

# PROJET - ZAC DES GOUCHERONNES COMMUNE DE LA BOISSE (01120)

## DOSSIER D'ENQUETE PREALABLE A LA DECLARATION D'UTILITE PUBLIQUE, A LA CESSIBILITE ET A L'APPROBATION DES NOUVELLES DISPOSITIONS D'URBANISME.

### Dossier de mise en compatibilité du PLU - Commune de la Boisse

Mai 2019



## SOMMAIRE

<b>1. PREAMBULE</b>	<b>4</b>
<b>2. GENERALITES : MISE EN COMPATIBILITE DES DOCUMENTS D'URBANISME</b>	<b>6</b>
2.1. La mise en compatibilité	7
2.1.1 Définition	7
2.1.2 Champ d'application	7
2.1.3 Objet	7
2.2. Le déroulement de la procédure	7
2.3. Textes régissant la procédure de mise en compatibilité.	8
<b>3. PRESENTATION GENERALE DU PROJET ET SON CONTEXTE</b>	<b>11</b>
3.1. Le contexte administratif du projet	12
3.2. Présentation du projet soumis à l'enquête publique en vue de la Déclaration d'Utilité Publique	12
3.2.1 Programme d'ensemble	12
3.2.2 Présentation du projet	13
<b>4. INCIDENCES DU PROJET SUR LES DOCUMENTS D'URBANISME</b>	<b>17</b>
4.1. Les documents supra-communaux	18
4.1.1 Le SCOT	18
4.1.2 Le SDAGE	18
4.1.3 Le SRCE	18
4.2. Le PLU : Plan de zonage	19
4.2.1 Le plan de zonage actuel	19
4.2.2 Le nouveau plan de zonage projeté	24
4.3. Le PLU : Le règlement	28
4.3.1 Le règlement actuel des zones concernées par le projet	28
4.3.2 Les évolutions du règlement induites par le projet	65
<b>5 . LE CONSTAT DE L'ETAT INITIAL</b>	<b>79</b>
5.1. Situation par rapport à la Métropole lyonnaise	80
5.2. Situation au sein de la 3CM	81
5.3. Situation par rapport à l'environnement	82
5.4. Un site aux multiples contraintes	83
5.5. Occupation actuelle du site	84
5.6. Vision depuis l'Autoroute A42	85
5.7. Le plan Local d'Urbanisme	86
5.8. Le paysage	87
5.9. L'environnement	88
5.10 Hydraulique et topographie	89
5.11. Déplacements et liaisons avec le centre bourg de la Boisse	89
5.12. Conclusion concernant le constat d'état des lieux	90



<b>6. LES PRINCIPES D'INTENTIONS D'AMENAGEMENT</b>	91
6.1. Répartition du programme sur site	92
6.2. Schéma d'intentions et plan masse de principe	94
6.3. Intentions générales et projet paysager	97
6.4. Projet de déplacement	100
<b>7. LA PRISE EN COMPTE DE L'ARTICLE L111- 6 DU CODE DE L'URBANISME</b>	101
7.1. Prise en compte des nuisances	102
7.2. Prise en compte de la sécurité routière	105
7.3. Prise en compte de la qualité urbaine et des paysages	107
7.4. Nouvelle règle d'implantation	112

## **1. PREAMBULE**



Le présent dossier de mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de la Boisse, dans le département de l'Ain, porte sur la prise en compte du projet de la ZAC des Goucheronnes.

Afin de réaliser cette opération, la 3CM a souhaité créer une concession d'aménagement portant sur l'intégralité de la programmation. A ce titre, les sociétés Pitch Promotion, le groupe Brunet et D2P ont été choisies, comme concessionnaire par délibération du conseil communautaire. Le groupement désigné a créé une société intitulée **ECOPARC LA COTIERE** afin de mener à bien l'opération.

Le projet fait l'objet d'une procédure de Déclaration d'Utilité Publique (DUP), mais les dispositions du PLU de la commune de la Boisse ne permettent pas, en l'état, sa réalisation et doivent donc être revues pour être mises en compatibilité avec le projet.

En effet, la ville de La Boisse est dotée d'un Plan Local d'Urbanisme (PLU) approuvé par délibération du conseil municipal le 30 juin 2014. Ce document a ensuite fait l'objet d'une modification simplifiée en 2016, puis d'une modification simplifiée approuvée le 20 décembre 2018 et opposable depuis le 25 janvier 2019.

De plus, l'autoroute A42 franchit la commune de la Boisse d'Ouest en Est. Cet axe est concerné par l'article L 111-6 du code de l'urbanisme qui interdit toute construction sur les terrains situés dans une bande de 100 m de part et d'autre de l'axe de la voie.  
Le projet de création de la ZAC des Goucheronnes est concerné en partie par cet article.

#### **Extrait de l'article L 111-6 du code de l'urbanisme :**

« En dehors des espaces urbanisés des communes, les constructions ou installations sont interdites dans une bande de cent mètres de part et d'autre de l'axe de l'autoroute, des routes express et des déviations au sens du code de la voirie routière {...}

Le plan local d'urbanisme, ou un document d'urbanisme en tenant lieu, peut fixer des règles d'implantation différentes de celles prévues par le présent article lorsqu'il comporte une étude justifiant, en fonction des spécificités locales, que ces règles sont compatibles avec la prise en compte des nuisances, de la sécurité, de la qualité architecturale, ainsi que la qualité de l'urbanisme et des paysages.»

Le présent document a donc également pour but de déroger à cette interdiction de construction en exposant

le projet de valorisation du secteur des Goucheronnes comme proposé dans le paragraphe ci-dessus. Une réflexion urbanistique a été engagée dans le cadre du dossier de réalisation de ZAC pour définir un projet générateur d'une façade urbaine et paysagère, le long des différents axes du parc d'activités surtout le long de l'A42 appréciable notamment par les usagers des axes routiers. Les qualités architecturales du bâti ont été intégrées dans la réflexion de projet comme des éléments fondateurs du projet.

## **2. GENERALITES : MISE EN COMPATIBILITE DES DOCUMENTS D'URBANISME**



## 2.1. La mise en compatibilité

---

### 2.1.1 Définition

Les articles L.153-54 et suivants du Code de l'Urbanisme stipulent que, lorsque les dispositions du Plan Local d'Urbanisme (PLU) approuvé d'une commune ou d'un Etablissement Public de Coopération Intercommunale (EPCI) concerné ne permettent pas la réalisation d'une opération faisant l'objet d'une Déclaration d'Utilité Publique (DUP), elles doivent être revues pour être mise en compatibilité avec celle-ci.

La mise en compatibilité vise à assurer la non contrariété entre le document d'urbanisme (PADD, Orientation, règlement....) avec le projet. Une opération qui n'est pas compatible avec les dispositions d'un PLU opposable nécessite que l'enquête publique préalable à la DUP porte à la fois sur l'utilité publique de l'opération et sur la mise en compatibilité du document d'urbanisme.

La décision de Déclaration d'Utilité Publique du projet emporte alors approbation des nouvelles dispositions du PLU.

### 2.1.2 Champ d'application

L'obligation d'inscrire la faisabilité réglementaire d'une opération faisant l'objet d'une Déclaration d'Utilité Publique dans leur document d'urbanisme s'impose à toutes les communes ou EPCI (Etablissement Public de Coopération Intercommunale) concernés dès lors qu'ils sont dotés d'un tel document.

Compte tenu de la nature du projet, et quel que soit le bénéficiaire de la Déclaration d'Utilité Publique, la procédure de **mise en compatibilité relève exclusivement de la compétence de l'Etat**. Le Préfet de Région appréciera, sur la base d'un dossier transmis par la Société ECOPARC LA COTIERE, d'une part l'utilité publique du projet et d'autre part, la compatibilité des dispositions du document d'urbanisme avec l'opération.

C'est sous sa responsabilité que sera conduite la procédure.

### 2.1.3 Objet

La procédure de mise en compatibilité doit permettre la réalisation de l'ensemble du programme des constructions et des équipements publics présents sur le secteur de la ZAC des Goucheronnes.

Elle a pour effet d'adapter les dispositions existantes dans les différentes pièces du document d'urbanisme en vigueur qui sont incompatibles avec le projet, c'est-à-dire ne permettant pas sa réalisation.

## 2.2. Le déroulement de la procédure

---

### Six grandes étapes jalonnent cette procédure :

#### 1. Examen du dossier MECDU par le Préfet

La procédure prévue au Code de l'Urbanisme relève de la compétence de l'Etat. Le Préfet apprécie, sur la base d'un dossier transmis par le maître d'ouvrage, dans le cadre de la procédure de Déclaration d'Utilité Publique de l'opération projetée, la compatibilité des dispositions du PLU avec la dite opération. En l'absence de compatibilité, le Préfet engage la procédure régie par le Code de l'Urbanisme.

## 2. Avis de l'Autorité Environnementale sur l'évaluation environnementale de la MECDU

L'autorité administrative de l'Etat compétente en matière d'environnement est consultée sur l'environnement et sur la prise en compte de l'environnement par le projet de document d'urbanisme. Elle formule un avis dans les trois mois suivant la date de saisine.

## 3. Réunion d'examen conjoint des Personnes Publiques Associées avant l'ouverture de l'enquête publique :

Les dispositions proposées pour assurer la mise en compatibilité du plan font l'objet, à l'initiative du Préfet, d'un examen conjoint de l'Etat, de l'Etablissement Public de Coopération Intercommunale chargé du suivi du Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT), de la Commune et d'autres personnes publiques associées.

## 4. Enquête publique conjointe à l'enquête publique préalable à la DUP :

L'enquête publique porte à la fois sur l'utilité publique du projet et conjointement sur la mise en compatibilité du plan qui en est la conséquence. Le projet de mise en compatibilité est soumis à une enquête publique réalisée par le Préfet.

## 5. Avis du Conseil Municipal sur les nouvelles dispositions d'urbanisme proposées à l'issue de l'enquête publique :

A l'issue de l'enquête publique, le dossier de mise en compatibilité du PLU, éventuellement modifié pour tenir compte des avis joints au dossier d'enquête publique, des observations du public et des résultats de l'enquête, le rapport et les conclusions du commissaire enquêteur ou de la commission d'enquête, ainsi que le procès-verbal de la réunion d'examen conjoint sont soumis pour avis, par le Préfet, à l'organe délibérant de l'EPCI compétent ou au conseil municipal. Si ceux-ci ne se sont pas prononcés dans un délai de deux mois, ils sont réputés avoir donné un avis favorable.

## 6. Décision par arrêté préfectoral de Déclaration d'Utilité Publique valant approbation des nouvelles dispositions d'urbanisme :

La déclaration d'utilité publique emporte mise en compatibilité du PLU.

## 2.3. Textes régissant la procédure de mise en compatibilité

---

La procédure de mise en compatibilité d'un PLU relève des **articles L.153-52 à L.153-59 et R.153-14 du Code de l'Urbanisme.**

### **- Article L. 153-52 du Code de l'Urbanisme (créé par l'ordonnance n°2015-1174 du 23 septembre 2015)**

« La mise en compatibilité du plan fait l'objet d'un examen conjoint de l'Etat, de l'établissement public de coopération intercommunale compétent ou de la commune et des personnes publiques associées mentionnées aux articles L. 132-7 et L. 132-9. »



**- Article R. 153-13 du Code de l'Urbanisme (créé par Décret n°2015-1783 du 28 décembre 2015)**

« Lorsqu'il y a lieu de procéder à l'examen conjoint des dispositions proposées pour assurer la mise en compatibilité du plan local d'urbanisme prévue par les articles L. 153-49 et L. 153-54, cet examen conjoint a lieu avant l'ouverture de l'enquête publique, à l'initiative de l'autorité chargée de la procédure. Le procès-verbal de la réunion d'examen conjoint est joint au dossier de l'enquête publique. »

**- Article L153-53 du Code de l'Urbanisme (créé par l'ordonnance n°2015-1174 du 23 septembre 2015)**

« Le projet de mise en compatibilité est soumis à une enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du Code de l'Environnement par l'autorité administrative compétente de l'Etat. Lorsque le projet de mise en compatibilité d'un plan local d'urbanisme intercommunal ne concerne que certaines communes, l'enquête publique peut n'être organisée que sur le territoire de ces communes. A l'issue de l'enquête publique, l'établissement public de coopération intercommunale compétent ou la commune émet un avis sur le projet de mise en compatibilité. Cet avis est réputé favorable s'il n'est pas émis dans le délai de deux mois. La proposition de mise en compatibilité est approuvée par arrêté préfectoral et devient exécutoire dès l'exécution de l'ensemble des formalités de publication et d'affichage ».

**- Article L.153-54 du Code de l'Urbanisme (créé par l'ordonnance n°2015-1174 du 23 septembre 2015)**

« Une opération faisant l'objet d'une déclaration d'utilité publique, d'une procédure intégrée en application de l'article L.300-6-1 du Code de l'Urbanisme ou, si une déclaration d'utilité publique n'est pas requise, d'une déclaration de projet, et qui n'est pas compatible avec les dispositions d'un plan local d'urbanisme ne peut intervenir que si :

1° L'enquête publique concernant cette opération a porté à la fois sur l'utilité publique ou l'intérêt général de l'opération et sur la mise en compatibilité du plan qui en est la conséquence ;

2° Les dispositions proposées pour assurer la mise en compatibilité du plan ont fait l'objet d'un examen conjoint de l'Etat, de l'établissement public de coopération intercommunale compétent ou de la commune et des personnes publiques associées mentionnées aux articles L.132-7 et L. 132-9 du Code de l'Urbanisme.

Le maire de la ou des communes intéressées par l'opération est invité à participer à cet examen conjoint ».

**- Article L.153-55 du Code de l'Urbanisme (créé par l'ordonnance n°2015-1174 du 23 septembre 2015)**

« Le projet de mise en compatibilité est soumis à une enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du Code de l'Environnement :

1° Par l'autorité administrative compétente de l'Etat :

a) Lorsqu'une déclaration d'utilité publique est requise ;

b) Lorsqu'une déclaration de projet est adoptée par l'Etat ou une personne publique autre que l'établissement public de coopération intercommunale compétent ou la commune ;

c) Lorsqu'une procédure intégrée mentionnée à l'article L.300-6-1 du Code de l'Urbanisme est engagée par l'Etat ou une personne publique autre que l'établissement public de coopération intercommunale compétent ou la commune ;

2° Par le président de l'établissement public de coopération intercommunale compétent ou le maire dans les autres cas.

Lorsque le projet de mise en compatibilité d'un plan local d'urbanisme intercommunal ne concerne que certaines communes, l'enquête publique peut n'être organisée que sur le territoire de ces communes ».

**- Article L.153-57 du Code de l'Urbanisme (créé par l'ordonnance n°2015-1174 du 23 septembre 2015)**

« À l'issue de l'enquête publique, l'établissement public de coopération intercommunale compétent ou la commune :

1° Emet un avis lorsqu'une déclaration d'utilité publique est requise, lorsque la déclaration de projet est adoptée par l'Etat ou lorsqu'une procédure intégrée mentionnée à l'article L.300-6-1 du Code de l'Urbanisme est engagée par l'Etat. Cet avis est réputé favorable s'il n'est pas émis dans le délai de deux mois ;

2° Décide la mise en compatibilité du plan dans les autres cas ».

**- Article R.153-14 du Code de l'Urbanisme (créé par le décret n°2015-1783 du 28 décembre 2015)**

« Le dossier de mise en compatibilité du plan local d'urbanisme, éventuellement modifié pour tenir compte des avis joints au dossier d'enquête publique, des observations du public et des résultats de l'enquête, le rapport et les conclusions du commissaire enquêteur ou de la commission d'enquête ainsi que le procès-verbal de la réunion d'examen conjoint sont soumis pour avis par le préfet à l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale compétent ou au conseil municipal. Si ceux-ci ne se sont pas prononcés dans un délai de deux mois, ils sont réputés avoir donné un avis favorable.

Le ministre chargé de l'urbanisme contresigne ou cosigne la déclaration d'utilité publique emportant approbation des nouvelles dispositions du plan local d'urbanisme lorsque cette déclaration ne relève pas de la compétence du préfet ».

**- Article L.153-58 du Code de l'Urbanisme (créé par l'ordonnance n°2015-1174 du 23 septembre 2015)**

« La proposition de mise en compatibilité du plan éventuellement modifiée pour tenir compte des avis qui ont été joints au dossier, des observations du public et du rapport du commissaire ou de la commission d'enquête est approuvée :

1° Par la déclaration d'utilité publique, lorsque celle-ci est requise ;

2° Par la déclaration de projet lorsqu'elle est adoptée par l'Etat ou l'établissement public de coopération intercommunale compétent ou la commune ;

3° Par arrêté préfectoral lorsqu'une procédure intégrée mentionnée à l'article L.300-6-1 est engagée par l'Etat ;

4° Par délibération de l'établissement public de coopération intercommunale compétent ou du conseil municipal dans les autres cas. A défaut de délibération dans un délai de deux mois à compter de la réception par l'établissement public ou la commune de l'avis du commissaire enquêteur ou de la commission d'enquête, la mise en compatibilité est approuvée par arrêté préfectoral ».

**- Article L.153-59 du Code de l'Urbanisme (créé par l'ordonnance n°2015-1174 du 23 septembre 2015)**

« L'acte de l'établissement public de coopération intercommunale compétent ou de la commune, mettant en compatibilité le plan local d'urbanisme devient exécutoire dans les conditions définies aux articles L.153-25 et L. 153-26.

Dans les autres cas, la décision de mise en compatibilité devient exécutoire dès l'exécution de l'ensemble des formalités de publication et d'affichage.

Lorsqu'une déclaration de projet nécessite à la fois une mise en compatibilité du plan local d'urbanisme et du schéma de cohérence territoriale, la mise en compatibilité du plan devient exécutoire à la date d'entrée en vigueur de la mise en compatibilité du schéma ».



### **3. PRESENTATION GENERALE DU PROJET ET SON CONTEXTE**

### 3.1. Le contexte administratif du projet

---

La projet de la ZAC des Goucheronnes concerne géographiquement la seule commune de La Boisse, dotée d'un PLU et nécessitant une mise en compatibilité.

Le site d'étude n'est pas soumis à une disposition spécifique identifiée à la DTA de l'aire métropolitaine lyonnaise. Toutefois, ce document met en avant, sur le territoire de La Boisse, un enjeu de maintien de l'offre en espaces ouverts agricoles de qualité. Notons que les parcelles concernées par le projet de ZAC ne sont pas identifiées au plan de zonage du PLU de La Boisse comme des parcelles agricoles mais comme des parcelles à urbaniser. De plus, les parcelles ne sont pas présentées comme présentant une qualité particulière en raison de la proximité avec l'autoroute et du caractère enclavé de certaines d'entre elles.

Le projet est compatible avec le SCOT BUCOPA dont un des objectifs du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) est de « soutenir des projets économiques majeurs véritables leviers pour la reconnaissance économique du territoire ».

### 3.2. Présentation du projet soumis à l'enquête publique en vue de la Déclaration d'Utilité Publique

---

#### 3.2.1 Le programme d'ensemble

L'opération d'aménagement des Goucheronnes est un projet de zone d'activités développé sur la commune de La Boisse et porté par le Communauté de Communes de la Côtère à Montluel (3CM).

Le secteur des Goucheronnes sera aménagé progressivement par des opérations maîtrisées et permettra d'offrir :

- Une opération d'aménagement de qualité avec une signature architecturale et paysagère, pour un projet d'ensemble cohérent et harmonieux. Cette vision d'ensemble s'intégrera dans une démarche de projet global de la ZAC.
- Des activités économiques mixtes (logistique, activités et tertiaire), répondant à un besoin et en continuité d'une zone d'activités existante.
- Une qualité architecturale forte, donnant une image qualitative de la commune, depuis l'autoroute A42.
- Un accès à « l'EcoParc » à partir du rond-point existant permettant de libérer la RD 84C d'une partie du trafic et d'éviter sur cette voie les entrées et sorties de véhicules lourds.
- Une ambiance de « Parc » tout en créant une nouvelle zone de dynamisme économique.
- Une véritable zone économique « apaisée » pour La Boisse, composée d'espaces publics calmes et de qualité (noues, cheminements, zones paysagères...).
- Un nouvel aménagement paysagé le long de l'actuelle route départementale 84.
- Les bâtiments destinés à la logistique positionnés comme tampon acoustique pour l'ensemble de la ZAC et les installations existantes au Sud de celle-ci.
- Un cadre de travail de qualité, générant des emplois, tout en limitant les impacts sur le milieu naturel.

D'une superficie de 183 687 m<sup>2</sup>, ce nouvel aménagement comportant des activités logistiques, tertiaires et mixtes (PME/PMI) vient s'intégrer dans le prolongement des zones d'activités de la 3CM.

