



Communauté de Communes du Pays Mornantais



Commune de BEAUVALLON (CHASSAGNY)

<h3>4. Dossier de mise en compatibilité du PLU de Beauvallon (Chassagny)</h3>

4.5 Extrait du règlement de la zone AUic1 Secteur des Platières

Plan Local d'Urbanisme de Chassagny approuvé le 27 Février 2014

Modification simplifiée approuvée le 26 Janvier 2015

Mises à jour approuvées les 3 Septembre 2014, 10 Août 2015, 9 Mars 2016 et le 14 Janvier 2017

**Déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU de Beauvallon (Chassagny)
pour un projet économique sur le secteur des Platières, menée par la communauté de
communes du Pays Mornantais**

Prescription par délibérations du Conseil Communautaire en date des 28 Novembre 2017 et
18 Décembre 2018

Réf : 45007

ZONE AUic1

CARACTERE DE LA ZONE

Zone d'urbanisation future opérationnelle à vocation économique, à dominante industrielle, artisanale ou tertiaire, sur le secteur des Platières.

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation permettent de définir les principes d'aménagement de ces zones.

ARTICLE AUic1 - 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdits :

- a) **les constructions** à usage :
 - agricole,
 - d'habitation,
 - hôtelier,
 - de piscine.
- b) **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.
- c) **les autres occupations et utilisations du sol** suivantes :
 - les parcs d'attraction ouverts au public,
 - les garages collectifs de caravanes
 - les aires de jeux et de sport.
- d) l'ouverture de **carrières**.

ARTICLE AUic1 - 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Sont admis sous conditions :

- a) **Les commerces** sous réserve :
 - Soit qu'ils constituent un espace d'exposition-vente, dans la limite de 300 m² de surface de plancher de surface de vente au total, à condition d'être directement liés à une activité de production existante sur le même tènement et à condition que la surface commerciale n'excède pas 50% de la surface de plancher affectée à la production ;
 - Soit qu'ils soient nécessaires à la vie de la zone et aux entreprises, dans la limite de 300 m² de surface de plancher de surface de vente au total, notamment restauration, vente de carburants ...
- b) **Les affouillements et exhaussements de sol**, dans la mesure où ils sont nécessaires à des constructions ou à des aménagements compatibles avec la vocation de la zone et ne portant pas atteinte au caractère des lieux, au site et au paysage naturel ou bâti et ne gênant pas l'écoulement des eaux.
- c) **Les constructions, installations ouvrages techniques nécessaires** aux services publics ou d'intérêt collectif à condition qu'ils soient compatibles avec le caractère de la zone.

- d) Les constructions, occupations et utilisations du sol non interdites à l'article 1 et soumises à condition ne sont autorisées que dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble d'une superficie minimale de 5 hectares pour la première tranche, et de 75 % de la surface restante minimum pour la tranche suivante, et à condition de respecter les orientations d'aménagement et de programmation.

ARTICLE AUic1 - 3 - Desserte des terrains par les voies publiques ou privées

Accès :

- a) Toutes opérations et toutes constructions doivent comporter un nombre d'accès sur les voies publiques, limité au strict nécessaire. En outre, les accès doivent être localisés et configurés en tenant compte des éléments suivants :
- la **topographie et la configuration des lieux dans lesquels** s'insère l'opération ou la construction,
 - la **nature des voies** sur lesquelles les accès sont susceptibles d'être aménagés afin de préserver la sécurité des personnes (distance de visibilité, vitesse sur voie, intensité du trafic),
 - le **type de trafic** généré par la construction ou l'opération (fréquence journalière et nombre de véhicules accédant à la construction, type de véhicules concernés...) ;
 - les conditions permettant **l'entrée et la sortie** des véhicules dans le terrain sans manœuvre sur la voie de desserte.
- b) **Le nombre des accès** sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre. Cette gêne sera appréciée notamment en fonction des aménagements qui pourraient être réalisés sur l'une ou l'autre voie.
- c) **Le long de la RD 342 aucun nouvel accès n'est autorisé.**

