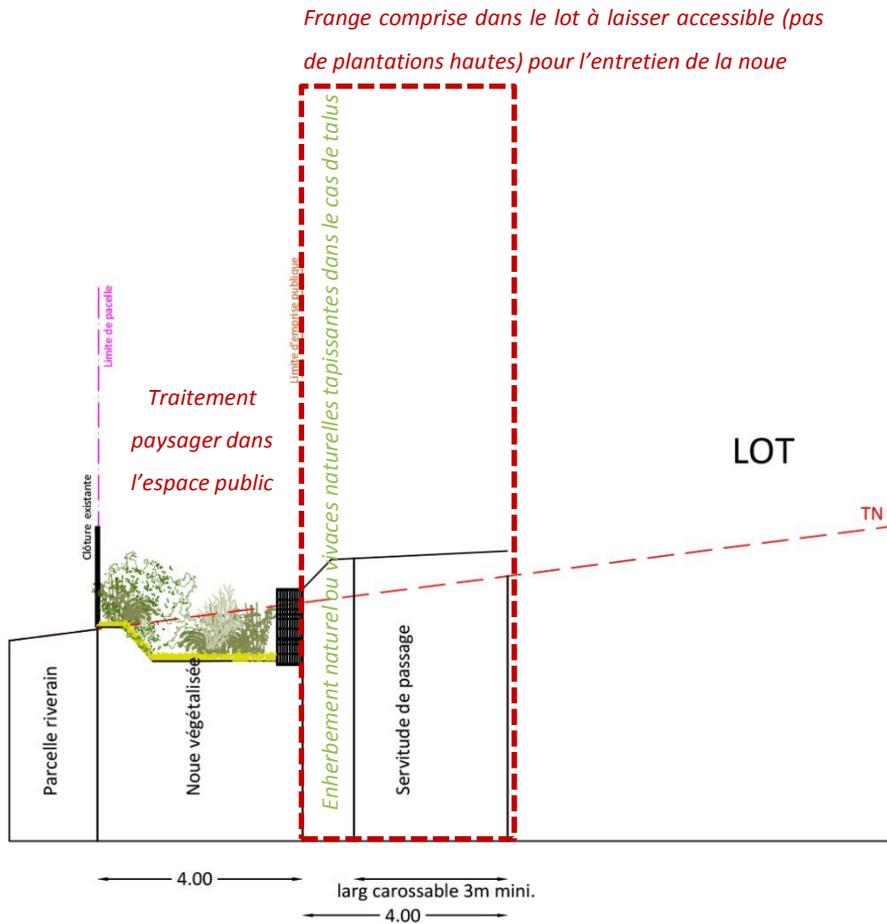
ET



Localisation des espaces paysagers concernés par l'aménagement des lots

ARTICLE 13 OBLIGATIONS EN MATIÈRE DE TRAITEMENT DES ESPACES LIBRES ET PAYSAGERS

6) Accès à la noue avale ouest



2 | REGLEMENT DE CONSTRUCTION

ARTICLE 13 OBLIGATIONS EN MATIÈRE DE TRAITEMENT DES ESPACES LIBRES ET PAYSAGERS

- Les autres espaces non bâtis et non utiles à l'activité doivent être végétalisés ou perméables (exemple : aire de stationnement gravillonnée, pavé joint gazon,.....).
- Les dépôts extérieurs, tels que matériaux, matériels, etc., doivent être limités et localisés sur des secteurs peu visibles depuis l'espace public. Ils doivent être dissimulés sur trois côtés par une bande végétale à feuillage persistant, d'une hauteur minimale de 1,8 m ou par un dispositif architectural dans la continuité du bâtiment principal (même traitement que les façades des constructions). Si nécessité de couvrir la surface des dépôts, cette dernière doit être couverte par le prolongement de la toiture principale ou par tout autre dispositif type pergola,....



PLU

UX13.1. Les espaces non bâtis et non utiles à l'activité doivent être végétalisés et ne doivent pas être imperméabilisés.

UC13.2. Les dépôts extérieurs, tels que matériaux, matériels, etc., doivent être dissimulés de l'espace public par des haies à feuillage persistant, d'une hauteur minimale de 2 m.

ARTICLE 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

- Sans objet

ARTICLE 15 - OBLIGATIONS EN MATIÈRE DE PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

La stratégie EnR pour l'extension de la ZAE pour répondre tant aux besoins de chaleur, que d'électricité :

Ainsi toutes les constructions devront être équipées de panneaux photovoltaïques couvrant au moins 30% de la surface utile (surface utile = surface toiture – surfaces techniques (skydomes, CTA, équipements en toiture...)).

Les bâtiments de la zone existante ont un potentiel de production solaire photovoltaïque optimal lorsque:

- Le pan de toiture est orienté entre le Sud-Est et le Sud-Ouest.
- La pente de la toiture est faible (<35°C) : aux alentours de 20° pour une toiture inclinée. La pente de la toiture-terrasse doit être inférieure à 5%.
- Les dimensions : maximiser les longueurs et largeurs des rampants orientés Sud
- les cellules ne sont pas dans l'ombre portée d'un élément (construction voisine, arbres, poteaux,...).
- optimiser la position des appendices et éléments techniques qui pourraient provoquer un ombrage sur les panneaux et réduire la puissance installable
- l'orientation : le plus proche du plein sud
- optimiser l'aménagement paysager et notamment les arbres pour éviter les ombrages futurs

PLU

ARTICLE 1AU14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet.

ARTICLE 1AU15 – OBLIGATIONS EN MATIÈRE DE PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Sans objet.

ARTICLE 1AU16 – OBLIGATIONS EN MATIÈRE D'INFRASTRUCTURES ET DE RÉSEAUX DE COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES

Sans objet.