## Un projet adapté au territoire et à la population

La création d'une zone d'activités nécessite pour qu'il soit durable, d'être conçu comme un véritable cœur économique, répondant aux objectifs suivants :

- conforter la place de l'économie au sein du tripôle La Boisse/Dagneux/Montluel,
- favoriser la création d'emplois et renforcer l'offre économique à l'échelle intercommunale.

En fortifiant ses relations, ses complémentarités avec les avoisinants, cette nouvelle zone d'activité s'inscrit dans une conception d'ensemble, intégrant les problématiques de voirie, d'espaces publics, de stationnement...

Le canal du Moulin Cassal, les espaces de compensation, les espaces naturels, et les espaces paysagers de bordure constituent des éléments naturels essentiels dans la mise en place du plan de composition, ils affirment les fondations de la future zone d'activités.

De par la géographie du site, les cônes de vues sur le paysage, au débouché des voiries ou des espaces publics, entre les éléments bâtis, sont identifiés et préservés dans le plan de composition avec notamment un lien important à créer avec le linéaire de l'autoroute A42 et la Route Départementale 84C.

## Le développement économique, logistique et tertiaire

Le secteur présente plusieurs atouts majeurs pour le développement d'une offre logistique et tertiaire avec une façade autoroutière, une bonne accessibilité, l'opportunité de proposer une offre de bureaux et d'entrepôts neufs et la possibilité de s'inscrire en extension et complément des zones d'activités existantes sur le territoire.

Elle vient compléter deux modèles de zones à commercialiser, à savoir :

- Une zone d'activités de 5 hectares (Pré Seigneurs II) dans le quartier gare de Montluel, pour des périmètres à vocation tertiaire ou mixte. C'est un modèle business village avec des services aux entreprises et un pôle hôtelier et restauration qui viennent compléter l'offre immobilière ;
- Une zone d'activités de 5 hectares (les Viaducs) à vocation artisanale et commerciale, vendue à la parcelle par la 3CM, sur des lots à construire de 2500 m<sup>2</sup> à 3000 m<sup>2</sup>.

Pour cela, les objectifs poursuivis seront :

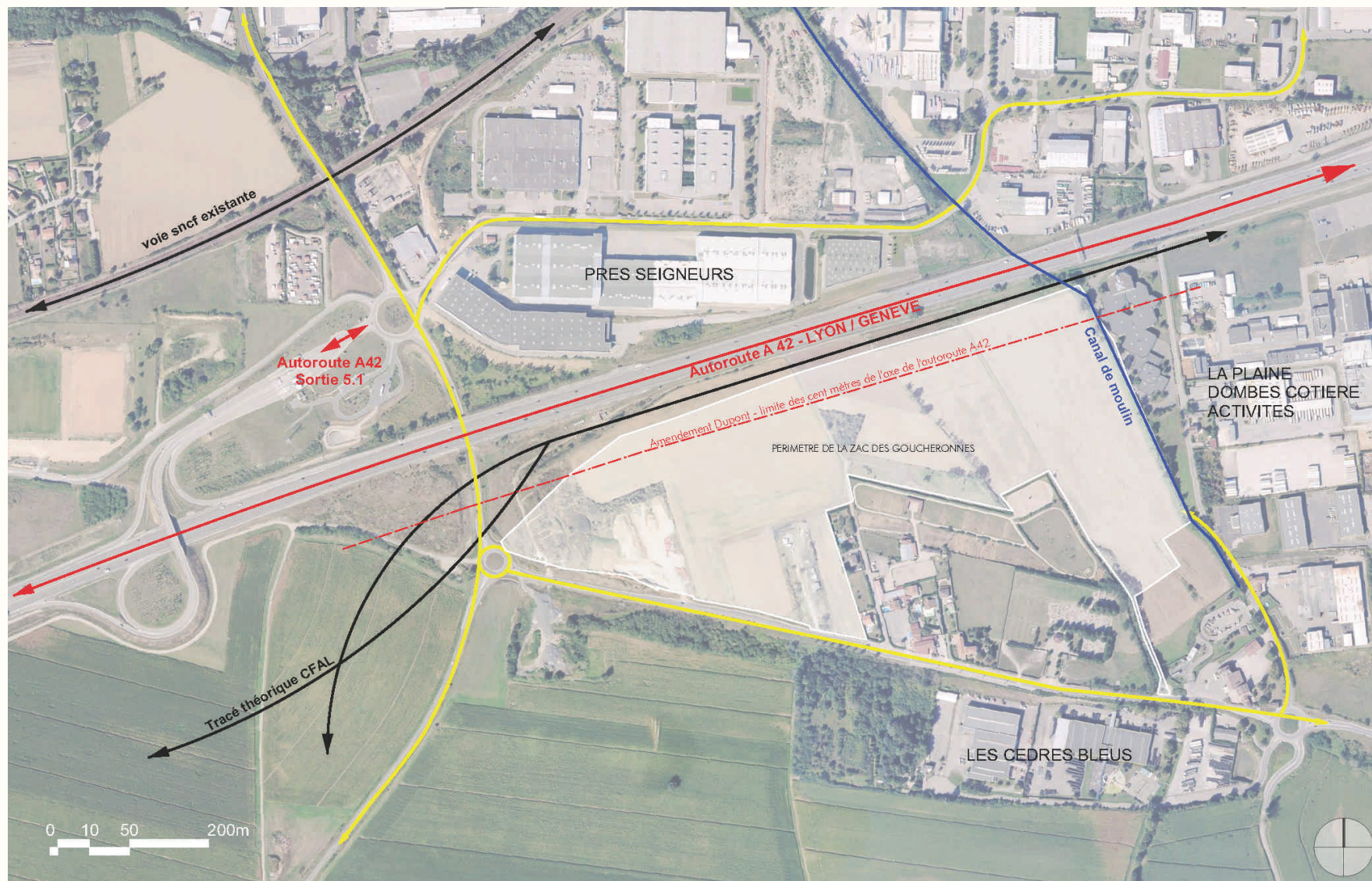
- Mettre en avant les particularités géographiques du site : un front bâti composé de bâtiments de logistique de qualité et à l'architecture dynamique le long de l'autoroute, des bâtiments de bureaux et un aménagements paysagers le long de la RD 84. Le traitement architectural des bâtiments, à travers un vocabulaire simple, des matériaux de qualité naturellement durable permet d'offrir une vraie identité au lieu.
- Générer la création d'environ 700 emplois au total. Ce nouveau potentiel d'emplois pourra engendrer les changements au niveau de la commune d'accueil de la ZAC et également de communes voisines appartenant à l'intercommunalité.
- Développer l'offre de bureaux en lien avec l'activité et la logistique.

### 3.2.2 Présentation du projet

Le programme prévisionnel de la ZAC prévoit le développement d'environ 67500 m<sup>2</sup> de surface de plancher. Ce programme a été conçu au travers d'une double approche qui a consisté à rapprocher les besoins des collectivités retranscrits dans les documents de programmation à une étude approfondie et dédiée au périmètre concerné.

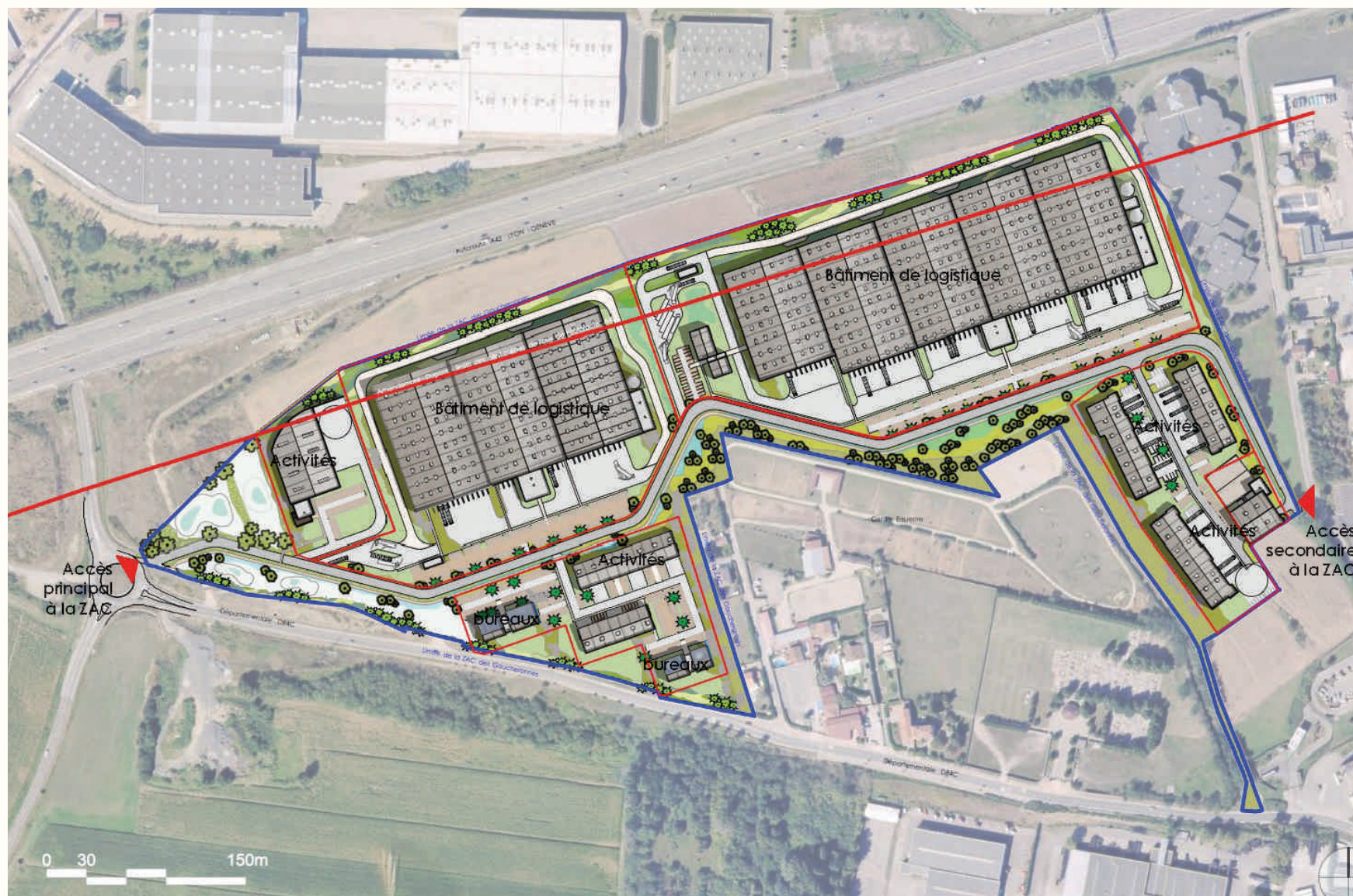
Le programme prévisionnel se décline de la manière suivante :

- 51 200 m<sup>2</sup> sdv de bâtiments de logistique
- 12 500 m<sup>2</sup> sdv de locaux d'activités,
- 3 800 m<sup>2</sup> sdv de locaux tertiaires.



Périmètre du projet





Plan masse de principe



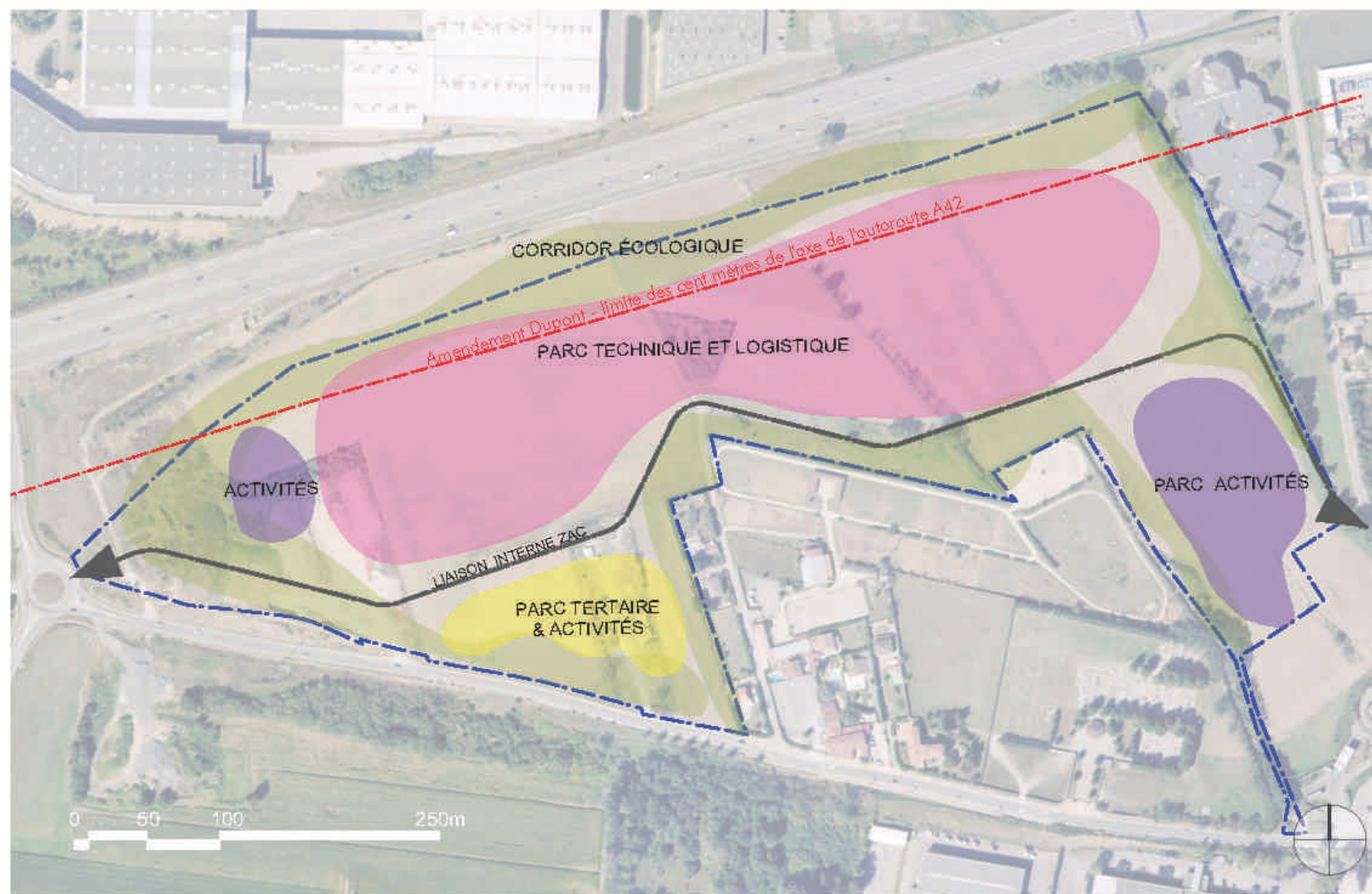


Schéma de principe de la programmation

## **4. INCIDENCES DU PROJET SUR LES DOCUMENTS D'URBANISME**

## 4.1. Les documents supra-communaux

---

### 4.1.1 Le Schéma de Cohérence Territoriale

La commune de La Boisse est concernée par un Schéma de Cohérence Territoriale. Le SCOT Bugey - Côtière - Plaine de l'Ain a été approuvé le 26 janvier 2017. Le SCOT est constitué de 4 intercommunalités soit 82 communes, 136 500 habitants (RP2013) et 61 zones d'activités.

Le Document d'Orientations et d'Objectifs (DOO) met en avant la trame verte et bleue avec pour objectif de valoriser la biodiversité et l'accès aux ressources naturelles.

Un des objectifs du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) du SCOT est de « soutenir des projets économiques majeurs véritable leviers pour la reconnaissance économique du territoire ». L'ensemble des grands parcs d'activités de la Côtière constituent la vitrine économique industrielle ainsi, une extension/requalification de ces grands parcs d'activités met en avant la dynamique économique actuelle en lien avec le couloir de flux axé sur l'A 42.

Le projet a été conçu pour être compatible avec le SCOT BUCOPA. Ainsi, les principaux objectifs de la ZAC des Goucheronnes sont :

- ☐ conforter la place de l'économie au sein du tripôle La Boisse/Dagneux/Montluel,
- ☐ favoriser la création d'emplois et renforcer l'offre économique à l'échelle intercommunale.

### 4.1.2 Le SDAGE

Le périmètre de ZAC s'inscrit au sein du SDAGE Rhône-Méditerranée approuvé le 20 novembre 2015 et arrêté le 3 décembre 2015. Il représente le cadre de référence pour la période 2016-2021.

Les principales dispositions intéressant le site de projet sont :

- Prévoir des dispositifs de réduction des pollutions garantissant l'atteinte et le maintien à long terme du bon état des eaux ;
- Eviter, réduire et compenser l'impact des nouvelles surfaces imperméabilisées ;
- Maitriser et réduire l'impact des pollutions historiques ;
- Réduire l'exposition des populations aux pollutions ;
- Préserver les zones humides en les prenant en compte dans les projets ;
- Éviter les remblais en zones inondables ;
- Limiter le ruissellement à la source.

Le projet de la ZAC est compatible avec les orientations du SDAGE via la mise en place d'une gestion alternatives des eaux pluviales par la mise en place d'une noue paysagère.

A ce titre, le projet de la ZAC des Goucheronnes est compatible avec les principales dispositions du SDAGE.

### 4.1.3 Le SRCE

Le Schéma Régional de Cohérence Ecologique a été approuvé le 16 juillet 2014. Le site de la ZAC des Goucheronnes n'est pas couvert par un corridor écologique ni par un réservoir de biodiversité. Le secteur est identifié au SRCE comme une zone à forte perméabilité enclavé dans le tissu urbain à vocation économique de l'intercommunalité.

La mise en compatibilité du PLU ne concerne pas les zones N (N et NCi) et la zone Ap, seule la zone à urbaniser est concernée même si cette dernière se compose essentiellement de zone cultivée. Le SRCE n'identifie pas ce secteur comme une zone agricole.

Le projet de la ZAC est compatible avec le SRCE Rhône-Alpes.

## 4.2. Le PLU : Le plan de zonage

---

Ce chapitre définit les différentes mesures qui vont permettre d'adapter les dispositions du PLU en vigueur de la Boisse au contenu du projet de la ZAC des Goucheronnes.

Plus précisément, pour rendre possible la réalisation du projet, compte tenu du contexte décrit ci-dessus, ces évolutions passeront à la fois par :

- La réécriture de la pièce écrite du règlement d'urbanisme afin d'y introduire tant que de besoin les modifications nécessaires afin d'autoriser le projet dans toutes ses composantes.
- La modification du plan de zonage.

Les autres pièces n'appellent pas d'évolutions.

### 4.2.1 Le plan de zonage actuel

La ZAC des Goucheronnes concerne un périmètre d'environ 18.5 hectares (ha) délimité notamment au Nord par l'Autoroute A42.

Le PLU actuellement en vigueur a été approuvé le 30 juin 2014. Une modification simplifiée (modification n°1) a été réalisée en mai 2016 suite à des erreurs matérielles dans le règlement.

#### **Le périmètre de ZAC est concerné par plusieurs zonages au plan de zonage du PLU :**

- **Zone 2AUX (zones à urbaniser)** a pour vocation l'accueil d'activités industrielles, artisanales. Son ouverture à l'urbanisation ne sera possible que par l'intermédiaire d'une procédure de modification du PLU. La zone sera urbanisée dans le cadre d'une opération d'ensemble et par l'intermédiaire d'une procédure adaptée.
- **Zone N (zones naturelles et forestières)**, regroupant les secteurs équipés ou non, de nature très variée, à protéger soit en raison de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt esthétique, historique ou écologique, soit en raison de l'existence d'une exploitation forestière, soit pour répondre à la nécessité de conserver une proportion d'espaces naturels conformément au principe d'équilibre entre l'aménagement et la protection définie à l'article L.121-1 du code de l'urbanisme.

#### La Zone N :

En ce qui concerne plus particulièrement le zonage N, l'article 1 stipule les occupations et utilisations qui sont interdites dont notamment les constructions à usage industriel, artisanal, de commerces, de bureaux et de services, les entrepôts ou encore les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation ou à déclaration.

Sont autorisés :

- Les affouillements et exhaussements de sol à condition qu'ils soient nécessaires à un aménagement ou une construction,
- Les installations et ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

Les constructions doivent être implantées avec un retrait d'au moins 3 mètres par rapport à l'alignement ou aux voies publiques.

L'aspect d'ensemble et l'architecture des constructions, installations et de leurs dépendances doit être en concordance avec le paysage bâti environnant et le caractère général du site. La qualité de cette « intégration au site » suppose une bonne analyse des espaces qui environnent le bâti ou les aménagements projetés analyse qui devra être retraduite dans le volet paysager du permis de construire ou du permis d'aménager). Dans ce sens, toute architecture étrangère à la région est interdite. Par contre, cette recherche d'intégration n'exclut pas une architecture contemporaine.