Voirie :

- a) **Les voies publiques ou privées**, destinées à accéder aux constructions, doivent avoir des caractéristiques techniques adaptées aux usages qu'elles supportent, aux opérations qu'elles doivent desservir et notamment à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie et de services. En outre, les voiries doivent être **dimensionnées en tenant compte des flux automobiles et piétons**, des besoins en stationnement. Toute voie nouvelle doit être **adaptée à la morphologie du terrain** d'implantation de la construction, en cohérence avec le fonctionnement de la trame viaire environnante. **La circulation des piétons** devra être assurée en dehors de la chaussée (trottoirs ou cheminements indépendants).
- b) **Les voies en impasse** doivent être aménagées dans leur partie terminale de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour. Elles seront dimensionnées :
- soit de façon suffisante pour permettre le retournement des véhicules de collecte des ordures ménagères selon les règles en vigueur,
 - soit elles seront conçues pour consommer la moindre superficie de terrain, tout en permettant une manœuvre simple, et dans ce cas, des espaces dédiés au stockage des ordures ménagères seront aménagés le long du domaine public.

ARTICLE AUic1 - 4 - Desserte des terrains par les réseaux publics

Electricité et téléphone¹ : ces réseaux doivent être enterrés.

Eau :

Toute construction doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

Assainissement :

Eaux usées :

Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement avec des installations pour un branchement de type séparatif. L'évacuation des eaux usées dans ce réseau peut être subordonnée à un traitement spécifique avant mise à l'égout.

Eaux pluviales :

L'infiltration des eaux pluviales sur la parcelle doit être la première solution recherchée pour l'évacuation des eaux pluviales recueillies. Aucun rejet sur le domaine public ne doit être prévu.

Si l'infiltration est insuffisante, le rejet de l'excédent non infiltrable sera dirigé vers un système de rétention prévu sur la parcelle. Le rejet de ce système de rétention devra être régulé, et rejeté préférentiellement vers le milieu naturel, plutôt que vers le réseau. En dernier ressort, il peut être accepté dans le réseau des eaux pluviales, ou à défaut dans le réseau d'assainissement unitaire, après autorisation du gestionnaire.

Les règles de dimensionnement du volume d'infiltration et / ou de rétention, ainsi que le dispositif de limitation avant rejet sont édictées dans le zonage des eaux pluviales, annexé au PLU, et à défaut, aux prescriptions du PPRNI du Garon.

Ainsi le débit de rejet devra être au maximum de 6 l/s/ha imperméabilisé, avec un débit plancher de 2 l/s. Le volume de rétention devra être dimensionné sur la base d'une pluie d'occurrence trentennale.

Dans le cas de création de bassin de retenues d'eaux pluviales, ces ouvrages doivent être traités en bassins paysagers avec des pentes faibles. La plantation de toutes ou parties des berges sera réalisée avec des espèces locales à l'exclusion des espèces à feuillage persistant et résineux. Les ouvrages en maçonnerie devront être dissimulés par des murs en pierres ou des enrochements.

Eaux non domestiques (eaux industrielles)

Le raccordement des eaux non domestiques au réseau public d'assainissement est subordonné à une convention d'autorisation de rejet.

ARTICLE AUic1 - 5 - Caractéristiques des terrains

Non réglementé.

ARTICLE AUic1 - 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Modalité de calcul du retrait

Le retrait des constructions est mesuré horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche de l'alignement.

Sont compris dans le calcul du retrait, les balcons et oriels, dès lors que leur profondeur est supérieure à 0.50 mètre.

¹ Sous réserve de l'accord des Administrations concernées

Ne sont pas compris dans le calcul du retrait, les saillies traditionnelles, les éléments architecturaux, les débords de toiture, oriels, les balcons et oriels, dès lors que leur profondeur est au plus égale à 0.50 mètre et à condition qu'ils n'entravent pas un bon fonctionnement de la circulation.