Le règlement précise que pour tout aménagement une obligation de planter et de réaliser des espaces libres est mis en avant dans le règlement. La simplicité de réalisation et le choix d'essences locales sont recommandés. Des écrans de verdure, constitués d'arbres à feuilles persistantes peuvent être imposés pour masquer certains bâtiments ou installations d'activités, admises dans la zone.

Cette zone n'est pas impactée par le projet de la ZAC des Goucheronnes. Le zonage N présent sur la zone demeure inchangé.

Cette zone est intégrée au périmètre de ZAC avec pour objectif de créer un merlon paysager à fort intérêt environnemental permettant l'accueil des espèces sensibles du secteur.

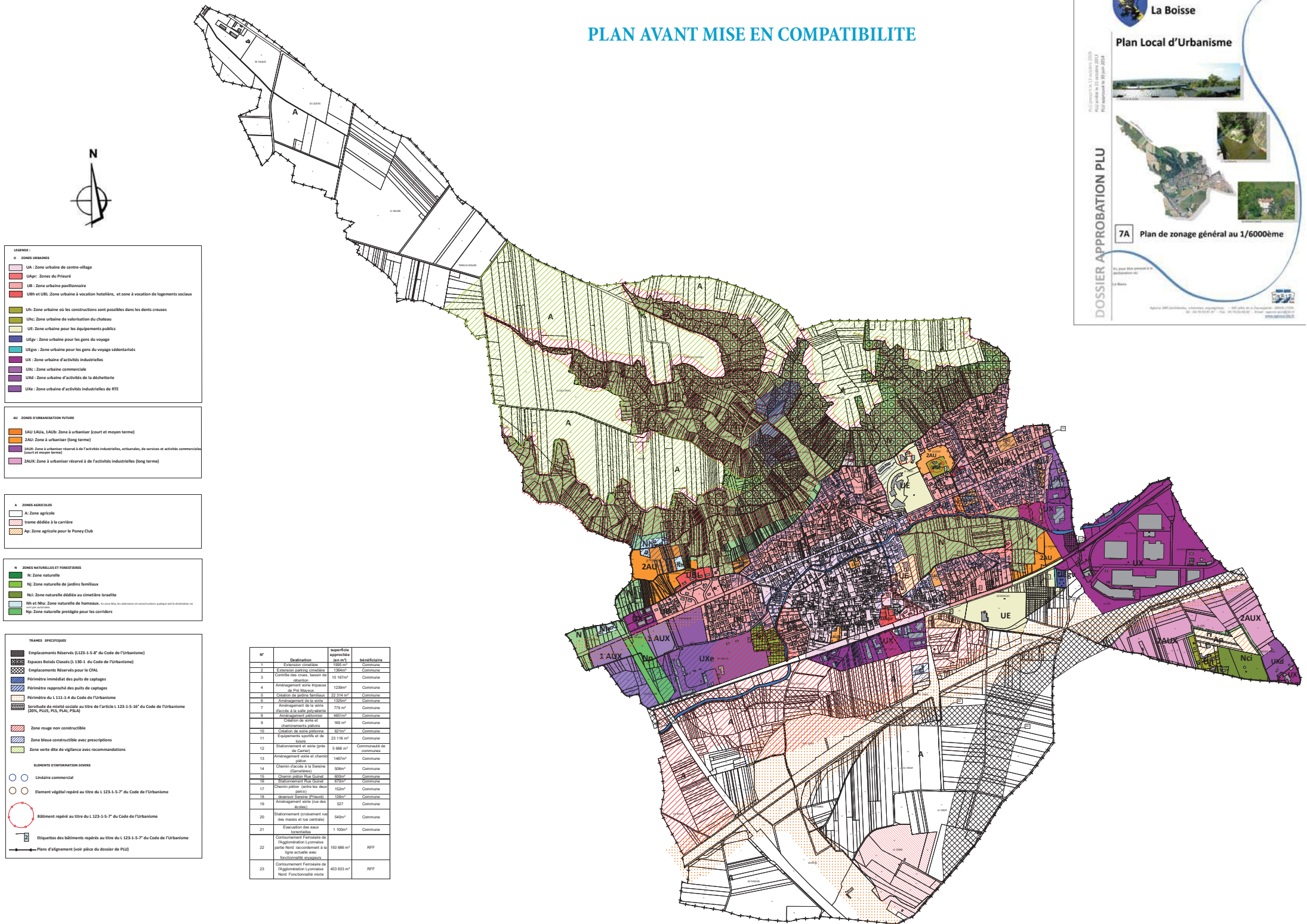
### **La Zone 2AUX :**

La zone 2AUX recouvre les secteurs voués à une urbanisation future dans le cadre d'une opération d'ensemble comme c'est le cas dans le cadre de l'opération de la ZAC des Goucheronnes. Cette zone est signalée dans le document de planification communale comme un secteur privilégié pour l'accueil d'activités industrielles et artisanales.

Cette zone est l'unique zone du PLU impactée par le projet de la ZAC des Goucheronnes. Le zonage 2AUX présent sur la zone fait l'objet de la présente modification.

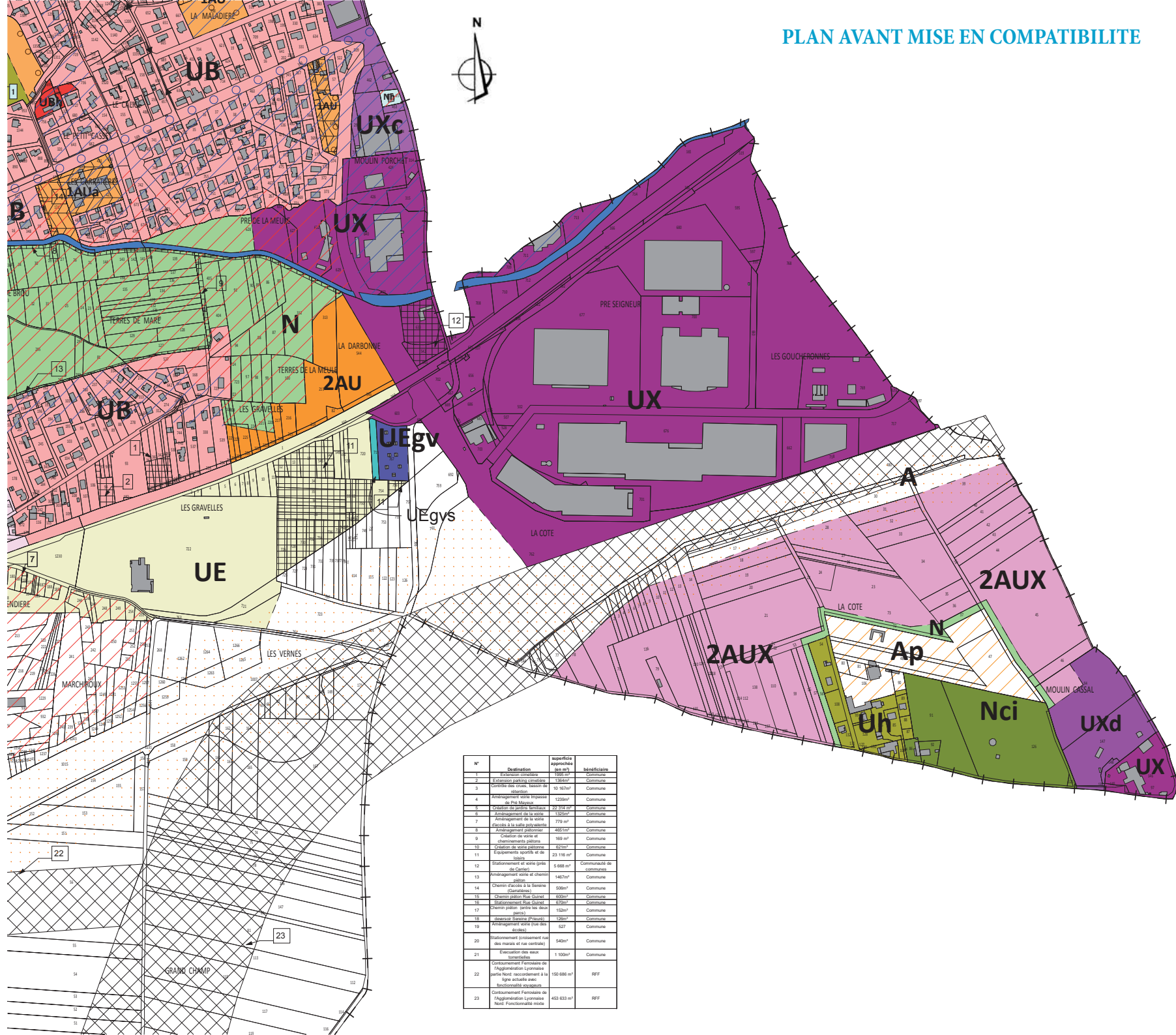
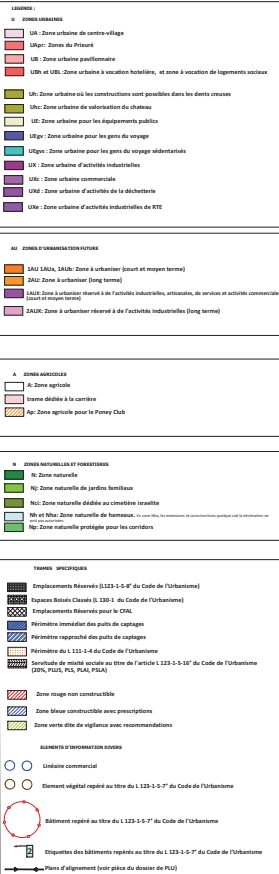
**Concernant l'accès à la ZAC, la modification ne nécessite pas d'emplacement réservé. La 3CM étant propriétaire des terrains où s'implantent la nouvelle voie d'accès et un accord de principe pour le raccordement au giratoire ayant d'ores et déjà été obtenu auprès du département.**







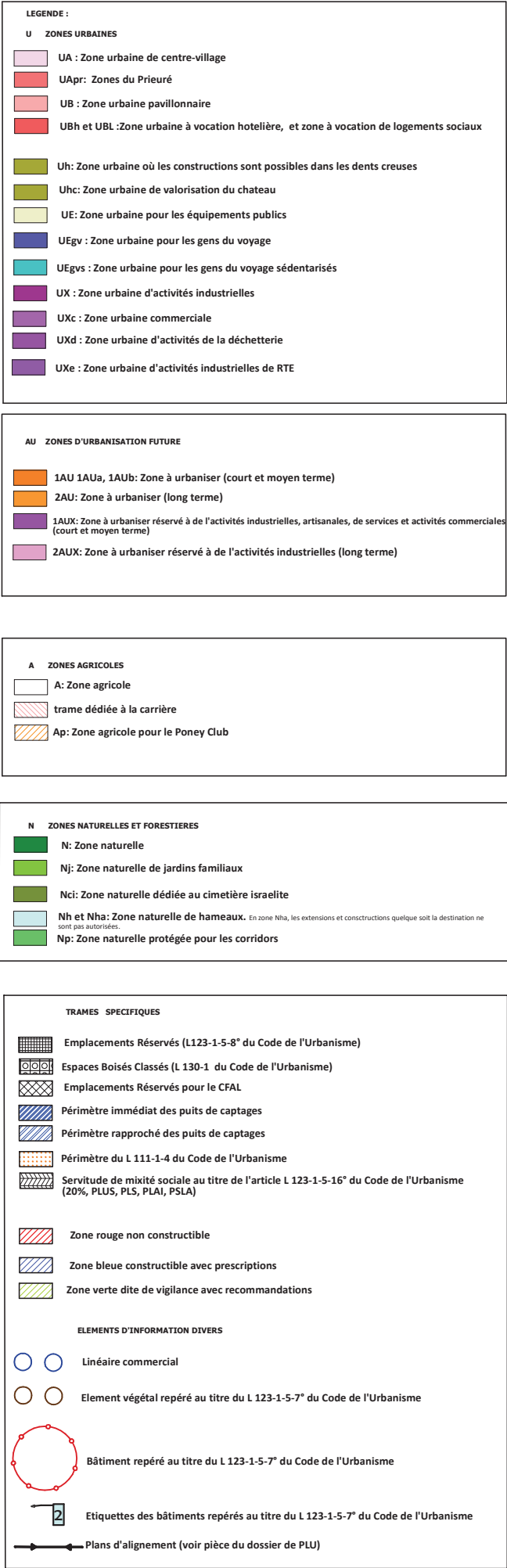
## PLAN AVANT MISE EN COMPATIBILITE



N°	Désignation	superficie apparente (m²)	Indicatrice
1	Extension (coulée)	190 m²	Commune
2	Extension (coulée)	10 m²	Commune
3	Extinction des chaudières, locaux de entretien	135 m²	Commune
4	Aménagement sous trepasse des escaliers	22 m²	Commune
5	Extinction de parties bétonnées	224 m²	Commune
6	Extinction de parties bétonnées	135 m²	Commune
7	Aménagement de la voie d'accès à la salle polyvalente	775 m²	Commune
8	Aménagement (plancher) des locaux de stockage	404 m²	Commune
9	Aménagement des locaux de stockage chimie/palettes	189 m²	Commune
10	Aménagement des locaux de stockage chimie/palettes	189 m²	Commune
11	Équipements sportifs et locaux	231 m²	Commune
12	Stationnement et voirie des locaux	546 m²	Communauté de communes
13	Aménagement d'une voie et chemin piéton	1 487 m²	Commune
14	Chemin d'accès à la Serrerie (Garage(s))	500 m²	Commune
15	Chemin des locaux d'entretien	100 m²	Commune
16	Stationnement Bus-Car(s) Chemin des locaux d'entretien	630 m²	Commune
17	Stationnement (voitures parties)	120 m²	Commune
18	Voie d'accès Serrerie (Piste d'accès)	120 m²	Commune
19	Aménagement route (vue des accès)	827 m²	Commune
20	Stationnement (coissement des dus relais et bus contacts)	546 m²	Commune
21	Extension des locaux touristiques	1 930 m²	Commune
22	Construction de l'Agglomération Lyonnaise partie qui s'accroît à la lieux actuels : chemin de la voirie	150 086 m²	RF
23	Construction de l'Agglomération Lyonnaise partie qui s'accroît à la lieux actuels : chemin de la voirie	453 033 m²	RF



# LEGENDE



#### 4.2.2 Le nouveau plan de zonage projeté

La mise en compatibilité du PLU de la Boisse se limite strictement à permettre l'ensemble des constructions, installations et aménagements liés à la création de la ZAC des Goucheronnes et se traduit par :

- Le changement de zonage de la zone 2AUX via la création d'un nouveau zonage 1AUXg et son règlement par des éléments de rédaction spécifiques au projet de la ZAC des Goucheronnes.
- Le maintien de la zone N dans son zonage d'origine.

Les effets du « projet global » (zone d'activités et de logistique , accès,...) font l'objet d'une analyse spécifique au titre de l'étude d'impact et d'une autorisation environnementale unique, avec présentation de l'ensemble des mesures envisagées pour les éviter, les réduire ou les compenser.

La présente mise en compatibilité ainsi réalisée ne permet pas la réalisation d'autres projets et n'entraîne donc pas d'autres incidences environnementales que celles liées à la ZAC des Goucheronnes. Les mesures de réduction et de compensation des effets de la mise en compatibilité du PLU correspondent ainsi à celles prévues au titre du projet.





PLU prescrit le 18 octobre 2008  
PLU arrêté le 21 octobre 2013  
PLU approuvé le 28 juin 2014

DOSSIER APPROBATION PLU

Vo pour être annexé à la délibération du  
Le Maire

Agence 389 (architectes, urbanistes, paysagistes) - 202 allée de la Bourgogne - 69003 LYON  
N° 14 18 34 44 - Fax : 04 78 34 44 40 - Email : agence.389@orange.fr  
www.agence389.fr



**LEGende :**  
**U ZONES URBAINES**  
UA : Zone urbaine de centre-village  
UAgv : Zone du Prieuré  
UB : Zone urbaine pavillonnaire  
Ubh et Ubl : Zone urbaine à vocation hôtelière, et zone à vocation de logements sociaux

Uh : Zone urbaine où les constructions sont possibles dans les dents creuses  
Uhc : Zone urbaine de valorisation du château  
Ulc : Zone urbaine pour les équipements publics  
Ulgv : Zone urbaine pour les gens du voyage  
UEgv : Zone urbaine pour les gens du voyage sédentarisés  
UX : Zone urbaine d'activités industrielles  
UXc : Zone urbaine commerciale  
UXd : Zone urbaine d'activités de la déchetière  
UXe : Zone urbaine d'activités industrielles de RTE

**AU ZONES D'URBANISATION FUTURE**  
1AU 1AUA, 1AUB : Zone à urbaniser (court et moyen terme)  
2AU : Zone à urbaniser (long terme)  
3AU : Zone à urbaniser réservée à des activités industrielles, artisanales, de services et activités commerciales (court et moyen terme)  
1AUMg : Zone à urbaniser réservée à des activités industrielles, artisanales, de services et activités commerciales (court et moyen terme)

**A ZONES AGRICOLES**  
A : Zone agricole  
Trame dédiée à la carrière  
Ap : Zone agricole pour le Poney Club











**N ZONES NATURELLES ET FORESTIERES**  
N : Zone naturelle  
Np : Zone naturelle de jardins familiaux  
Ncl : Zone naturelle dédiée au cimetière israélite  
Nh et Nha : Zone naturelle de hameaux  
Np : Zone naturelle protégée pour les corridors

**TRAMES SPECIFIQUES**  
Emplacements Réservés (L.123-1-5-8° du Code de l'Urbanisme)  
Espaces Reclus Classés (L.130-1 du Code de l'Urbanisme)  
Emplacements Réservés pour le CFAL  
Périmètre immédiat des puits de captages  
Périmètre rapproché des puits de captages  
Périmètre du L.111-1-4 du Code de l'Urbanisme  
Servitude de mixité sociale au titre de l'article L.123-1-5-16° du Code de l'Urbanisme (20h, PLUS, PLS, PLU, PSN)  
Zone rouge non constructible  
Zone bleue constructible avec prescriptions  
Zone verte dite de vigilance avec recommandations  
**ELÉMENTS DU VULNÉRABILITÉ AUX ALÉAS**  
Linéaire commercial  
Élément végétal repéré au titre du L.123-1-5-7° du Code de l'Urbanisme  
Bâtiment repéré au titre du L.123-1-5-7° du Code de l'Urbanisme  
Plans d'alignement (voir plan de dossier de PLU)




N°	Destination	superficie approximative (m²)	bénéficiaire
1	Extension cimetière	1995 m²	Commune
2	Extension parking communal	1364 m²	Commune
3	Livraison des eaux, bassin de rétention	10 167 m²	Commune
4	Aménagement voirie impasse de St-Martin	1259 m²	Commune
5	Création de jardins familiaux	22 314 m²	Commune
6	Aménagement de la voirie	1352 m²	Commune
7	Aménagement de la voirie	779 m²	Commune
8	Aménagement voirie	4651 m²	Commune
9	Création de voirie et cheminement piétons	169 m²	Commune
10	Création de voirie piétons	614 m²	Commune
11	Équipement sportif et de loisirs	23 118 m²	Commune
12	Équipement de voirie (piétons de Carant)	5 698 m²	Communauté de communes
13	Aménagement voirie et chemin piétons	1467 m²	Commune
14	Chemin piétons à la Serron (Carantilles)	506 m²	Commune
15	Chemin piétons Rue Serron	400 m²	Commune
16	Équipement Rue Serron	400 m²	Commune
17	Chemin piétons (entre les deux parcelles)	152 m²	Commune
18	Équipement Serron (Piétons)	126 m²	Commune
19	Aménagement voirie (piétons de Carant)	527 m²	Commune
20	Stationnement (équipement des matériels et voirie urbaine)	543 m²	Commune
21	Évacuation des eaux pluviales	1 109 m²	Commune
22	Contournement l'école de l'agglomération Lyranaise partie Nord - recommander à la ligne actuelle avec fonctionnalité adaptée	100 686 m²	RFF
23	Contournement l'école de l'agglomération Lyranaise partie Nord - recommander à la ligne actuelle avec fonctionnalité adaptée	403 693 m²	RFF




**LEGÈNDE SPECIFIQUES**

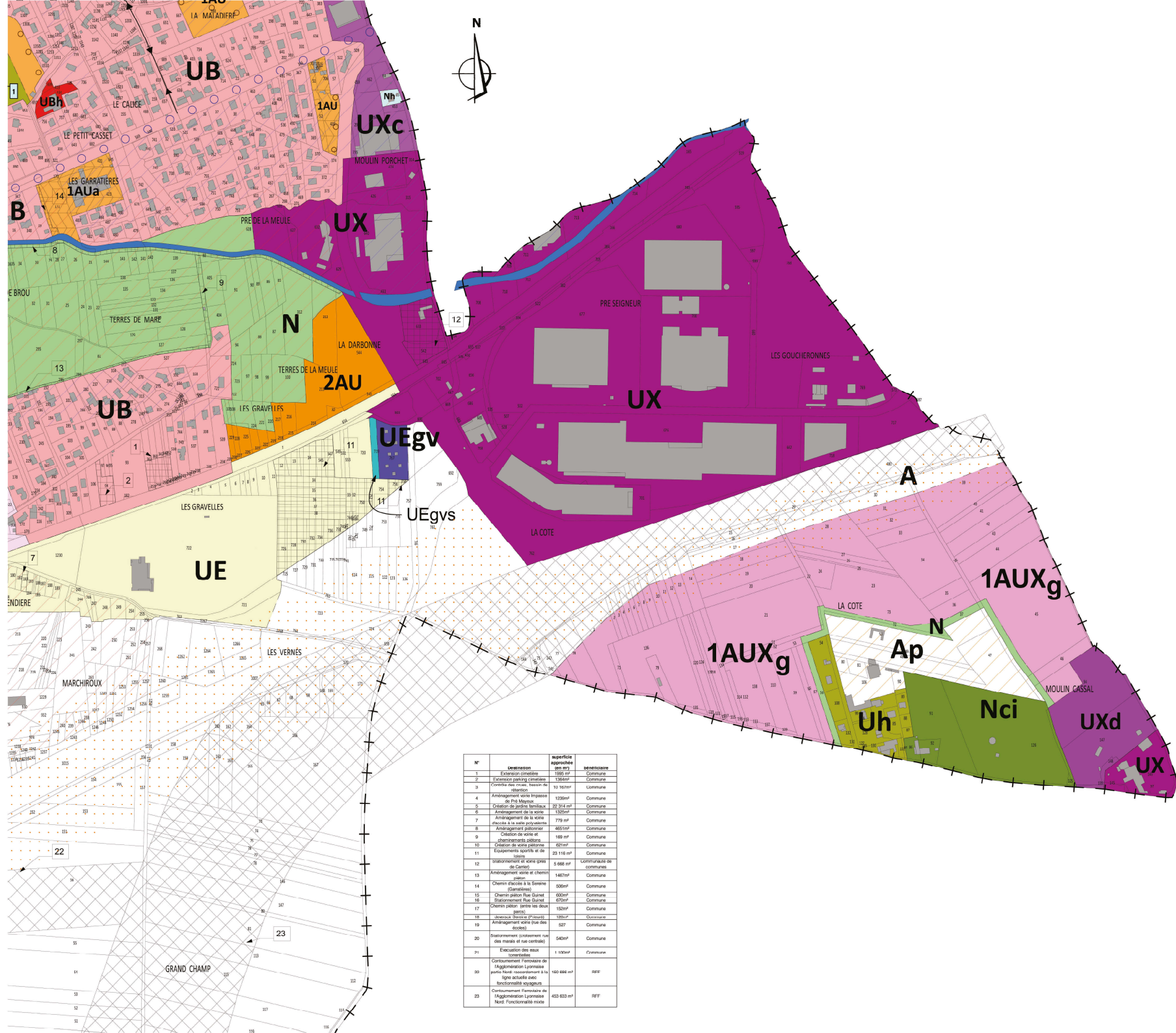
-  Engagements Révisés (L223-5-6° du Code de l'Urbanisme)
-  Espaces Bleus Classés (L130-1 du Code de l'Urbanisme)
-  Engagements Révisés pour le CNAI
-  Périmètre immédiat des ports de captages
-  Périmètre rapproché des ports de captages
-  Périmètre de L213-1-6 du Code de l'Urbanisme
-  Interdiction de modifier selon le titre de l'article L213-5-7° du Code de l'Urbanisme (2008%, PLS, PLS, PSLA, PSLA)
-  Zone rouge non constructible
-  Zone bleue constructible avec prescriptions
-  Zone verte dite de police avec recommandations

**NUMÉRIQUE D'ORIENTATION COURTES**

-  Linéaire commercial
-  Element végétal repart sur le titre de L213-5-7° du Code de l'Urbanisme
-  Bâtiment repart sur le titre de L213-5-7° du Code de l'Urbanisme












**Étiquettes des périmètres repart sur le titre de L213-5-7° du Code de l'Urbanisme**





-  Plans d'agrandement (voir police du dossier de PUI)










N°	Intervention	superficie approchée (ha)	beneficiaire
1	Etudeur communal	19050	Commune
2	Etudeur communal	19050	Commune
3	Contrôle des routes, bassin du plateau	19050	Commune
4	Aménagement vaine Hippaise du Parc de Manzo	32344	Commune
5	Dégradé de jardin familial	32344	Commune
6	Aménagement de la zone d'habitation sans projet agricole	77919	Commune
7	Aménagement de la zone d'habitation sans projet agricole	77919	Commune
8	Aménagement pastoral communal de vaine et chénieriers pastoraux	20318	Commune
9	Aménagement pastoral communal de vaine et chénieriers pastoraux	20318	Commune
10	Equipements sportifs et loisirs	18666	Commune
11	Stationnement et zone piétons Centre	18666	Communauté de communes
12	Aménagement vaine et chénier pastoraux	18666	Commune
13	Chénier d'accès à la Sennia	6000	Commune
14	Chénier d'accès à la Sennia	6000	Commune
15	Chénier d'accès à la Sennia	6000	Commune
16	Stationnement Parc Rural	47500	Commune
17	Chénier pastoral Centre	18666	Commune
18	Chénier pastoral Centre	18666	Commune
19	Aménagement vaine (pas des routes)	5207	Commune
20	Stationnement (stationnement pas des routes)	5207	Commune
21	Evacuation des eaux tormentales	113000	Commune
22	Contrat d'entretien Forêt communale Agglomération Lymonaire pour l'entretien des équipements, l'entretien de la ligne électrique avec l'Agence locale syngex	40383 m²	SAEP
23	Contrat d'entretien Forêt communale Agglomération Lymonaire pour l'entretien des équipements, l'entretien de la ligne électrique avec l'Agence locale syngex	40383 m²	SAEP













# LEGENDE

<b>LEGENDE :</b>	
<b>U ZONES URBAINES</b>	
	UA : Zone urbaine de centre-village
	UApr : Zone du Prieuré
	UB : Zone urbaine pavillonnaire
	UBh et UBL : Zone urbaine à vocation hôtelière, et zone à vocation de logements sociaux
	Uh : Zone urbaine où les constructions sont possibles dans les dents creuses
	Uhc : Zone urbaine de valorisation du chateau
	UE : Zone urbaine pour les équipements publics
	UEgv : Zone urbaine pour les gens du voyage
	UEgvs : Zone urbaine pour les gens du voyage sédentarisés
	UX : Zone urbaine d'activités industrielles
	UXc : Zone urbaine commerciale
	UXd : Zone urbaine d'activités de la déchetterie
	UXe : Zone urbaine d'activités industrielle de RTE

<b>AU ZONES D'URBANISATION FUTURE</b>	
	1AU, 1AUa, 1 AUb : Zone à urbaniser (court et moyen terme)
	2 AU : Zone à urbaniser (long terme)
	1AUX : Zone à urbaniser réservée à de l'activité industrielle, artisanale de service et commerciale
	2AUX : Zone à urbaniser réservée à de l'activité industrielle (long terme)

<b>A ZONES AGRICOLES</b>	
	A : Zone agricole
	trame dédiée à la carrière
	Ap : Zone agricole pour le Poney Club

<b>N ZONES NATURELLES ET FORESTIERES</b>	
	N : Zone naturelle
	Nj : Zone naturelle de jardins familiaux
	Nci : Zone naturelle dédiée au cimetière israélite
	Nh et Nha : Zone naturelle de hameaux. En zone Nha, les extensions et constructions quelques soit la destination ne sont pas autorisées
	Np : Zone naturelle protégée pour les corridors

<b>TRAMES SPECIFIQUES :</b>	
	Emplacements Réservés (L123-1-5-8° du Code de l'Urbanisme)
	Espaces Boisés Classés (L130-1 du Code de l'Urbanisme)
	Emplacements Réservés pour le CFAL
	Périmètre immédiat des puits de captage
	Périmètre rapproché des puits de captage
	Périmètre du L111-1-4 du Code de l'Urbanisme
	Servitude de mixité sociale au titre de l'article L123-1-5-16° du Code de l'Urbanisme (20% PLUS, PLS, PLAI, PSLA)
	Zone rouge non constructible
	Zone bleue constructible avec prescriptions
	Zone verte dite de vigilance avec recommandations
<b>ELEMENTS D'INFORMATION DIVERS</b>	
	Linéaire commercial
	Elément végétal repéré au titre du L123-1-5-7° du Code de l'Urbanisme
	Bâtiment repéré au titre du L123-1-5-7° du Code de l'Urbanisme
	Etiquette des bâtiments repérés au titre du L123-1-5-7° du Code de l'Urbanisme
	Plans d'alignement (voir pièce du dossier de PLU)
	Bâtiment non cadastré positionné à titre indicatif
<i>Fond cadastral : Plan Cadastral Informatisé (DGFIP - 07/2018)</i>	

### 4.3. Le PLU : Le règlement

---

#### 4.3.1 Le règlement actuel des zones concernées par le projet

##### **Règlement des zones présentes sur le secteur du projet - Extrait du règlement du PLU**



## **TITRE IV – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER**

### ***-CHAPITRE 1- DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AU***

La zone 1AU est actuellement destinée à l'extension future de l'agglomération. Sa destination principale est l'accueil de l'habitat. Elle concerne la partie dense de l'agglomération actuelle. Les zones 1AU sont en lien avec le carnet des OAP.

Les opérations d'aménagement doivent répondre en termes de compatibilité aux Orientations d'Aménagements et de Programmation (OAP) et de logement social. L'ouverture à l'urbanisation peut s'effectuer au gré des opportunités. Chaque OAP devra être aménagé selon une opération d'ensemble, en lien avec le carnet des OAP situé en pièce n°3 du dossier de PLU.

La zone 1AU comprend trois sous-secteurs :

- 1AUa : pour la zone des Garratières
- 1AUb : pour le secteur situé Rue des Marais

Certains secteurs de la zone sont concernés par le Plan de Prévention des Risques Naturels (PPR). Ils sont repérés au plan de zonage par une trame risques naturels.

#### **SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL**

#### **ARTICLE 1AU 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

En zone 1AU, sont interdits :

- Le stationnement hors garage, d'une durée supérieure à 3 mois, des caravanes isolées,
- Le stationnement des caravanes à usage de domicile,
- Les habitations légères de loisirs et les résidences mobiles de loisirs,
- Les parcs d'attraction,
- Les garages collectifs de caravanes,
- Les terrains de camping,
- L'ouverture et l'exploitation de carrières,
- L'hébergement hôtelier,
- Les constructions à usage de bureaux et commerces sauf dans la zone 1AUa qui autorisent ce type de destination
- Les dépôts d'ordures et de matériaux usagés, Les dépôts de véhicules sauf s'ils sont liés à une activité autorisée dans la zone
- Les constructions à usage industriel, les entrepôts,
- Les constructions agricoles nouvelles.
- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation et à déclaration.

## **ARTICLE 1AU 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

Sont autorisés :

- Les affouillements et exhaussements de sol à condition qu'ils soient nécessaires à un aménagement ou une construction autorisée dans la zone.
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont autorisées, sous réserve qu'elles soient compatibles avec le caractère de la zone.
- Les constructions à usage d'habitations, bureaux et commerces
- Les extensions et annexes.
- Les bâtiments à usage de commerce ne doivent pas excéder une surface de plancher de 400m<sup>2</sup> dans les secteurs concernés par ces destinations.
- Certaines zones 1AU sont impactées par une servitude de mixité sociale. Pour cela, il faut se référer au plan de zonage, et aux OAP, pice n°3 du PLU.
- Dans le secteur 1AUa, les constructions à usage de logements, d'hôtels, de commerces et habitations sont autorisées.

Dans les secteurs soumis à l'aléa de risques, il faut se référer au PPR.

## **SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

### **ARTICLE 1AU 3 – ACCES ET VOIRIE**

#### **1) L'accès**

L'accès des constructions doit être assuré par une voie publique ou privée ouverte à la circulation qu'elle soit publique ou privée et permettant d'accéder au terrain de la construction ou de l'opération.

Les occupations et utilisations du sol peuvent être refusées si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celles des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

#### **2) La voirie**

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies nouvelles doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir. Toute voie nouvelle ouverte à la circulation doit avoir une largeur minimum de 4,5 mètres et comprendre au moins un trottoir de 1,5 mètre de largeur minimum, soit une emprise totale de 6 mètres.

En particulier, elles doivent présenter des caractéristiques adaptées à l'approche des moyens de lutte contre l'incendie et pour le ramassage des ordures ménagères. Les voies nouvelles se terminant en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon que les véhicules puissent aisément faire demi-tour.



L'implantation des portails sera étudiée et réglée au cas par cas.

## **ARTICLE 1AU 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX**

### **1) Alimentation en eau potable :**

Toute construction à usage d'habitation ou qui requiert une alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

### **2) Assainissement des eaux usées :**

Toute construction occasionnant des rejets d'eaux et matières usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement d'eaux usées par un dispositif d'évacuation de type séparatif conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

Les rejets autres que domestiques, dans le réseau collectif de la commune devront être autorisés par arrêté municipal et sont soumis à signature d'une convention de déversement.

L'évacuation des eaux usées d'origine artisanale est autorisée après accord de la convention de déversement, après accord de la convention de déversement, dans le réseau public d'assainissement si elle est assortie d'un pré traitement approprié à la composition et à la nature des effluents.

### **3) Eaux pluviales et de ruissellement :**

Toute construction doit être raccordée au réseau public des eaux pluviales. Les rejets d'eaux pluviales sur les voies publiques sont interdits.

Toutefois, en l'absence de réseau ou en cas, de réseau insuffisant, les eaux pluviales doivent être soit être évacuées directement et sans stagnation vers un déversoir désigné par les services techniques de la commune, soit absorbées en totalité sur le terrain.

Dans le cas d'un projet, un ouvrage de récupération des eaux de toitures pourra être mis en place. Pour tout rejet d'eau pluviale dans le réseau public, celui-ci doit être conforme à la convention intercommunale de rejet des eaux pluviales.

Toutes les dispositions doivent être envisagées pour limiter l'imperméabilisation des sols et pour assurer la maîtrise des débits et de l'écoulement des eaux pluviales des parcelles.

Dans tous les cas, des techniques de gestion alternative des eaux pluviales seront privilégiées pour limiter le phénomène de ruissellement (maintien des espaces verts, écoulement des eaux pluviales dans les noues, chaussées réservoirs, etc..).

Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération des parcelles.

### **4) Electricité, télécommunications et autres réseaux câblés :**

Ces réseaux devront être dissimulés et enterrés dans les différentes opérations menées, notamment dans les lotissements et dans les secteurs où le respect de l'environnement et la qualité esthétique des lieux l'exigent.

## 5) Eclairage des voies :

Les voies de desserte doivent remplir les conditions minimales applicables dans la commune en ce qui concerne l'éclairage public des voies de circulation.

## **ARTICLE 1AU 5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Non réglementé.

## **ARTICLE 1AU 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Les constructions doivent être implantées avec un retrait d'au moins 3 mètres par rapport à l'alignement ou par rapport à la limite d'emprise des voies privées ouvertes à la circulation.

- Dans le secteur 1AUa, un recul de 15 mètres minimum du bâti devra être nécessaire pour respecter l'alignement du bâti par rapport à la RD 1084.
- Pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics et les constructions d'équipements publics.

## **ARTICLE 1AU 7 -IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Les constructions peuvent s'implanter :

- Soit avec un recul de 3 mètres minimum par rapport à la limite séparative.
- Soit en limite séparative,
- Soit dans la continuité du bâti existant.

Des implantations différentes sont admises dans les cas suivants :

- Dans le cas de constructions groupées, il est possible de s'implanter en limite séparative.
- Pour les constructions techniques nécessaires aux constructions autorisées.
- Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics collectifs ou d'intérêt collectif, à condition qu'ils ne génèrent pas de problème en matière de sécurité et de visibilité.

## **ARTICLE 1AU 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Non réglementé.

## **ARTICLE 1AU 9 – EMPRISE AU SOL**

Non réglementé.

## **ARTICLE 1AU 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur maximale des constructions est mesurée à partir du sol naturel existant jusqu'à l'égout du toit. Cette hauteur maximale est fixée à 7 mètres.

Dans les secteurs 1AUa et 1AUb, la hauteur maximale des constructions est fixée en R+2.



## **ARTICLE 1AU 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS**

L'aspect d'ensemble et l'architecture des constructions, installations et de leurs dépendances doit être en concordance avec le paysage bâti environnant et le caractère général du site. La qualité de cette « intégration au site » suppose une bonne analyse des espaces qui environnent le bâti ou les aménagements projetés analyse qui devra être retraduite dans le volet paysager du permis de construire ou du permis d'aménager). Dans ce sens, toute architecture étrangère à la région est interdite. Par contre, cette recherche d'intégration n'exclut pas une architecture contemporaine.

La recherche de l'harmonie avec les paysages environnants se traduira dans les éléments suivants :

- 1- Les mouvements de sol
- 2- La couverture (volumétrie, aspect des toitures et ouvertures)
- 3- Le traitement des façades (volumétrie, épiderme, ouvertures, ouvrages en saillies)
- 4- Les abords : clôtures, locaux pour les déchets, recherche architecturale, et recherche architecturale bioclimatique

### **1- Mouvements de sol**

Les mouvements de sol susceptibles de porter atteinte au caractère d'un site naturel ou bâti sont interdits. Les exhaussements de sol sans lien avec les constructions ou des aménagements susceptibles de s'intégrer dans le paysage sont interdits.

Les exhaussements du sol liés à la construction d'un bâtiment mais susceptibles de porter atteinte au caractère ou l'intérêt des lieux, aux sites ou au paysage naturel ou bâti, ou de gêner l'écoulement des eaux sont interdits.

Les exhaussements et les affouillements de sol ne devront pas excéder 1,50 mètre de hauteur. Les secteurs concernés par le règlement concernant les secteurs d'inondation disposent d'une réglementation spécifique (PPR) à laquelle il est obligatoire de se référer.

La construction doit s'adapter au mieux à la topographie naturelle du terrain afin de ne pas bouleverser le paysage.

L'implantation, le volume et les proportions des constructions dans les leurs éléments doivent être déterminés en tenant compte de l'environnement et en s'y intégrant le mieux possible.

### **2- La couverture**

#### **La volumétrie**

Les constructions doivent avoir des toitures à deux pans minimum ou des toitures terrasses végétalisées. Les toits à un seul pan sont interdits. Ils peuvent toutefois être autorisés pour les constructions adossées à un bâtiment principal.

Les bâtiments annexes peuvent avoir un seul pan.

Les pans de toitures doivent avoir une pente homogène comprise entre 25 et 35% au dessus de l'horizontale. Le faitage des toitures doit être positionné dans le sens de la plus grande longueur, dans la mesure du possible. A l'exception des toitures terrasses, les toitures doivent avoir un débord de forçat de 0,30 m minimum.

La pose de panneaux solaires est autorisée à condition qu'ils soient intégrés dans le plan de toiture.

### **Aspect des toitures**

Les couvertures doivent être réalisées en matériaux, de teintes homogènes et harmonieuses. Dans le cadre de restauration de bâtiments, les caractéristiques de la couverture existante (formes, dimensions d'éléments) doivent être respectées et le réemploi des tuiles existantes est préconisé.

Les tuiles doivent aller du rouge au brun.

Les toitures terrasses sont autorisées à conditions qu'elles soient végétalisées et qu'elles ne dépassent pas 25% de la surface totale de la toiture.

### **Les ouvertures**

Seules les verrières et fenêtres de toit conçues en prolongement ou en harmonie avec les couvertures sont autorisées.

Pour des bâtiments existants présentant une pente de toiture plus forte et une architecture spécifique adaptée, peuvent être autorisées les lucarnes. Dans les autres cas, les lucarnes sont interdites.

### **3- Le traitement des façades**

Afin de respecter une harmonie des teintes dans le secteur du centre bourg, les teintes s'appliquent autant pour les façades que pour les huisseries et menuiseries extérieures. Le recours aux teintes vives est interdit pour les menuiseries et les huisseries et les façades.

Les bardages métalliques sont proscrits.

### **La volumétrie**

Il est demandé de rester dans l'esprit et la proportion des volumes existants. De manière générale, les éléments rapportés sur le volume existant (antennes, climatiseur, ventouse, boîtes aux lettres, etc...) devront être intégrés au volume du bâti.

Les vérandas sont autorisées et auront une couleur en harmonie avec les teintes de l'habitation.

### **L'épiderme**

Doivent être recouverts d'un enduit, tous les matériaux qui par leur nature et par l'usage de la région sont destinés à l'être. Les détails et éléments en pierre de taille pourront quant à eux rester apparents. Lorsque les parements sont de qualités exceptionnelles, la pose d'un enduit n'est pas nécessaire.