Règle d'implantation

Le long des voies et des voiries internes de la zone, les constructions doivent s'implanter avec un retrait minimum de **5 m par rapport à l'alignement**.

Le long de la **RD 342**, les constructions s'implanteront avec un retrait minimum de **25 m par rapport à l'axe** de la voie.

Disposition particulière

Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, ainsi que les activités autorisées ayant un caractère de service aux entreprises de la zone pourront s'implanter soit à l'alignement, soit avec un retrait minimum de 1 mètre.

ARTICLE AUic1 - 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

***Rappel :** Les règles du PLU s'appliquent pour toute opération d'aménagement ou de construction à chaque terrain issu de la division.*

Définition

Les dispositions du présent article régissent l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives du terrain, c'est-à-dire les limites latérales et de fond de parcelle qui ne sont pas concernées par l'application de l'article 6.

Règle d'implantation

A moins que le bâtiment à construire ne **jouxe la limite séparative**, les constructions s'implanteront avec un retrait minimum de **4 mètres** par rapport aux limites séparatives.

Les constructions et ouvrages ci-après s'implanteront **soit sur limites séparatives, soit avec un retrait minimum de 1 mètre :**

- Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt collectif
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE AUic1 - 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé.

ARTICLE AUic1 - 9 - Emprise au sol

L'emprise au sol totale des constructions ne doit pas excéder 80 % de la superficie du terrain.

ARTICLE AUic1 - 10 - Hauteur maximum des constructions

La hauteur est mesurée à partir de la plate-forme reconstituée. *La hauteur des terrassements nécessaires à la réalisation des plates-formes est comptée en sus et limitée à 4 m depuis le terrain naturel.*

La hauteur maximale est fixée à **16 mètres** à l'égout de toiture, ou au point le plus haut de l'acrotère en cas de toiture terrasse.

Cette règle ne s'applique pas :

- aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.
- à des dépassements dus à des exigences fonctionnelles ou techniques (cheminées, silos,...).
- aux constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE AUic1 - 11 - Aspect extérieur des constructions - aménagements de leurs abords et prescriptions de protection

Par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, les constructions doivent respecter le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, les sites, les paysages naturels ou urbains.

L'insertion de la construction dans son environnement naturel et bâti, doit être assurée conformément aux dispositions du présent article.

Intégration dans le site et adaptation au terrain naturel

L'aspect et l'implantation des constructions doivent s'intégrer dans le paysage naturel ou bâti en respectant la morphologie des lieux.

L'harmonie doit être recherchée à l'échelle de la zone pour l'implantation, la conception et l'aspect des constructions.

L'orientation et la conception des constructions tiendront compte de la nécessité d'implanter une façade principale sur rue pour participer à son animation (entrée principale, porche, baie vitrée, etc...).

Le traitement des dénivelés pourra être envisagé soit sous la forme d'un talus végétalisé, soit avec des enrochements ou gabions. Les murs de soutènement dont la hauteur hors sol dépasserait les 2 mètres seront formellement interdits, sauf impossibilité technique démontrée. La végétalisation des talus est obligatoire. La hauteur des terrassements nécessaires à la réalisation des plates-formes est limitée à 4 m depuis le terrain naturel.

Aspect général des bâtiments et autres éléments

Conditions générales

Les superstructures, les plantations et les parties libres de chaque parcelle doivent être aménagées et entretenues de telle sorte que l'aspect et la tenue de la zone n'en soit pas altérée.

La volumétrie

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume tout en témoignant d'une recherche architecturale. Leurs gabarits doivent être adaptés à l'échelle générale des constructions avoisinantes.