L'utilisation des tons vifs, est interdite pour les enduits et les peintures de façade.

### **Les ouvertures**

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

Les volets roulants pourront être autorisés dans le bâti à condition que les caissons et accessoires soient disposés à l'intérieur des pièces.

Seules les ouvertures de commerces et les ouvertures des garages pourront avoir une largeur plus importante que la hauteur d'ouverture.

Les volets roulants et métalliques sont autorisés.

Les ouvertures de formes rectangulaires, horizontal, carrées ou arrondies sont autorisées dans le cas de combles aménagés.

### **Ouvrages en saillie**

Les balcons en porte à faux sont autorisés. Les dépassés de toitures, les brise-soleils ou auvents sont autorisés.

### **4- Les abords**



### **Les clôtures**

La hauteur maximale des clôtures est de 1.5 mètre. Elles doivent être en concordance avec le paysage environnant et les usages locaux (couleur, matériaux, hauteur).

Elles peuvent être constituées :

- soit d'un grillage,
- soit d'un muret plein dont la hauteur est limitée à 0,50 mètre et qui devra être enduit en harmonie avec l'environnement bâti,
- soit d'une clôture bois, fer, PVC à condition d'être ajourée à 50%.

Les clôtures en toile, en canisse, en claustra bois ou en plastique sont interdites.

Cette hauteur maximum ne s'applique pas les cas suivants une reconstruction d'une clôture existante, ou s'il s'agit de poursuivre une clôture en continuité d'une existante.

Toutefois, la hauteur et l'aspect des clôtures peuvent être adaptés par l'autorité compétente en fonction de la nature de l'installation ou de la topographie des lieux et selon des critères de sécurité, de salubrité et de bonne ordonnance des usages.

### **Local pour déchets et local vélo**

Les constructions collectives doivent prévoir des locaux à cet effet.

### **Recherche architecturale**

Lorsqu'un projet contribue par sa nature, sa modernité, à modifier fortement le site existant ou à créer un nouveau paysage, l'aspect des constructions peut être apprécié selon des critères autres que ceux détaillés précédemment. Le demandeur ou l'auteur du projet doit alors justifier de la cohérence de la recherche architecturale par rapport au caractère général du site.

### **Recherche architecturale bioclimatique**

Dans le cas d'un projet mettant en œuvre des techniques relevant de la bioclimatique ou permettant d'atteindre de hautes performances énergétiques ou l'utilisation d'énergie renouvelable, les règles sur l'aspect des constructions peuvent être assouplies dans la mesure où il n'est pas possible de les respecter pour des raisons de mise en œuvre de ces techniques ; le demandeur ou l'auteur du projet doit aussi justifier de la cohérence de la recherche architecturale par rapport au caractères général du site.

## **ARTICLE 1AU 12 - STATIONNEMENT**

Le stationnement des véhicules automobiles ou des deux roues correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou de desserte collective. Les aménagements liés au stationnement doivent, dans la mesure du possible, limiter l'imperméabilisation des sols.

Un local pour les deux roues est exigé dans les constructions collectives.

Il est exigé au minimum :

### *Pour les constructions à usage d'habitation :*

Pour le logement individuel, il est exigé deux places de stationnement par logement minimum et trois places pour les constructions supérieures à 150 m<sup>2</sup> de SP.

Pour les logements collectifs, il est exigé deux places de stationnement par logement minimum.

Pour les visiteurs, une place de stationnement par tranche de 3 logements.



Pour les constructions à usage de commerces, de bureaux et services :

Une place par 25m<sup>2</sup> de Surface Plancher.

Pour les constructions à usage d'hébergement hôtelier :

- Les hôtels : 1 place pour 2 chambres et 1 place par tranche de 40 m<sup>2</sup> de surface plancher (hors chambres)
- Pour les équipements collectifs : 1 place par 25 m<sup>2</sup> de surface plancher

Dans la zone 1AUa :

Pour les constructions à usage de commerces :

Les activités commerciales inférieures à 200 m<sup>2</sup> de SP : 1 place de stationnement par tranche de 25 m<sup>2</sup> de surface de vente.

Pour les activités commerciales supérieures à 200 m<sup>2</sup> de SP : 1 place supplémentaire par tranche de 50 m<sup>2</sup> de SP.

## **ARTICLE 1AU 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS – ESPACES BOISES CLASSES**

Pour tout aménagement, la simplicité de réalisation et le choix d'essences locales sont recommandés. Les plantations existantes devront être maintenues ou remplacées dans la mesure du possible. Les espaces libres et les aires de stationnement doivent être plantés à raison d'un arbre à haute tige pour 4 places de stationnement. Dans le cadre d'opérations de constructions individuelles ou d'opération d'ensemble, les surfaces perméables doivent être au moins égale à 15% de la surface totale. Les immeubles collectifs devront disposer d'espaces verts communs (les aires de stationnement ne sont pas comprises) d'une superficie au moins égale à 20% de la surface totale du tènement. Des écrans de verdure, constitués d'arbres à feuilles persistantes peuvent être imposés pour masquer certains bâtiments admis dans la zone. Des dispositions moins contraignantes que celles énoncées ci-dessus quant à la surface d'espaces libres et l'obligation de planter, peuvent être admises dans le cas de la contiguïté des aménagements avec des espaces verts publics existants.

### **SECTION 3 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

## **ARTICLE 1AU 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Non réglementé.

### **SECTION 4 – OBLIGATION IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS**

## **ARTICLE 1AU 15 – PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Non réglementé.

## **ARTICLE 1AU 16 – INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

Lors de la réalisation d'une ou plusieurs constructions, les fourreaux nécessaires à la création d'un réseau de communications électroniques devront être prévus.

## **-CHAPITRE 2- DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AUX**

La zone 1AUX a une fonction principale, l'accueil d'activités commerciales, de services, industrielles et artisanales. L'ouverture à l'urbanisation de ce site devra prendre en compte les dispositions de l'OAP et de l'étude élaborée selon l'article L 111-1-4 du Code de l'Urbanisme « dit Amendement Dupont » annexée au présent PLU.

Les opérations d'aménagement doivent répondre à l'étude urbaine des Viaducs présente en annexe dans le dossier de PLU.

Ce secteur est concerné par le Plan de Prévention des Risques Naturels (PPR). Pour cela, il faut se référer au plan et aux prescriptions, situés en annexe du dossier de PLU.

### **SECTION I : Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol**

#### **ARTICLE 1AUX 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

Dans la zone 1AUX sont interdites :

Les constructions à usage :

- ♦ agricole,
- ♦ de logements,
- ♦ Le camping et le stationnement des caravanes,
- ♦ L'aménagement de terrains pour l'accueil des campeurs, des caravanes et des habitations légères de loisirs,
- ♦ Les garages collectifs de caravanes,
- ♦ Les dépôts de véhicules, sauf s'ils sont liés à une activité autorisée dans la zone
- ♦ Les dépôts d'ordures
- ♦ Les parcs d'attractions ouverts au public,
- ♦ L'exploitation de carrières.
- ♦ De commerce sauf ceux autorisés dans l'article 1AUX 2

La zone est impactée par les bandes d'effets des canalisations de transport de gaz. Les règles inhérentes à ces bandes d'effets évoquées au paragraphe 2 du titre II du présent règlement s'imposent aux règles du PLU.

#### **ARTICLE 1AUX 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

Sont autorisés :

- ♦ Les constructions à usage commercial, à condition qu'il s'agisse de commerce de gros ou de commerces dont la fonction est d'accompagner l'activité de production d'entretien ou de négoce sur le site.
- ♦ Les constructions artisanales, de services (bureaux) et industrielles.



- ♦ Les constructions édifiées le long des infrastructures classées en raison de leurs nuisances sonores, sont soumises aux dispositions réglementaires, relatives à l'isolement acoustiques, qui sont définies par la loi bruit du 31 décembre 1992, le décret 95.21 du 9 janvier 1995, l'arrêté ministériel du 30 mai 1996 (modifié par l'arrêté du 23 juillet 2013) et les arrêtés préfectoraux du 7 janvier 1999. Ces dispositions s'appliquent le long des infrastructures suivantes, à l'intérieur d'une bande dont la largeur est mesurée de part et d'autre de l'infrastructure.

Infrastructure classée	Largeur concernée de part et d'autre de l'infrastructure
RD1084	100 mètres
Ligne SNCF 890 Lyon –Genève	300 mètres
Ligne SNCF TGV 752	300 mètres
Autoroute A42	300 mètres

Les installations et travaux divers suivants : les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des Services publics ou d'intérêt collectif, sous réserve qu'ils soient compatibles avec le caractère de la zone.

La zone doit être urbanisée dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble et être compatible avec l'étude urbaine sur la zone des Viaducs telle que présentée dans la pièce du présent dossier de PLU.

## **SECTION II : Conditions de l'occupation du sol**

### **ARTICLE 1AUX 3 – ACCES ET VOIRIE**

#### **1) L'accès :**

L'accès des constructions doit être assuré par une voie publique ou privée, ouverte à la circulation et permettant d'accéder au terrain de la construction ou de l'opération.

#### **2) La voirie :**

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies nouvelles doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir. En particulier, elles doivent présenter des caractéristiques adaptées à l'approche des moyens de lutte contre l'incendie.

Les voies nouvelles se terminant en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon que les véhicules puissent aisément faire demi-tour.

### **ARTICLE 1AUX 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX**

#### **1) Alimentation en eau potable :**

Toute construction qui requiert une alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

Toute construction ou installation dont la destination ou la nature peut présenter des risques de pollution vis-à-vis du réseau public doit être équipé d'un dispositif de protection contre les retours d'eau conforme à la réglementation en vigueur.

Lorsque les besoins industriels ne peuvent être assurés par le réseau public d'eau potable, il est possible de recourir au pompage autonome dans les conditions prévues par la réglementation en vigueur mais à l'exclusion des usages sanitaires et pour l'alimentation humaine.

## 2) Assainissement des eaux usées :

Toute construction occasionnant des rejets d'eaux et matières usées domestiques doit être raccordée au réseau public d'assainissement d'eaux usées par un dispositif d'évacuation de type séparatif conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

Tout déversement d'eaux usées autres que domestiques dans le réseau public de collecte doit être préalablement autorisé par le maire ou, lorsque la compétence en matière de collecte à l'endroit du déversement a été transférée à un établissement public de coopération intercommunale ou à un syndicat mixte, par le président de l'établissement public ou du syndicat mixte, après avis délivré par la personne publique en charge du transport et de l'épuration des eaux usées ainsi que le traitement des boues en aval, si la collectivité est différente.

## 3) Eaux pluviales et de ruissellement :

Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement d'eaux pluviales. Les rejets d'eaux pluviales sur les voies publiques sont interdits.

L'évacuation des eaux de ruissellement doit être assortie d'un pré traitement, tel que des cuves de rétention d'eau.

Pour tout rejet d'eau pluviale dans le réseau public, celui-ci doit être conforme à la convention intercommunale de rejet des eaux pluviales.

Dans le cas d'un projet, un ouvrage de récupération des eaux de toitures pourra être mis en place.

## 4) Electricité, télécommunications et autres réseaux câblés :

Ces réseaux devront être dissimulés et enterrés dans les différentes opérations menées, notamment dans les lotissements et dans les secteurs où le respect de l'environnement et la qualité esthétique des lieux l'exigent.

## 5) Eclairage des voies :

Les voies de desserte doivent remplir les conditions minimales applicables dans la commune en ce qui concerne l'éclairage public des voies de circulation.



## **ARTICLE 1AUX 5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Non réglementé.

## **ARTICLE 1AUX 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Tout point de la construction devra présenter un recul minimum de :

- ♦ 5 mètres minimum par rapport à la limite d'emprise des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation automobile.
- ♦ 30 mètres par rapport à l'axe de la RD 1084 conformément aux dispositions de l'étude urbaine au titre de l'article L.111-1-4 annexée au présent dossier de PLU.

## **ARTICLE 1AUX 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Les constructions peuvent s'implanter en limite séparative à condition que cela ne concerne qu'une des limites séparatives ou alors observer un recul d'au minimum 5 mètres par rapport aux limites séparatives.

Ces règles ne peuvent pas être exigées pour les constructions d'ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics collectifs ou d'intérêt collectif, à condition qu'ils ne génèrent pas de problème en matière de sécurité et de visibilité.

## **ARTICLE 1AUX 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Non réglementé.

## **ARTICLE 1AUX 9 – EMPRISE AU SOL**

Non réglementé.

## **ARTICLE 1AUX 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS**

Le long de la RD 1084, la hauteur maximale des constructions est de 9.00m en tout point du bâtiment.

Sur le reste de la zone 1AUX, la hauteur maximale des constructions est de 12.00m en tout point du bâtiment, hors antennes et équipements techniques.

La hauteur n'est pas réglementée pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif dans l'ensemble de la zone, sous secteurs compris.



Les règles de prospect et d'implantation ne sont pas applicables aux lignes de transport d'électricité (HTB, 50 000 volts) faisant l'objet d'un report dans la liste des servitudes. Les ouvrages de transport d'électricité (HTB) sont admis et RTE a la possibilité de les modifier ou de les surélever pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques.

## **ARTICLE 1AUX 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS**

L'aspect d'ensemble et l'architecture des constructions, installations et de leurs dépendances doit être en concordance avec le paysage bâti environnant et le caractère général du site. La qualité de cette « intégration au site » suppose une bonne analyse des espaces qui environnent le bâti ou les aménagements projetés analyse qui devra être retraduite dans le volet paysager du permis de construire ou du permis d'aménager). Dans ce sens, toute architecture étrangère à la région est interdite. Par contre, cette recherche d'intégration n'exclut pas une architecture contemporaine.

La recherche de l'harmonie avec les paysages environnants se traduira dans les éléments suivants:

1. Les mouvements de sol
2. La couverture (volumétrie, aspect des toitures et ouvertures)
3. Le traitement des façades (volumétrie, épiderme, ouvertures, ouvrages en saillies)
4. Les abords : clôtures, locaux pour les déchets, recherche architecturale, et recherche architecturale bioclimatique

### 1) Mouvements de sol :

L'implantation des constructions doit tenir compte des courbes de niveau et des lignes de plus grande pente. Elles doivent être conçues en fonction du terrain et notamment de la pente, en créant si nécessaire des demi-niveaux, afin de limiter au maximum les terrassements et les plates-formes artificielles. La construction doit s'adapter au mieux à la topographie naturelle du terrain afin de ne pas bouleverser le paysage.

L'implantation, le volume et les proportions des constructions dans leurs éléments doivent être déterminés en tenant compte de l'environnement et en s'y intégrant le mieux possible.

Les éventuels mouvements de sol doivent être limités et étalés.

### 2) La couverture :

La volumétrie

Les toitures planes sont autorisées. Elles peuvent être végétalisées.

La pose de panneaux solaires est autorisée à condition qu'ils soient intégrés dans le plan de toiture.

### 3) Le traitement des façades :

Afin de respecter une harmonie dans ce secteur, le recours aux teintes vives est interdit pour les menuiseries et huisseries. Les bardages métalliques sont autorisés.

- ♦ Doivent être recouverts d'un enduit tous les matériaux qui par leur nature et par l'usage de la région sont destinés à l'être, tels le béton grossier, les briques, les parpaings agglomérés...
- ♦ Les enduits doivent avoir une finition talochée ou grain fin et ne doivent pas comporter de motifs.
- ♦ Les couleurs trop claires sont interdites. Les couleurs beige, grise et brun clair doivent dominer.
- ♦ Les façades doivent être fractionnées ou animées pour éviter les effets linéaires trop durs.
- ♦ Les enseignes et supports de publicité doivent être uniquement plaqués sur les façades.
- ♦ L'emploi de toitures-terrasses végétalisées et / ou de couronnement périphériques continus (murs d'acrotère) doit être privilégié.
- ♦ Les pentes des toitures doivent être inférieures à 15% et les couvertures en matériaux ayant l'aspect de tuiles sont interdites. Toutefois, ces dispositions ne sont pas exigées pour les constructions destinées à l'hébergement hôtelier.

#### **La volumétrie :**

Il est demandé de rester dans l'esprit et la proportion des volumes existants. De manière générale, les éléments rapportés sur le volume existant (antennes, climatiseur, ventouse, boîtes aux lettres, etc...) devront être intégrés au volume du bâti.

#### **L'épiderme :**

Doivent être recouverts d'un enduit, tous les matériaux qui par leur nature et par l'usage de la région sont destinés à l'être. Les enduits doivent avoir une finition talochée ou grain fin et ne doivent pas comporter de motifs.

L'utilisation des tons vifs, est interdite pour les enduits et les peintures de façade.

#### **Les ouvertures :**

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

#### **Les abords :**

⇒ Les clôtures

La hauteur maximale des clôtures est de 2 mètres. Elles doivent être en concordance avec le paysage environnant et les usages locaux (couleur, matériaux, hauteur). Toutefois, la hauteur des clôtures peut être adaptée ou imposée par l'autorité compétente en fonction de la nature particulière de l'installation, ou de la topographie des lieux, et selon des critères de sécurité, de salubrité, et de bonne ordonnance en usage.

Les clôtures doivent être constituées de haies vives et/ou d'un grillage de ton vert ou foncé et /ou de grilles à mailles plastifiées à panneaux rigides de ton vert ou foncé sur potelets sans soubassement apparent. D'autres clôtures peuvent être autorisées lorsqu'elles répondent à des nécessités techniques ou de sécurité, liées à l'activité autorisée dans la zone.

Cette hauteur maximum ne s'applique pas s'il s'agit de poursuivre une clôture en continuité d'une existante.

#### **Locaux pour les déchets :**

Les contenants autorisés peuvent être entreposés sur une aire aménagée ou dans un local de stockage spécialement réservé à cet effet.

#### **Recherche architecturale**



Lorsqu'un projet contribue par sa nature, sa modernité, à modifier fortement le site existant ou à créer un nouveau paysage, l'aspect des constructions peut être apprécié selon des critères autres que ceux détaillés précédemment. Le demandeur ou l'auteur du projet doit alors justifier de la cohérence de la recherche architecturale par rapport au caractère général du site.

#### **Recherche architecturale bioclimatique :**

Dans le cas d'un projet mettant en œuvre des techniques relevant de la bioclimatique ou permettant d'atteindre de hautes performances énergétiques ou l'utilisation d'énergie renouvelable, les règles sur l'aspect des constructions peuvent être assouplie dans la mesure où il n'est pas possible de les respecter pour des raisons de mise en œuvre de ces techniques ; le demandeur ou l'auteur du projet doit aussi justifier de la cohérence de la recherche architecturale par rapport au caractères général du site.

### **ARTICLE 1AUX 12 - STATIONNEMENT**

Le stationnement des véhicules automobiles ou des deux roues correspondant aux besoins liés à l'activité doit être assuré en dehors des voies publiques ou de desserte collective.

La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'une voiture particulière en comptant les surfaces d'accès et de manœuvre, est de 25 m<sup>2</sup>. Les places de stationnement peuvent être situées à l'intérieur ou à l'extérieur des constructions sur le tènement concerné.

Pour les places de stationnement créées sur des espaces extérieurs, on limitera au maximum l'imperméabilisation des sols.

### **ARTICLE 1AUX 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS – ESPACES BOISES CLASSES**

Le projet doit se référer à l'étude urbaine au titre de l'article L.111-1-4 dite Amendement Dupont annexée au présent dossier de PLU.

Pour tout aménagement, la simplicité de réalisation et le choix d'essences locales sont recommandés. Les plantations existantes devront être maintenues ou remplacées.

10 % minimum de la surface non bâtie doit être plantée en espaces verts, en dehors des voies de desserte et de déplacements doux.

### **SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

#### **ARTICLE 1AUX 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Non réglementé.

#### **SECTION IV – OBLIGATION IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS**

##### **ARTICLE 1AUX 15 – PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Non réglementé.

##### **ARTICLE 1AUX 16 – INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

Lors de la réalisation d'une ou plusieurs constructions, les fourreaux nécessaires à la création d'un réseau de communications électroniques devront être prévus.



### **-CHAPITRE 3 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 2AU**

La zone 2AU est strictement réservée à l'urbanisation à long terme, et est actuellement non équipée. Sa vocation principale est l'habitat. L'ouverture à l'urbanisation de cette zone est conditionnée par une modification ou une révision du Plan Local d'Urbanisme.

#### **SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL**

##### **ARTICLE 2AU 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

Toutes les nouvelles constructions sont interdites, sauf les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

##### **ARTICLE 2AU 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

La zone sera urbanisée dans le cadre d'une opération d'ensemble et par l'intermédiaire d'une procédure adaptée.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont autorisés dans l'ensemble de la zone.

#### **SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

##### **ARTICLE 2AU 3 – ACCES ET VOIRIE**

Non réglementé.

##### **ARTICLE 2AU 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX**

Non réglementé.

##### **ARTICLE 2AU 5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Non réglementé.

##### **ARTICLE 2AU 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Non réglementé.

##### **ARTICLE 2AU 7 -IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Non réglementé.

##### **ARTICLE 2AU 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Non réglementé.

## **ARTICLE 2AU 9 – EMPRISE AU SOL**

Non réglementé.

## **ARTICLE 2AU 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS**

Non réglementé.

## **ARTICLE 2AU 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS**

Non réglementé.

## **ARTICLE 2AU 12 - STATIONNEMENT**

Non réglementé.

## **ARTICLE 2AU 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS – ESPACES BOISES CLASSES**

Non réglementé.

## **SECTION 3 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

## **ARTICLE 2AU 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Non réglementé.

## **SECTION 4 – OBLIGATION IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS**

## **ARTICLE 2AU15 – PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Non réglementé.

## **ARTICLE 2AU 16 – INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

Non réglementé.

## **-CHAPITRE 4 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 2AUX**

La zone 2AUX a pour vocation l'accueil d'activités industrielles, artisanales. Son l'ouverture à l'urbanisation ne sera possible que par l'intermédiaire d'une procédure de modification du PLU.

Certains secteurs de la zone sont concernés par le Plan de Prévention des Risques Naturels (PPR). Les prescriptions émises par le PPR devront également être respectées et prises en compte.

### **SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL**

#### **ARTICLE 2AUX 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

Toutes les nouvelles constructions sont interdites.

#### **ARTICLE 2AUX 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

La zone sera urbanisée dans le cadre d'une opération d'ensemble et par l'intermédiaire d'une procédure adaptée.

### **SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

#### **ARTICLE 2AUX 3 – ACCES ET VOIRIE**

Non réglementé.

#### **ARTICLE 2AUX 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX**

Non réglementé.

#### **ARTICLE 2AUX 5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Non réglementé.

#### **ARTICLE 2AUX 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Non réglementé.

#### **ARTICLE 2AUX 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Non réglementé.

#### **ARTICLE 2AUX 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Non réglementé.



## **ARTICLE 2AUX 9 – EMPRISE AU SOL**

Non réglementé.

## **ARTICLE 2AUX 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS**

Non réglementé.

## **ARTICLE 2AUX 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS**

Non réglementé.

## **ARTICLE 2AUX 12 - STATIONNEMENT**

Non réglementé.

## **ARTICLE 2AUX 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS – ESPACES BOISES CLASSES**

Non réglementé.

## **SECTION 3 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

## **ARTICLE 2AUX 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Non réglementé.

## **SECTION 4 – OBLIGATION IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS**

## **ARTICLE 2AUX 15 – PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Non réglementé.

## **ARTICLE 2AUX 16 – INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

Non réglementé.

## **TITRE V – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AGRICOLE**

### **-CHAPITRE 1- DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A**

La zone A recouvre les secteurs protégés de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

L'agriculture y est dominante. En zone A, il faut souligner la présence des autoroutes A42 et A432.

La zone A comprend un sous secteur Ap, consacré à l'activité du poney club et des activités complémentaires qui lui sont associés.

Une trame est présente pour les aménagements et extensions pour la carrière, où les exploitations du sous-sol sont possibles, sous certaines conditions.

Certains secteurs de la zone sont concernés par le Plan de Prévention des Risques Naturels (PPR) présent en annexe dans le dossier de PLU.

#### **SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL**

#### **ARTICLE A 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

Sont interdite les occupations et utilisations qui ne sont pas autorisées à l'article A2 et notamment les suivantes :

- Le stationnement hors garage, d'une durée supérieure à 3 mois, des caravanes isolées,
- Le stationnement des caravanes à usage de domicile,
- Les habitations légères de loisirs et les résidences mobiles de loisirs,
- Les parcs d'attraction,
- Les constructions à usage d'habitation non liées à l'activité agricole
- Les garages collectifs de caravanes,
- Les terrains de camping,
- Les dépôts d'ordures et de matériaux usagés,
- Les dépôts de véhicules sauf s'ils sont liés à une activité autorisée dans la zone,
- Les constructions à usage industriel,
- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation.

Les mas, antennes, de grande hauteur sont interdits.

La zone est impactée par les bandes d'effets des canalisations de transport de gaz. Les règles inhérentes à ces bandes d'effets évoquées au paragraphe 2 du titre II du présent règlement s'imposent aux règles du PLU.

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

Sont autorisés :

- les installations classées liées à l'activité agricole
- Les constructions liées au fonctionnement des exploitations agricoles, pastorales et forestières
- Les constructions à usage d'habitation directement liées à l'activité des exploitations agricoles.
- Les annexes et extensions dans la limite de 40 m<sup>2</sup> de Surface Plancher (et ce dans la limite d'une seule annexe ou extension) à conditions qu'elles situent dans un rayon de 15 m par rapport à l'habitation. Les piscines ne sont pas concernées par cette limite.



- Les carrières, les équipements et installations qui sont liés à cette activité, sont autorisées dans le secteur tramé présent au règlement graphique. Elles sont autorisées et sont soumis au régime des ICPE.
- Les constructions et ouvrages liés à des équipements publics d'infrastructures.
- Les constructions, aménagements, ouvrages et installations nécessaires de l'infrastructure autoroutière, y compris les affouillements et exhaussements, en vue de permettre les murs anti bruit, bassins de rétention, voiries d'accès ou chemins latéraux.
- Les exhaussements sont limités à la hauteur de la clôture autoroutière et doivent avoir une marge de recul suffisante. Les exhaussements, aménagements et affouillements liés à l'A42 et à l'A432 sont exemptés.
- Les bâtiments à usage d'entrepôt à condition qu'ils soient liés et nécessaires à l'activité agricole.
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont autorisées, sous réserve qu'elles soient compatibles avec le caractère de la zone et de faible emprise au sol.
- Les locaux nécessaires pour les activités accessoires et complémentaires à l'activité agricoles telles que :
  - Les constructions et installations à usage de transformation et de commercialisation des produits agricoles issus des sièges d'exploitation en place, sur le site de l'exploitation, à condition que l'activité agricole reste l'activité principale.
  - Le camping à la ferme et le caravanning, s'ils sont complémentaires à une exploitation agricole existante.
  - Les constructions et installations nécessaires à l'activité touristique rurale d'accueil (chambre d'hôtes, fermes-auberges, gîtes ruraux, etc.) à condition que l'activité agricole reste l'activité principale.
  - Les constructions à usage de commerces et bureaux pour une exploitation sont autorisées à condition que l'activité agricole reste l'activité principale.
- Les constructions édifiées le long des infrastructures classées en raison de leurs nuisances sonores, sont soumises aux dispositions réglementaires, relatives à l'isolement acoustiques, qui sont définies par la loi bruit du 31 décembre 1992, le décret 95.21 du 9 janvier 1995, l'arrêté ministériel du 30 mai 1996 (modifié par l'arrêté du 23 juillet 2013) et les arrêtés préfectoraux du 7 janvier 1999. ces dispositions s'appliquent le long des infrastructures suivantes, à l'intérieur d'une bande dont la largeur est mesurée de part et d'autre de l'infrastructure :

Infrastructure classée	Largeur concernée de part et d'autre de l'infrastructure
Contournement Ferroviaire de l'Agglomération Lyonnaise partie Nord et raccordement de La Boisse	300 mètres
RD1084	100 mètres
Ligne SNCF 890 Lyon –Genève	300 mètres
Ligne SNCF TGV 752	300 mètres
Autoroute A 42	300 mètres
Autoroute A 432	250 mètres

Les constructions et installations nécessaires au fonctionnement et à l'exploitation des infrastructures ferroviaires, y compris les exhaussements et les affouillements de sol qui y sont liés.



Dans le secteur Ap :

- les activités complémentaires (type restauration) liées à l'activité du poney club sont autorisées à conditions que l'activité du poney club reste l'activité principale.

## **SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

### **ARTICLE A 3 – ACCES ET VOIRIE**

#### **1) L'accès**

L'accès des constructions doit être assuré par une voie publique ou privée ouverte à la circulation, qu'elle soit publique ou privée et permettant d'accéder au terrain de la construction ou de l'opération.

#### **2) La voirie**

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies nouvelles doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir. En particulier, elles doivent présenter des caractéristiques adaptées à l'approche des moyens de lutte contre l'incendie.

Aucune opération ne peut prendre accès sur les déviations, les voies à grandes circulations et les autoroutes.

### **ARTICLE A 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX**

#### **1) Alimentation en eau potable :**

Toute construction à usage d'habitation ou qui requiert une alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

Toute construction dont l'activité peut présenter un risque de pollution vis-à-vis du réseau public devra être équipée d'un dispositif de protection contre les retours d'eau et devra se conformer à la réglementation en vigueur.

#### **2) Assainissement des eaux usées domestiques :**

Toute construction occasionnant des rejets d'eaux et matières usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement d'eaux usées ou à un dispositif d'évacuation de type séparatif conformément aux dispositions réglementaires en vigueur et après accord de la convention de déversement.

#### **3) Eaux pluviales et de ruissellement :**

Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement des eaux pluviales. Les rejets d'eaux pluviales sur les voies publiques sont interdits.

Pour tout rejet d'eau pluviale dans le réseau public, celui-ci doit être conforme à la convention intercommunale de rejet des eaux pluviales.

Toutefois, en l'absence de réseau ou en cas, de réseau insuffisant, les eaux pluviales doivent être soit être évacuées directement et sans stagnation vers un déversoir désigné par les services techniques de la commune, soit absorbées en totalité sur le terrain.

Dans le cas d'un projet, un ouvrage de récupération des eaux de toitures pourra être mis en place. Toutes les dispositions doivent être envisagées pour limiter l'imperméabilisation des sols et pour assurer la maîtrise des débits et de l'écoulement des eaux pluviales des parcelles.

Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération des parcelles.

L'évacuation des eaux de ruissellement doit être assortie d'un pré traitement.

Les constructions et installations non liées à l'activité autoroutière ne peuvent rejeter les eaux pluviales dans le réseau ou les ouvrages de gestion liées à l'autoroute, sauf accord express du concessionnaire d'autoroute.

#### 4) Electricité, télécommunications et autres réseaux câblés :

Ces réseaux devront être dissimulés et enterrés dans les différentes opérations menées, notamment dans les secteurs où le respect de l'environnement et la qualité esthétique des lieux l'exigent.

## **ARTICLE A 5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

En l'absence de raccordement à un réseau collectif d'assainissement, l'autorisation de construire peut être refusée sur des tènements dont les caractéristiques géologiques et physiques ou la superficie insuffisante ne permettraient pas d'assurer sur place un assainissement individuel conforme aux dispositions sanitaires en vigueur.

## **ARTICLE A 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Les constructions doivent être implantées avec un retrait d'au moins 5 mètres par rapport à l'alignement ou par rapport à la limite d'emprise des voies privées ouvertes à la circulation.

Des implantations différentes sont admises dans les cas suivants :

- Quand l'implantation des constructions existantes sur les propriétés voisines le justifie pour des raisons d'architecture ou de bonne intégration à l'ordonnance générale des constructions avoisinantes.
- Pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des constructions autorisées.
- Pour l'extension d'un bâtiment liés ou nécessaires aux équipements d'infrastructures.
- Pour les ouvrages techniques d'intérêt général.

Pour les bâtiments agricoles, non soumis aux 100 mètres de l'article L 111-1-4 du CU, il est souhaité que la distance comptée entre tous points du bâtiment et l'axe de l'autoroute soit au moins égale à 50 m. Il convient de veiller à exempter de cette règle les constructions, ouvrages, installations ou aménagements liés à l'activité autoroutière, qui ont besoin, d'une implantation à proximité des autoroutes.



## **ARTICLE A 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives doit s'effectuer avec un retrait minimum de 5 mètres.

Toutefois, les constructions peuvent être admises en limite séparative dans les cas suivants :

- La hauteur de la construction n'excède pas 3,50 mètres sur la limite séparative.
- Si la construction s'appuie sur des constructions préexistantes
- Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics collectifs ou d'intérêt collectif, à condition qu'ils ne génèrent pas de problème en matière de sécurité et de visibilité.

## **ARTICLE A 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Non réglementé.

## **ARTICLE A 9 – EMPRISE AU SOL**

Non réglementé.

## **ARTICLE A 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur maximale des constructions à usage d'habitation est fixée à 7 mètres à l'égout du toit. Les constructions liées à l'activité des exploitations agricoles ne peuvent excéder 12 mètres à l'égout du toit.

Il n'est pas fixé de hauteur maximale pour les équipements d'infrastructure, ni pour les bâtiments et installations nécessaires au fonctionnement des services ferroviaires, les équipements d'infrastructure, les bâtiments aménagements, ouvrages ou installations nécessaires à l'aménagement ou au fonctionnement des services autoroutiers.

## **ARTICLE A 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS**

L'aspect d'ensemble et l'architecture des constructions, installations et de leurs dépendances doit être en concordance avec le paysage bâti environnant et le caractère général du site. La qualité de cette « intégration au site » suppose une bonne analyse des espaces qui environnent le bâti ou les aménagements projetés analyse qui devra être retraduite dans le volet paysager du permis de construire ou du permis d'aménager). Dans ce sens, toute architecture étrangère à la région est interdite. Par contre, cette recherche d'intégration n'exclut pas une architecture contemporaine. La recherche de l'harmonie avec les paysages environnants se traduira dans les éléments suivants :

- 1- Les mouvements de sol
- 2- La couverture (volumétrie, aspect des toitures et ouvertures)
- 3- Le traitement des façades (volumétrie, épiderme, ouvertures, ouvrages en saillies)



- 4- Les abords : clôtures, locaux pour les déchets, recherche architecturale, et recherche architecturale bioclimatique

### **1- Mouvements de sol**

Les mouvements de sol susceptibles de porter atteinte au caractère d'un site naturel ou bâti sont interdits. Les exhaussements de sol sans lien avec les constructions ou des aménagements susceptibles de s'intégrer dans le paysage sont interdits.

Les exhaussements du sol liés à la construction d'un bâtiment mais susceptibles de porter atteinte au caractère ou l'intérêt des lieux, aux sites ou au paysage naturel ou bâti, ou de gêner l'écoulement des eaux sont interdits.

Les exhaussements et les affouillements de sol ne devront pas excéder 1,50 mètre de hauteur. Les secteurs concernés par le règlement concernant les secteurs d'inondation disposent d'une réglementation spécifique (PPR) à laquelle il est obligatoire de se référer.

La construction doit s'adapter au mieux à la topographie naturelle du terrain afin de ne pas bouleverser le paysage.

L'implantation, le volume et les proportions des constructions dans leurs éléments doivent être déterminés en tenant compte de l'environnement et en s'y intégrant le mieux possible.

L'implantation d'éoliennes est autorisée dans la zone, à condition que la hauteur n'excède pas 12 mètres, avec une éolienne maximum par habitation.

### **2- La couverture**

#### **La volumétrie**

Les constructions doivent avoir des toitures à deux pans minimum ou des toitures terrasses végétalisées, sauf pour les constructions inférieure à 15 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

Les toits à un seul pan sont interdits. Ils peuvent toutefois être autorisés pour les constructions adossées à un bâtiment principal. Pour les constructions à usage d'habitations, les pans de toitures doivent avoir une pente de 25% minimum au dessus de l'horizontale et de 15% minimum pour les constructions liées aux activités agricoles.

Le faitage des toitures doit être positionné dans le sens de la plus grande longueur, dans la mesure du possible.

La pose de panneaux solaires est autorisée à condition qu'ils soient intégrés dans le plan de toiture. Les panneaux solaires sont interdits au sol et en façade.

#### **Aspect des toitures**

Les couvertures doivent être réalisées en matériaux, de teintes homogènes et harmonieuses. Dans le cadre de restauration de bâtiments, les caractéristiques de la couverture existante (formes, dimensions d'éléments) doivent être respectées et le réemploi des tuiles existantes est préconisé.

Les toitures doivent être de couleur allant du rouge au brun.

#### **Les ouvertures**

Seules les verrières et fenêtres de toit conçues en prolongement ou en harmonie avec les couvertures sont autorisées.

Pour des bâtiments existants présentant une pente de toiture plus forte et une architecture spécifique adaptée, les lucarnes peuvent être autorisées. Dans les autres cas, les lucarnes sont interdites.

Les couvertures des vérandas ne sont pas réglementées.

Les constructions aux abords des autoroutes, l'aspect des constructions et les choix de matériaux ne doivent pas créer de risques de nuisances ou de problème de sécurité vis-à-vis des usagers de l'autoroute.

### **3- Le traitement des façades**

Afin de respecter une harmonie des teintes, les teintes s'appliquent autant pour les façades que pour les huisseries et menuiseries extérieures. Le recours aux teintes vives est interdit pour les menuiseries et les huisseries.

Les bardages métalliques sont proscrits pour les constructions à usage d'habitation. Ils sont autorisés pour les bâtiments liés à l'exploitation agricole.

#### **La volumétrie**

Il est demandé de rester dans l'esprit et la proportion des volumes existants. De manière générale, les éléments rapportés sur le volume existant (antennes, climatiseur, ventouse, boîtes aux lettres, etc...) devront être intégrés au volume du bâti.

Les vérandas sont autorisées.

#### **L'épiderme**

Doivent être recouverts d'un enduit, tous les matériaux qui par leur nature et par l'usage de la région sont destinés à l'être. Les détails et éléments en pierre de taille pourront quant à eux rester apparents. Lorsque les parements sont de qualités exceptionnelles, la pose d'un enduit n'est pas nécessaire.

L'utilisation des tons vifs, est interdite pour les enduits et les peintures de façade.

#### **Les ouvertures**

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

#### **Ouvrages en saillie**

Les gardes corps doivent être le plus simple possible et présenter un parement vertical.

### **4- Les abords**

#### **Les clôtures**

La hauteur et l'aspect des clôtures peuvent être adaptés par l'autorité compétente en fonction de la nature de l'installation ou de la topographie des lieux et selon des critères de sécurité, de salubrité et de bonne ordonnance en usage.

#### **Recherche architecturale**

Lorsqu'un projet contribue par sa nature, sa modernité, à modifier fortement le site existant ou à créer un nouveau paysage, l'aspect des constructions peut être apprécié selon des critères autres que ceux détaillés précédemment. Le demandeur ou l'auteur du projet doit alors justifier de la cohérence de la recherche architecturale par rapport au caractère général du site.

#### **Recherche architecturale bioclimatique**

Dans le cas d'un projet mettant en œuvre des techniques relevant de la bioclimatique ou permettant d'atteindre de hautes performances énergétiques ou l'utilisation d'énergie renouvelable, les règles sur l'aspect des constructions peuvent être assouplie dans la mesure où il n'est pas possible de les respecter pour des raisons de mise en œuvre de ces techniques ; le demandeur ou l'auteur du projet doit aussi justifier de la cohérence de la recherche architecturale par rapport au caractères général du site.



## **ARTICLE A 12 - STATIONNEMENT**

Le stationnement des véhicules automobiles ou des deux roues correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou de desserte collective.

## **ARTICLE A 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS – ESPACES BOISES CLASSES**

### **1) Espaces boisés classés :**

Les espaces boisés classés à conserver ou à créer, tels qu'ils figurent au document graphique sont soumis aux dispositions de l'article L 130-1 du Code de l'Urbanisme qui garantit leur préservation intégrale.

### **2) Obligation de planter et de réaliser des espaces libres :**

Pour tout aménagement, la simplicité de réalisation et le choix d'essences locales sont recommandés. Des écrans de verdure, constitués d'arbres à feuilles persistantes peuvent être imposés pour masquer certains bâtiments ou installations d'activités, admises dans la zone.

Les écrans de verdure seront privilégiés aux abords des autoroutes notamment pour réduire l'impact visuel potentiel des installations agricoles visibles depuis les axes.

## **SECTION 3 – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

## **ARTICLE A 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Non réglementé.

## **SECTION 4 – OBLIGATION IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS**

## **ARTICLE A 15 – PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Non réglementé.

## **ARTICLE A 16 – INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

Lors de la réalisation d'une ou plusieurs constructions, les fourreaux nécessaires à la création d'un réseau de communication électroniques devront être prévus.



## **TITRE VI – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIERES**

### **-CHAPITRE 1-DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N**

Les zones naturelles et forestières (dite N) regroupent les secteurs équipés ou non à protéger en raison de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages, de leur intérêt esthétique, historique, écologique ou de l'existence d'une exploitation forestière ou agricole conformément à l'article R123-8 du Code de l'Urbanisme.

La zone naturelle est concernée par les périmètres immédiat et rapproché des puits de captages d'eau potable.

Les zones naturelles comprennent les ZNIEFF présentes sur la commune de LA BOISSE.

Les zones naturelles et forestières comprennent les sous secteurs suivants:

-Nci (secteur dédié au cimetière israélite)

-Nj, secteur dédié à la valorisation des jardins familiaux.