Façades

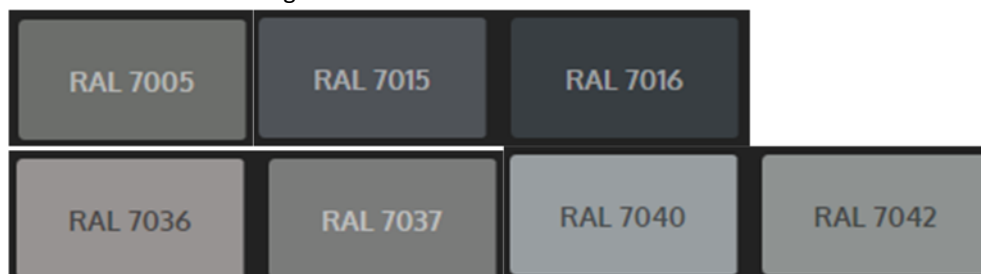
Les façades arrières et latérales de chaque bâtiment doivent être traitées avec autant de soin que la façade principale et en harmonie avec elle.

Les ouvertures doivent s'inscrire en harmonie dans les façades (disposition, dimensions, proportions, ...).

Les gaines de cheminée en saillie, en pignon ou en façade sont interdites, sauf impératif technique. Dans ce cas, elles seront enduites dans la même tonalité que la façade.

Si les constructions ne sont pas réalisées en bois ou en pierre ou en bardage, les couleurs des façades doivent présenter une couleur allant du gris clair au beige clair ; le blanc, les couleurs vives, criardes ou agressives sont interdites.

Les teintes employées pour les bardages doivent être dans la gamme de gris suivant le nuancier suivant : RAL 7005, 7015, 7016, 7036, 7037, 7040, 7042. Tout bardage métallique présentant des qualités de brillance, des couleurs lumineuses ou agressives est interdit.



La charte graphique de l'entreprise ne peut être peinte directement sur la façade du bâtiment mais doit être apposée sur un cadre amovible réticulé contre la façade principale dans la limite de 5% de la façade.

Les menuiseries

La couleur des menuiseries et des huisseries devra être de la couleur gris anthracite.

Les matériaux

Doivent être recouverts d'un enduit, tous les matériaux qui, par leur nature ne doivent pas rester apparents (ex. : parpaings, béton grossier, ...).

L'emploi brut de matériaux est autorisé à condition que leur mise en œuvre concoure à la qualité architecturale de la construction et ne soit pas de nature à compromettre son insertion dans le site.

Toitures

Les pentes de toiture sont limitées à 15%. Les toitures terrasses et les toitures végétalisées sont autorisées. Dans le cas d'une toiture à un pan, la pente sera limitée à 15% maximum. Cette pente peut être portée à 20% dans le cas de dispositifs environnementaux (panneaux photovoltaïques...).

Tous les éléments techniques (climatisation, panneaux...) sur les toitures devront être conçus pour garantir leur insertion harmonieuse au regard du volume des bâtiments et de la forme de la toiture afin d'en limiter l'impact visuel.

L'emploi de matériaux réfléchissants est interdit, excepté liés aux énergies renouvelables. Les textures de matériaux doivent rester mates.

Les couvertures doivent être dans les tons rouge, gris ou végétalisés ; les couleurs claires et vives sont interdites.

Les clôtures

Cette disposition s'applique le long des clôtures séparatives des terrains comme à celle édifiées en bordure des voies.

Si une clôture est mise en place, elle sera impérativement réalisée avec du grillage de couleur verte. Ce grillage restera perméable à la petite faune (grillage en grosse maille) le long des limites Ouest et Sud de la zone AUic1 ainsi qu'en limite Sud-Est avec la zone agricole.

La clôture sera de préférence complétée par des haies multistrates composées avec des espèces locales et variées. Les clôtures devront garantir une transparence visuelle entre les espaces publics et privés. Une bande végétale d'au moins 2,50 m sera implantée le long des clôtures.

L'harmonie doit être recherchée dans leur conception pour assurer une continuité du cadre paysager notamment avec les clôtures avoisinantes.

Toutefois, des clôtures de nature et de hauteur différentes peuvent être autorisées lorsqu'elles répondent à des nécessités techniques ou de sécurité liées à l'activité autorisée dans la zone. Dans ce cas, une intégration de la clôture dans son environnement et en harmonie avec les clôtures existantes sera recherchée.