-Nh, zone de hameaux, qu'il n'est pas prévu de renforcer. Seules les extensions d'habitations sont possibles.

-Nha, zone de hameaux, où les extensions des constructions existantes ne sont pas autorisées. Aucune nouvelle construction, quel que soit sa destination n'est autorisée dans la zone.

-Np, zone naturelle d'aménagement paysager.

Certains secteurs de la zone N sont concernés par le Plan de Prévention des Risques Naturels (PPR).

### **SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL**

#### **ARTICLE N 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

Sont interdite les occupations et utilisations qui ne sont pas autorisées à l'article N2 et notamment les suivantes :

- Le stationnement hors garage, d'une durée supérieure à 3 mois, des caravanes isolées,
- Le stationnement des caravanes à usage de domicile,
- Les habitations légères de loisirs et les résidences mobiles de loisirs,
- Les parcs d'attraction,
- Les constructions à usage d'habitation non liées à l'activité agricole
- Les garages collectifs de caravanes,
- Les terrains de camping,
- Les dépôts d'ordures et de matériaux usagés,
- Les dépôts de véhicules sauf s'ils sont liés à une activité autorisée dans la zone,
- Les constructions à usage industriel, artisanal, de commerces, de bureaux et services,
- Les entrepôts,
- Les exploitations agricoles et l'exploitation de carrières
- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation et à déclaration.

La zone est impactée par les bandes d'effets des canalisations de transport de gaz. Les règles inhérentes à ces bandes d'effets évoquées au paragraphe 2 du titre II du présent règlement s'imposent aux règles du PLU.

En zone Nha, Le changement de destination des constructions existantes n'est pas autorisé.

## **ARTICLE N 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

Sont autorisés :

- Les affouillements et exhaussements de sol à condition qu'ils soient nécessaires à un aménagement ou une construction.
- Les installations et ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.
- La reconstruction des bâtiments existants.
- Dans la zone Nci :
  - les affouillements et exhaussements de sol ne peuvent excéder à 2 mètres.
  - Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont autorisées, sous réserve qu'elles soient compatibles avec le caractère de la zone.
  - les bâtiments liés à l'activité du cimetière sont autorisés. Les bâtiments à usage d'habitation sont autorisés à conditions qu'ils soient liés à l'activité du cimetière. Les extensions du bâti existant sont autorisées dans la limite de 30 m<sup>2</sup> de Surface Plancher.
- En zone Nj : Seuls sont autorisés les abris de jardin.
- En zone Nh : les extensions liés à l'habitations sont autorisées dans la limite de 50 m<sup>2</sup> de Surface Plancher. Ces extensions doivent être dans la continuité du bâti existant. Toute nouvelle construction, non liée au bâti présent, qu'elle que soit sa destination, est interdite.
- En zone Nha : Les extensions et les nouvelles constructions quelque soit la destination ne sont pas autorisées. Le changement de destination des constructions existantes n'est pas autorisé.
- En zone Np : les constructions et installations liées au fonctionnement des services publics sont autorisées ainsi que les voiries, totems signalétiques, aménagements paysagers, cheminements doux, bassin d'eaux pluviales et corridors écologiques.

## **SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

### **ARTICLE N 3 – ACCES ET VOIRIE**

#### **1) L'accès**

L'accès doit être assuré par une voie publique ou privée ouverte à la circulation qu'elle soit publique ou privée et permettant d'accéder au terrain de la construction ou de l'opération.

#### **2) La voirie**

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies nouvelles doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir. En particulier, elles doivent présenter des caractéristiques adaptées à l'approche des moyens de lutte contre l'incendie.

L'implantation des portails sera étudiée et réglée au cas par cas.



## **ARTICLE N4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX**

### **1) Alimentation en eau potable :**

Toute construction doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

### **2) Assainissement des eaux usées :**

Toute construction occasionnant des rejets d'eaux et matières usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement d'eaux usées ou à un dispositif d'évacuation de type séparatif conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

### **3) Eaux pluviales et de ruissellement :**

En l'absence de réseau ou en cas, de réseau insuffisant, les eaux pluviales doivent être soit être évacuées directement et sans stagnation vers un déversoir désigné par les services techniques de la commune, soit absorbées en totalité sur le terrain. Toutes les dispositions doivent être envisagées pour limiter l'imperméabilisation des sols et pour assurer la maîtrise des débits et de l'écoulement des eaux pluviales des parcelles.

Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération des parcelles.

Pour tout rejet d'eau pluviale dans le réseau public, celui-ci doit être conforme à la convention intercommunale de rejet des eaux pluviales.

### **4) Electricité, télécommunications et autres réseaux câblés :**

Ces réseaux devront être dissimulés et enterrés dans les secteurs où le respect de l'environnement et la qualité esthétique des lieux l'exigent.

## **ARTICLE N 5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

En l'absence de raccordement à un réseau collectif d'assainissement, l'autorisation de construire peut être refusée sur des tènements dont les caractéristiques géologiques et physiques ou la superficie insuffisante ne permettraient pas d'assurer sur place un assainissement individuel conforme aux dispositions sanitaires en vigueur.

## **ARTICLE N 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Les constructions doivent être implantées avec un retrait d'au moins 3 mètres par rapport à l'alignement ou aux voies publiques.

Des implantations différentes sont admises dans les cas suivants :

- Pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des constructions autorisées.
- Pour l'extension d'un bâtiment lié aux équipements d'infrastructures.
- Pour les ouvrages techniques d'intérêt général.



## **ARTICLE N 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives doit s'effectuer avec un retrait minimum de 3 mètres.

Toutefois, les constructions peuvent être admises en limite séparative dans les cas suivants :

- La hauteur de la construction n'excède pas 3,50 mètres sur la limite séparative.
- Si la construction s'appuie sur des constructions préexistantes
- Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics collectifs ou d'intérêt collectif, à condition qu'ils ne génèrent pas de problème en matière de sécurité et de visibilité.

## **ARTICLE N 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Non réglementé.

## **ARTICLE N 9 – EMPRISE AU SOL**

Non réglementé.

## **ARTICLE N 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur maximale est mesurée à partir du sol naturel jusqu'à l'égout du toit.

La hauteur maximale est fixée à 6 mètres.

Dans le secteur Nj, la hauteur des constructions ne peut excéder 2.3 mètres à l'égout du toit.

La hauteur n'est pas réglementée pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif dans l'ensemble de la zone, sous secteurs compris.

Les règles de prospect et d'implantation ne sont pas applicables aux lignes de transport d'électricité (HTB, 50 000 volts) faisant l'objet d'un report dans la liste des servitudes. Les ouvrages de transport d'électricité (HTB) sont admis et que RTE a la possibilité de les modifier ou de les surélever pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques.

## **ARTICLE N 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS**

L'aspect d'ensemble et l'architecture des constructions, installations et de leurs dépendances doit être en concordance avec le paysage bâti environnant et le caractère général du site. La qualité de cette « intégration au site » suppose une bonne analyse des espaces qui environnent le bâti ou les aménagements projetés analyse qui devra être retraduite dans le volet paysager du permis de construire ou du permis d'aménager). Dans ce sens, toute architecture étrangère à la région est interdite. Par contre, cette recherche d'intégration n'exclut pas une architecture contemporaine.

La recherche de l'harmonie avec les paysages environnants se traduira dans les éléments suivants :

- 1- Les mouvements de sol
- 2- La couverture (volumétrie, aspect des toitures et ouvertures)
- 3- Le traitement des façades (volumétrie, épiderme, ouvertures, ouvrages en saillies)
- 4- Les abords : clôtures, locaux pour les déchets, recherche architecturale, et recherche architecturale bioclimatique

### **1- Mouvements de sol**

Les mouvements de sol susceptibles de porter atteinte au caractère d'un site naturel ou bâti sont interdits. Les exhaussements de sol sans lien avec les constructions ou des aménagements susceptibles de s'intégrer dans le paysage sont interdits.

Les exhaussements du sol liés à la construction d'un bâtiment mais susceptibles de porter atteinte au caractère ou l'intérêt des lieux, aux sites ou au paysage naturel ou bâti, ou de gêner l'écoulement des eaux sont interdits.

Les exhaussements et les affouillements de sol ne devront pas excéder 1,50 mètre de hauteur. Les secteurs concernés par le règlement concernant les secteurs d'inondation disposent d'une réglementation spécifique (PPR) à laquelle il est obligatoire de se référer.

La construction doit s'adapter au mieux à la topographie naturelle du terrain afin de ne pas bouleverser le paysage.

L'implantation, le volume et les proportions des constructions dans leurs éléments doivent être déterminés en tenant compte de l'environnement et en s'y intégrant le mieux possible.

L'implantation d'éoliennes est autorisée dans la zone, à condition que la hauteur n'excède pas 6 mètres.

### **2- La couverture**

#### **La volumétrie**

Les constructions doivent avoir des toitures à deux pans minimum.

Ils peuvent toutefois être autorisés pour les constructions adossées à un bâtiment principal. Les pans de toitures doivent avoir une pente homogène comprise au minimum entre 25 et 35% au dessus de l'horizontale.

Le faitage des toitures doit être positionné dans le sens de la plus grande longueur, dans la mesure du possible.

La pose de panneaux solaires est autorisée à condition qu'ils soient intégrés dans le plan de toiture.

#### **Aspect des toitures**

Les couvertures doivent être réalisées en matériaux, de teintes homogènes et harmonieuses. Dans le cadre de restauration de bâtiments, les caractéristiques de la couverture existante (formes, dimensions d'éléments) doivent être respectées.

#### **Les ouvertures**

Pour des bâtiments existants présentant une pente de toiture plus forte et une architecture spécifique adaptée, peuvent être autorisées les lucarnes. Dans les autres cas, les lucarnes sont interdites.



### **3- Le traitement des façades**

Afin de respecter une harmonie, les teintes s'appliquent autant pour les façades que pour les huisseries et menuiseries extérieures. Le recours aux teintes vives est interdit pour les menuiseries et les huisseries.

Les bardages métalliques sont proscrits.

#### **La volumétrie**

Il est demandé de rester dans l'esprit et la proportion des volumes existants. De manière générale, les éléments rapportés sur le volume existant (antennes, climatiseur, ventouse, boîtes aux lettres, etc...) devront être intégrés au volume du bâti.

#### **L'épiderme**

Doivent être recouverts d'un enduit, tous les matériaux qui par leur nature et par l'usage de la région sont destinés à l'être.

L'utilisation des tons vifs, est interdite pour les enduits, les peintures de façade.

#### **Les ouvertures**

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

Les ouvertures de formes rectangulaires, horizontal, carrées ou arrondies sont autorisées dans le cas de combles aménagés.

#### **Ouvrages en saillie**

Les gardes corps doivent être le plus simple possible et présenter un parement vertical. Les dépassés de toitures, les brise-soleils ou auvents sont autorisés sur les constructions à condition que leur mise en place réponde à une volonté d'économie d'énergie.

#### **Les abords**

##### **Les clôtures**

La hauteur et l'aspect des clôtures peuvent être adaptés par l'autorité compétente en fonction de la nature de l'installation ou de la topographie des lieux et selon des critères de sécurité, de salubrité et de bonne ordonnance en usage, ou pour les installations et les ouvrages techniques nécessaires au transport et à la distribution d'énergie.

#### **Recherche architecturale**

Lorsqu'un projet contribue par sa nature, sa modernité, à modifier fortement le site existant ou à créer un nouveau paysage, l'aspect des constructions peut être apprécié selon des critères autres que ceux détaillés précédemment. Le demandeur ou l'auteur du projet doit alors justifier de la cohérence de la recherche architecturale par rapport au caractère général du site.

#### **Recherche architecturale bioclimatique**

Dans le cas d'un projet mettant en œuvre des techniques relevant de la bioclimatique ou permettant d'atteindre de hautes performances énergétiques ou l'utilisation d'énergie renouvelable, les règles sur l'aspect des constructions peuvent être assouplies dans la mesure où il n'est pas possible de les respecter pour des raisons de mise en œuvre de ces techniques ; le demandeur ou l'auteur du projet doit aussi justifier de la cohérence de la recherche architecturale par rapport au caractère général du site.



## **ARTICLE N 12 - STATIONNEMENT**

Le stationnement des véhicules automobiles ou des deux roues correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou de desserte collective.

## **ARTICLE N 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS – ESPACES BOISES CLASSES**

### 1) Espaces boisés classés :

Les espaces boisés classés à conserver ou à créer, tels qu'ils figurent au document graphique sont soumis aux dispositions de l'article L 130-1 du Code de l'Urbanisme qui garantit leur préservation intégrale.

### 2) Obligation de planter et de réaliser des espaces libres :

Pour tout aménagement, la simplicité de réalisation et le choix d'essences locales sont recommandés. Des écrans de verdure, constitués d'arbres à feuilles persistantes peuvent être imposés pour masquer certains bâtiments ou installations d'activités, admises dans la zone.

En zone Np, les espaces libres doivent être plantés avec les essences définies dans l'étude L111-1-4 du Code de l'urbanisme (Amendement Dupont).

## **SECTION 3 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

## **ARTICLE N 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Non réglementé.

## **SECTION 4 – OBLIGATION IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS**

## **ARTICLE N 15 – PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Non réglementé.

## **ARTICLE N 16 – INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

Lors de la réalisation d'une ou plusieurs constructions, les fourreaux nécessaires à la création d'un réseau de communications électroniques devront être prévus.



#### 4.3.2 Evolutions du règlement induites par le projet

Après analyse du libellé des articles du règlement d'urbanisme des zones concernées par le projet, il apparaît nécessaire de reformuler ponctuellement certains d'entre eux afin de les adapter aux besoins du projet.

Seul le règlement de la zone 1AUX est modifié dans le cadre du projet.

Compte tenu des caractéristiques propres du projet et de la rédaction du règlement du document d'urbanisme en vigueur, les évolutions prendront le caractère suivant :

- « CHAPITRE 2- DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AUX » verra la création d'une zone 1AUXg
- ARTICLE 1AUX 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES
- ARTICLE 1AUX 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES
- ARTICLE 1AUX 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

Le tableau aux pages suivantes décrit ces évolutions (les modifications sont indiquées en rouge et soulignées) et la partie du règlement modifiée est également présentée.



Zone soumise dans le cadre du projet	Articles	ANALYSE DE LA COMPATIBILITE DU DOCUMENT D'URBANISME AVEC LE PROJET DE LA ZAC DES GOUCHERONNES	PROPOSITIONS DE MODIFICATION											
CHAPITRE 2- DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AUX		<p>La zone 1AUX a une fonction principale, l'accueil d'activités commerciales, de services, industrielles et artisanales. L'ouverture à l'urbanisation de ce site devra prendre en compte les dispositions de l'ODAP et de l'étude élaborée selon l'article L 111-14 du Code de l'Urbanisme « dit Amendement Dupont » annexé au présent PLU.</p> <p>Les opérations d'aménagement doivent répondre à l'étude urbaine des Vadias présente en annexe dans le dossier de PLU.</p> <p>Ce secteur est concerné par le Plan de Prévention des Risques Naturels (PPR). Pour cela, il faut se référer au plan et aux prescriptions, situés en annexe du dossier de PLU.</p>	<p>Les zones 1AUX et 1AUXg ont une fonction principale, l'accueil d'activités commerciales, de services, industrielles et artisanales.</p> <p>Concernant le secteur des vadias, l'ouverture à l'urbanisation de ce site devra prendre en compte les dispositions de l'ODAP et de l'étude élaborée selon l'article L111-6 du Code de l'Urbanisme « dit Amendement Dupont » annexé au présent PLU.</p> <p>Le secteur des vadias doit répondre à l'étude urbaine des Vadias présente en annexe dans le dossier de PLU.</p> <p>Le secteur des vadias est concerné par le Plan de Prévention des Risques Naturels (PPR). Pour cela, il faut se référer au plan et aux prescriptions, situés en annexe du dossier de PLU.</p>											
		<p><b>Cet article est incompatible avec le projet car il ne précise pas l'existence d'une zone indiquée correspondant à la ZAC des Goucheronnes.</b></p>	<p>La zone 1AUXg concerne quant à elle la zone des Goucheronnes. Les prescriptions générales applicables demeurent celles de la zone 1AUX.</p> <p>Certaines spécificités relatives à la zone des Goucheronnes sont précisées au présent document.</p>											
	SECTION 1 : Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol ARTICLE 1AUX1.- OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES	<p>Dans la zone 1AUX, sont interdites :</p> <p>Les constructions à usage :</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• agricole,</li><li>• de logements,sauf ceux autorisés dans l'article AUX2,</li><li>• Le camping et le stationnement des caravanes,</li><li>• L'aménagement de terrains pour l'accueil des campeurs, des caravanes et des habitations légères de loisirs,</li><li>• Les garages collectifs de caravanes,</li><li>• Les dépôts de véhicules, sauf s'ils sont liés à une activité autorisée dans la zone</li><li>• Les dépôts d'ordures</li><li>• Les parcs d'attractions ouverts au public,</li><li>• L'exploitation de carrières,</li><li>• De commerce de distribution</li></ul> <p>La zone est impactée par les bandes d'effets des canalisations de transport de gaz. Les règles inhérentes à ces bandes d'effets évoquées au paragraphe 2 du titre II du présent règlement s'imposent aux règles du PLU.</p>	<p>Dans la zone 1AUX et la zone 1AUXg sont interdites :</p> <p>Les constructions à usage :</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• agricole,</li><li>• de logements,sauf ceux autorisés dans l'article AUX2,</li><li>• Le camping et le stationnement des caravanes,</li><li>• L'aménagement de terrains pour l'accueil des campeurs, des caravanes et des habitations légères de loisirs,</li><li>• Les garages collectifs de caravanes,</li><li>• Les dépôts de véhicules, sauf s'ils sont liés à une activité autorisée dans la zone</li><li>• Les dépôts d'ordures</li><li>• Les parcs d'attractions ouverts au public,</li><li>• L'exploitation de carrières,</li><li>• De commerce de distribution</li></ul> <p>La zone 1AUX est impactée par les bandes d'effets des canalisations de transport de gaz. Les règles inhérentes à ces bandes d'effets évoquées au paragraphe 2 du titre II du présent règlement s'imposent aux règles du PLU.</p>	<p>Dans la zone 1AUX et la zone 1AUXg sont interdites :</p> <p>Les constructions à usage :</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• agricole,</li><li>• de logements,sauf ceux autorisés dans l'article AUX2,</li><li>• Le camping et le stationnement des caravanes,</li><li>• L'aménagement de terrains pour l'accueil des campeurs, des caravanes et des habitations légères de loisirs,</li><li>• Les garages collectifs de caravanes,</li><li>• Les dépôts de véhicules, sauf s'ils sont liés à une activité autorisée dans la zone</li><li>• Les dépôts d'ordures</li><li>• Les parcs d'attractions ouverts au public,</li><li>• L'exploitation de carrières,</li><li>• De commerce de distribution</li></ul> <p>La zone 1AUX est impactée par les bandes d'effets des canalisations de transport de gaz. Les règles inhérentes à ces bandes d'effets évoquées au paragraphe 2 du titre II du présent règlement s'imposent aux règles du PLU.</p>										
ARTICLE 1AUX2.- OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERS	<p>Les installations et travaux divers suivants : les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des Services publics ou d'intérêt collectif, sous réserve qu'ils soient compatibles avec le caractère de la zone.</p> <p>La zone doit être urbanisée dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble et être compatible avec l'étude urbaine sur la zone des Vadias telle que présentée dans la pièce du présent dossier de PLU.</p> <p><b>Cet article nécessite une précision sur les occupations autorisées sous conditions particulières ainsi que sur les spécificités de certains secteurs.</b></p>	<p><b>Des précisions sont ajoutées sur les différentes zones.</b></p> <p>Sont autorisés :</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• Les constructions à usage commercial, à condition qu'il s'agisse de commerces gros ou de commerces dont la fonction est d'accompagner l'activité de production d'entretien ou de négoce sur le site.</li><li>• Les constructions artisanales, de services (bureau) et industrielles,</li><li>• Les constructions édifiées les long des infrastructures classées en raison de leurs nuisances sonores, sont soumises aux dispositions réglementaires, relatives à l'isolation acoustiques, qui sont définies par la loi du 31 décembre 1992, le décret 95.21 du 9 janvier 1995, l'arrêté ministériel du 30 mai 1996 (modifié par l'arrêté du 23 juillet 2013) et les arrêtés préfectoraux du 7 janvier 1999. Ces dispositions s'appliquent le long des infrastructures suivantes, à l'intérieur d'une bande dont la largeur est mesurée de part et d'autre de l'infrastructure.</li></ul> <table><thead><tr><th>Infrastructure classée</th><th>Largeur concernée de part et d'autre de l'infrastructure</th></tr></thead><tbody><tr><td>RD1084</td><td>100 mètres</td></tr><tr><td>Ligne SNCF 890 Lyon –Genève</td><td>300 mètres</td></tr><tr><td>Ligne SNCF TGV 752</td><td>300 mètres</td></tr><tr><td>Autoroute A42</td><td>300 mètres</td></tr></tbody></table> <p>Les installations et travaux divers suivants : les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des Services publics ou d'intérêt collectif, sous réserve qu'ils soient compatibles avec le caractère de la zone.</p> <p>La zone doit être urbanisée dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble et être compatible avec l'étude urbaine sur la zone des Vadias telle que présentée dans la pièce du présent dossier de PLU.</p>	Infrastructure classée	Largeur concernée de part et d'autre de l'infrastructure	RD1084	100 mètres	Ligne SNCF 890 Lyon –Genève	300 mètres	Ligne SNCF TGV 752	300 mètres	Autoroute A42	300 mètres	<p>Sont autorisés :</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• Les logements sont autorisés à condition qu'ils soient destinés, strictement, à l'hébergement des personnes effectuant des gardes dans les établissements de service public.</li><li>• Pour la zone 1AUXg, les activités hôtelières.</li><li>• Les constructions à usage commercial, sauf le commerce de distribution et à condition qu'il s'agisse de commerces dont la fonction est d'accompagner l'activité de production d'entretien ou de négoce sur le site.</li><li>• Les constructions artisanales, de services et industrielles,</li><li>• Les constructions édifiées les long des infrastructures classées en raison de leurs nuisances sonores, sont soumises aux dispositions réglementaires, relatives à l'isolation acoustiques, qui sont définies par la loi du 31 décembre 1992, le décret 95.21 du 9 janvier 1995, l'arrêté ministériel du 30 mai 1996 (modifié par l'arrêté du 23 juillet 2013) et les arrêtés préfectoraux du 7 janvier 1999. Ces dispositions s'appliquent le long des infrastructures suivantes, à l'intérieur d'une bande dont la largeur est mesurée de part et d'autre de l'infrastructure.</li></ul> <p>Infrastructure classée Largeur concernée de part et d'autre de l'infrastructure</p> <p>RD1084 100 mètres</p> <p>Ligne SNCF 890 Lyon –Genève 300 mètres</p> <p>Ligne SNCF TGV 752 300 mètres</p> <p>Autoroute A42 300 mètres</p> <p>Les installations et Travaux divers suivants : les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des Services publics ou d'intérêt collectif, sous réserve qu'ils soient compatibles avec le caractère de la zone.</p> <p>La zone 1AUX doit être urbanisée dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble et être compatible avec l'étude urbaine sur la zone des Vadias telle que présentée dans la pièce du présent dossier de PLU.</p>	<p>Sont autorisés :</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• Les logements sont autorisés à condition qu'ils soient destinés, strictement, à l'hébergement des personnes effectuant des gardes dans les établissements de service public.</li><li>• Pour la zone 1AUXg, les activités hôtelières.</li><li>• Les constructions à usage commercial, sauf le commerce de distribution et à condition qu'il s'agisse de commerces dont la fonction est d'accompagner l'activité de production d'entretien ou de négoce sur le site.</li><li>• Les constructions artisanales, de services et industrielles,</li><li>• Les constructions édifiées les long des infrastructures classées en raison de leurs nuisances sonores, sont soumises aux dispositions réglementaires, relatives à l'isolation acoustiques, qui sont définies par la loi du 31 décembre 1992, le décret 95.21 du 9 janvier 1995, l'arrêté ministériel du 30 mai 1996 (modifié par l'arrêté du 23 juillet 2013) et les arrêtés préfectoraux du 7 janvier 1999. Ces dispositions s'appliquent le long des infrastructures suivantes, à l'intérieur d'une bande dont la largeur est mesurée de part et d'autre de l'infrastructure.</li></ul> <p>Infrastructure classée Largeur concernée de part et d'autre de l'infrastructure :</p> <p>Infrastructure classée Largeur concernée de part et d'autre de l'infrastructure</p> <p>RD1084 100 mètres</p> <p>Ligne SNCF 890 Lyon –Genève 300 mètres</p> <p>Ligne SNCF TGV 752 300 mètres</p> <p>Autoroute A42 300 mètres</p> <p>Les installations et Travaux divers suivants : les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des Services publics ou d'intérêt collectif, sous réserve qu'ils soient compatibles avec le caractère de la zone.</p> <p>La zone 1AUX doit être urbanisée dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble et être compatible avec l'étude urbaine sur la zone des Vadias telle que présentée dans la pièce du présent dossier de PLU.</p>
Infrastructure classée	Largeur concernée de part et d'autre de l'infrastructure													
RD1084	100 mètres													
Ligne SNCF 890 Lyon –Genève	300 mètres													
Ligne SNCF TGV 752	300 mètres													
Autoroute A42	300 mètres													