Les portails doivent être simples, en adéquation avec les clôtures environnantes.

Les éléments divers

Les poubelles et les conteneurs seront installés en dehors de l'espace compris entre la voie et la façade du bâtiment et seront masqués des vues du domaine public par des abris spécifiques en harmonie avec les bâtiments.

Energie renouvelable

L'implantation de panneaux solaires devra faire l'objet d'un soin particulier :

- En toiture, ces panneaux seront intégrés dans la pente de la toiture et de préférence dans son épaisseur. Ils seront le moins visible possible depuis l'espace public. Une harmonie avec les ouvertures en façade sera recherchée,
- En façade, ils seront implantés en cohérence avec la composition de la façade et des ouvertures,
- Au sol, ils pourront s'adosser à un élément d'architecture (mur, façade), à un talus ou tout autre élément de paysage susceptible de les mettre en scène ou les dissimuler.

ARTICLE AUic1 - 12 - Réalisation d'aires de stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions doit être assuré en dehors des voies publiques.

Les normes minima suivantes sont notamment exigées :

Pour les constructions à usage industriel, artisanal et d'entrepôt

1 place de stationnement pour 80 m² de surface de plancher.

Pour les constructions à usage de bureau,

1 place de stationnement pour 40 m² de surface de plancher.

Les surfaces de stationnement des véhicules légers doivent permettre l'infiltration des eaux.

ARTICLE AUic1 - 13 - Réalisation d'espaces libres - d'aires de jeux et de loisirs et de plantations

Les abords de la construction doivent être traités avec un soin particulier afin de participer à son insertion dans le site, à l'amélioration du cadre de vie et à la gestion de l'eau.

Les espaces libres correspondent à la superficie du terrain non occupée par les constructions, les aménagements de voirie et les accès ainsi que les aires de stationnement.

Ces espaces libres nécessitent un traitement paysager pouvant accueillir des cheminements piétons, des aires de détente.

En outre, ils intégreront les caractéristiques suivantes :

- **La surface non bâtie doit faire l'objet d'espaces verts et de plantations** (espaces verts et arbres), de préférence indigènes **dans la proportion d'au moins 15 %** de la surface du terrain, dont 1/3 devra être arboré.

- **La composition paysagère doit être structurée par une dominante plantée.** De surcroît, la surface imperméable doit être limitée aux stricts besoins de l'opération.

Ces normes ne sont pas applicables lorsque les caractéristiques particulières du terrain d'assiette de la construction (superficie, configuration, topographie, localisation à l'angle de deux ou plusieurs voies), ne permettent pas la réalisation d'espaces libres suffisants.

Dans le cas de **réalisation d'aires de stationnement**, il est demandé un arbre de haute tige pour 4 places de stationnement.

Un traitement paysager en façade le long de la RD342 est imposé sous forme de bosquets conciliant intégration du bâti et effet vitrine des activités.

Des haies multistrates (*haie agricole accompagnée d'arbres de haute tige*) d'essences locales et variées sont imposées le long des limites Ouest et Sud de la zone AUic1, ainsi que Sud-Est en limite de la zone agricole. Le long des autres limites séparatives, de telles haies sont préconisées.

Les essences végétales locales favorables à la biodiversité à privilégier sont :

- Pour les haies : Noisetier, Cornouiller, Eglantier, Troène, Sureau noir, Fusain d'Europe, Prunellier, Groseillier, Alisier blanc sanguin, Bourdaine, Viorne lantane,...
- Pour les arbres de haute tige intégrés dans les haies : Châtaigner, Aulnes, Erables, Chênes,...

ARTICLE AUic1 - 14 - Coefficient d'Occupation du Sol

Non réglementé.

ARTICLE AUic1 - 15 - Performances énergétiques et environnementales

Non règlementé.

ARTICLE AUic1 - 16 - Infrastructures et réseaux de communications électroniques

Non réglementé.