Zone modifiée dans le cadre du projet	Articles	ANALYSE DE LA COMPATIBILITE DU DOCUMENT D'URBANISME AVEC LE PROJET DE LA ZAC DES GOUCHERONNES	PROPOSITIONS DE MODIFICATION
1AUX	SECTION II : Conditions de l'occupation du sol ARTICLE 1AUX 3 – ACCES ET VOIRIE	Cet article est compatible avec le projet. Il est seulement question de préciser l'application dans l'ensemble des zones.	Dans l'ensemble des secteurs : "1a...j"
	ARTICLE 1AUX 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX	Cet article est compatible avec le projet. Il est seulement question de préciser l'application dans l'ensemble des zones.	Dans l'ensemble des secteurs : "1a...j"
	ARTICLE 1AUX 5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS	Cet article est compatible avec le projet. Il est seulement question de préciser l'application dans l'ensemble des zones.	Non réglementé pour l'ensemble des secteurs.
	ARTICLE 1AUX 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES	Tout point de la construction devra présenter un recul minimum de : • 5 mètres minimum par rapport à la limite d'emprise des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation automobile. • 30 mètres par rapport à l'axe de la RD 1084 conformément aux dispositions de l'étude urbaine au titre de l'article L111-6 annexée au présent dossier de PLU.  Cet article n'est pas compatible avec le projet.	Dans l'ensemble des secteurs, tout point de la construction devra présenter un recul minimum de : • 5 mètres minimum par rapport à la limite d'emprise des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation automobile.  Pour le secteur 1AUX : • 30 mètres par rapport à l'axe de la RD 1084 conformément aux dispositions de l'étude urbaine au titre de l'article L111-6 annexée au présent dossier de PLU.  Pour le secteur 1AUX, tout point de la construction devra présenter un recul minimum de : • 65 mètres minimum par rapport à l'axe de l'Autoroute A42 conformément aux dispositions dérogoatoires à l'Amendement Dupont demandées conformément à l'article L111-6 du Code de l'Urbanisme.
	ARTICLE 1AUX 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES	Les constructions peuvent s'implanter en limite séparative à condition que cela ne concerne qu'une des limites séparatives ou alors observer un recul d'au minimum 5 mètres par rapport aux limites séparatives. Ces règles ne peuvent pas être exigées pour les constructions d'ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics collectifs ou d'intérêt collectif, à condition qu'ils ne génèrent pas de problème en matière de sécurité et de visibilité.  Cet article est incompatible avec le projet car certaines constructions sont prévues le long des limites séparatives	Dans le secteur 1AUX, les constructions peuvent s'implanter en limite séparative à condition que cela ne concerne qu'une des limites séparatives ou alors observer un recul d'au minimum 5 mètres par rapport aux limites séparatives.  <u>Cependant, en zone 1AUX, les constructions inférieures à 7,5m de hauteur pourront être implantées sur une ou plusieurs limites séparatives.</u>  Ces règles ne peuvent pas être exigées pour les constructions d'ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics collectifs ou d'intérêt collectif, à condition qu'ils ne génèrent pas de problème en matière de sécurité et de visibilité.
	ARTICLE 1AUX 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE	Cet article est compatible avec le projet. Il est seulement question de préciser l'application dans l'ensemble des zones.	Non réglementé pour l'ensemble des secteurs.
	ARTICLE 1AUX 9 – EMPRISE AU SOL	Cet article est compatible avec le projet. Il est seulement question de préciser l'application dans l'ensemble des zones.	Non réglementé pour l'ensemble des secteurs.
	ARTICLE 1AUX 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS	Le long de la RD 1084, la hauteur maximale des constructions est de 9,00m en tout point du bâtiment.  Sur le reste de la zone 1AUX, la hauteur maximale des constructions est de 12,00m en tout point du bâtiment, hors antennes et équipements techniques.  La hauteur n'est pas réglementée pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif dans l'ensemble de la zone, sous secteurs compris. Les règles de prospect et d'implantation ne sont pas applicables aux lignes de transport d'électricité (HTB, 50 000 volts) faisant l'objet d'un report dans la liste des servitudes. Les ouvrages de transport d'électricité (HTB) sont admis et RTE a la possibilité de les modifier ou de les surélever pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques.  Cet article est incompatible avec le projet car certains bâtiments de logistique nécessitent des hauteurs plus importantes.	Le long de la RD 1084, la hauteur maximale des constructions est de 9,00m en tout point du bâtiment.  En zone 1AUX, la hauteur maximale des constructions est de 12,00m en tout point du bâtiment, hors antennes et équipements techniques. En zone 1AUX, la hauteur des constructions est limitée à 19 mètres (haut de l'acrotère), à partir du sol naturel avant tout remaniement. Les constructions de grande hauteur devront faire l'objet d'une attention particulière en termes d'insertion dans le paysage.  Dans l'ensemble des secteurs, la hauteur n'est pas réglementée pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif dans l'ensemble de la zone, sous secteurs compris. Les règles de prospect et d'implantation ne sont pas applicables aux lignes de transport d'électricité (HTB, 50 000 volts) faisant l'objet d'un report dans la liste des servitudes. Les ouvrages de transport d'électricité (HTB) sont admis et RTE a la possibilité de les modifier ou de les surélever pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques.
	ARTICLE 1AUX 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS	Cet article est compatible avec le projet. Il est seulement question de préciser l'application dans l'ensemble des zones.	"Dans l'ensemble des secteurs, (...)"
	ARTICLE 1AUX 12 - STATIONNEMENT	Cet article est compatible avec le projet. Il est seulement question de préciser l'application dans l'ensemble des zones.	"Dans l'ensemble des secteurs, (...)"
	ARTICLE 1AUX 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS – ESPACES BOISEES CLASSES	Cet article est compatible avec le projet. Il est seulement question de préciser l'application dans l'ensemble des zones.	"Dans l'ensemble des secteurs, (...)"
	SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL ARTICLE 1AUX 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL	Cet article est compatible avec le projet. Il est seulement question de préciser l'application dans l'ensemble des zones.	Non réglementé pour l'ensemble des secteurs.



# APRES MISE EN COMPATIBILITE DU REGLEMENT

## - CHAPITRE 2 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AUX

Les zones 1AUX et 1AUXg ont une fonction principale, l'accueil d'activités commerciales, de services, industrielles et artisanales.

Concernant le secteur des viaducs, l'ouverture à l'urbanisation de ce site devra prendre en compte les dispositions de l'OAP et de l'étude élaborée selon l'article L111-6 du Code de l'Urbanisme « dit Amendement Dupont » annexée au présent PLU. Les opérations d'aménagement du secteur doivent répondre à l'étude urbaine des Viaducs présente en annexe dans le dossier de PLU.

Le secteur des viaducs est concerné par le Plan de Prévention des Risques Naturels (PPR). Pour cela, il faut se référer au plan et aux prescriptions, situés en annexe du dossier de PLU.

La zone 1AUXg concerne quant à elle la zone des Goucheronnes. Les prescriptions générales applicables demeurent celles de la zone 1AUX. Certaines spécificités relatives à la zone des Goucheronnes sont précisées au présent document.

### SECTION I : Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

#### ARTICLE 1AUX 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Dans la zone 1AUX et la zone 1AUXg sont interdites :

Les constructions à usage :

- agricole,
- de logements, sauf ceux autorisés dans l'article AUX2,
- Le camping et le stationnement des caravanes,
- L'aménagement de terrains pour l'accueil des campeurs, des caravanes et des habitations légères de loisirs,
- Les garages collectifs de caravanes,
- Les dépôts de véhicules, sauf s'ils sont liés à une activité autorisée dans la zone
- Les dépôts d'ordures



- Les parcs d'attractions ouverts au public,
- L'exploitation de carrières.
- De commerce de distribution
- Les activités hôtelières sauf dans la zone 1AUXg

La zone 1AUX est impactée par les bandes d'effets des canalisations de transport de gaz. Les règles inhérentes à ces bandes d'effets évoquées au paragraphe 2 du titre II du présent règlement s'imposent aux règles du PLU.

## ARTICLE 1AUX 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont autorisés :

- Pour la zone 1AUXg, les activités hôtelières en lien avec les activités économiques.
- Les constructions à usage commercial, à condition qu'il s'agisse de commerce de gros ou de commerces dont la fonction est d'accompagner l'activité de production d'entretien ou de négoce sur le site.
- Les constructions artisanales, de services (bureaux) et industrielles.
- Les constructions édifiées le long des infrastructures classées en raison de leurs nuisances sonores, sont soumises aux dispositions réglementaires, relatives à l'isolement acoustiques, qui sont définies par la loi bruit du 31 décembre 1992, le décret 95.21 du 9 janvier 1995, l'arrêté ministériel du 30 mai 1996 (modifié par l'arrêté du 23 juillet 2013) et les arrêts préfectoraux du 7 janvier 1999. Ces dispositions s'appliquent le long des infrastructures suivantes, à l'intérieur d'une bande dont la largeur est mesurée de part et d'autre de l'infrastructure :

Infrastructure classée	Largeur concernée de part et d'autre de l'infrastructure
RD1084	100 mètres
Ligne SNCF 890 Lyon –Genève	300 mètres
Ligne SNCF TGV 752	300 mètres
Autoroute A42	300 mètres

Les installations et travaux divers suivants : les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des Services publics ou d'intérêt collectif, sous réserve qu'ils soient compatibles avec le caractère de la zone.

La zone 1AUX doit être urbanisée dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble et être compatible avec l'étude urbaine sur la zone des Viaducs telle que présentée dans la pièce du présent dossier de PLU.

La zone des Goucheronnes - 1AUXg - doit également être urbanisée dans le cadre d'une opération d'ensemble.

## **SECTION II : Conditions de l'occupation du sol**

### **ARTICLE 1AUX 3 - ACCES ET VOIRIE**

Dans l'ensemble des secteurs :

#### 1) L'accès :

L'accès des constructions doit être assuré par une voie publique ou privée, ouverte à la circulation et permettant d'accéder au terrain de la construction ou de l'opération.

#### 2) La voirie :

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies nouvelles doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir. En particulier, elles doivent présenter des caractéristiques adaptées à l'approche des moyens de lutte contre l'incendie.

Les voies nouvelles se terminant en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon que les véhicules puissent aisément faire demi-tour.

### **ARTICLE 1AUX 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

Dans l'ensemble des secteurs :

### 1) Alimentation en eau potable :

Toute construction qui requiert une alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

Toute construction ou installation dont la destination ou la nature peut présenter des risques de pollution vis-à-vis du réseau public doit être équipé d'un dispositif de protection contre les retours d'eau conforme à la réglementation en vigueur.

Lorsque les besoins industriels ne peuvent être assurés par le réseau public d'eau potable, il est possible de recourir au pompage autonome dans les conditions prévues par la réglementation en vigueur mais à l'exclusion des usages sanitaires et pour l'alimentation humaine.

### 2) Assainissement des eaux usées :

Toute construction occasionnant des rejets d'eaux et matières usées domestiques doit être raccordée au réseau public d'assainissement d'eaux usées par un dispositif d'évacuation de type séparatif conformément aux dispositions réglementaires en vigueur. Tout déversement d'eaux usées autres que domestiques dans le réseau public de collecte doit être préalablement autorisé par le maire ou, lorsque la compétence en matière de collecte à l'endroit du déversement a été transférée à un établissement public de coopération intercommunale ou à un syndicat mixte, par le président de l'établissement public ou du syndicat mixte, après avis délivré par la personne publique en charge du transport et de l'épuration des eaux usées ainsi que le traitement des boues en aval, si la collectivité est différente.

### 3) Eaux pluviales et de ruissellement :

Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement d'eaux pluviales. Les rejets d'eaux pluviales sur les voies publiques sont interdits.



L'évacuation des eaux de ruissellement doit être assortie d'un pré traitement, tel que des cuves de rétention d'eau.

Pour tout rejet d'eau pluviale dans le réseau public, celui-ci doit être conforme à la convention intercommunale de rejet des eaux pluviales.

Dans le cas d'un projet, un ouvrage de récupération des eaux de toitures pourra être mis en place.

#### 4) Electricité, télécommunications et autres réseaux câblés :

Ces réseaux devront être dissimulés et enterrés dans les différentes opérations menées, notamment dans les lotissements et dans les secteurs où le respect de l'environnement et la qualité esthétique des lieux l'exigent.

#### 5) Eclairage des voies :

Les voies de desserte doivent remplir les conditions minimales applicables dans la commune en ce qui concerne l'éclairage public des voies de circulation.

### **ARTICLE 1AUX 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Non réglementé pour l'ensemble des secteurs.

### **ARTICLE 1AUX 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Dans l'ensemble des secteurs, tout point de la construction devra présenter un recul minimum de :

- 5 mètres minimum par rapport à la limite d'emprise des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation automobile.
- 30 mètres par rapport à l'axe de la RD 1084 conformément aux dispositions de l'étude urbaine au titre de l'article L.111-6 annexée au présent dossier de PLU.

Pour le secteur 1AUXg, tout point de la construction devra présenter un recul minimum de :

- 65 mètres minimum par rapport à l'axe de l'Autoroute A42 conformément aux dispositions dérogatoire à l'Amendement Dupont demandées conformément à l'article L.111-6 du Code de l'Urbanisme.

## **ARTICLE 1AUX 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Dans le secteur 1AUX, les constructions peuvent s'implanter en limite séparative à condition que cela ne concerne qu'une des limites séparatives ou alors observer un recul d'au minimum 5 mètres par rapport aux limites séparatives.

Cependant, en zone 1AUXg, les constructions inférieures à 7,5m de hauteur pourront être implantées en limite séparative.

Ces règles ne peuvent pas être exigées pour les constructions d'ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics collectifs ou d'intérêt collectif, à condition qu'ils ne génèrent pas de problème en matière de sécurité et de visibilité.

## **ARTICLE 1AUX 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Non réglementé pour l'ensemble des secteurs.

## **ARTICLE 1AUX 9 - EMPRISE AU SOL**

Non réglementé pour l'ensemble des secteurs.

## **ARTICLE 1AUX 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS**

Le long de la RD 1084, la hauteur maximale des constructions est de 9.00m en tout point du bâtiment.



Sur le reste de la zone 1AUX, la hauteur maximale des constructions est de 12.00m en tout point du bâtiment, hors antennes et équipements techniques.

En zone 1AUXg, la hauteur des constructions est limitée à 15 mètres (haut de l'acrotère), cependant, le terrain naturel s'abaissant dans la partie Nord-Est du projet, et afin d'assurer une continuité des hauteurs de toitures, il est autorisé de monter à 19 mètres maximum à partir du sol naturel avant tout remaniement. Les constructions de grande hauteur devront faire l'objet d'une attention particulière en termes d'insertion dans le paysage.

Dans l'ensemble des secteurs, la hauteur n'est pas réglementée pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif dans l'ensemble de la zone, sous-secteurs compris.

Les règles de prospect et d'implantation ne sont pas applicables aux lignes de transport d'électricité (HTB, 50 000 volts) faisant l'objet d'un report dans la liste des servitudes. Les ouvrages de transport d'électricité (HTB) sont admis et RTE a la possibilité de les modifier ou de les surélever pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques.

## **ARTICLE 1AUX 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS**

Dans l'ensemble des secteurs, l'aspect d'ensemble et l'architecture des constructions, installations et de leurs dépendances doit être en concordance avec le paysage bâti environnant et le caractère général du site. La qualité de cette « intégration au site » suppose une bonne analyse des espaces qui environnent le bâti ou les aménagements projetés analyse qui devra être retraduite dans le volet paysager du permis de construire ou du permis d'aménager). Dans ce sens, toute architecture étrangère à la région est interdite. Par contre, cette recherche d'intégration n'exclut pas une architecture contemporaine.

La recherche de l'harmonie avec les paysages environnants se traduira dans les éléments suivants:

1. Les mouvements de sol
2. La couverture (volumétrie, aspect des toitures et ouvertures)
3. Le traitement des façades (volumétrie, épiderme, ouvertures, ouvrages en saillies)



4. Les abords : clôtures, locaux pour les déchets, recherche architecturale, et recherche architecturale bioclimatique

1) Mouvements de sol :

L'implantation des constructions doit tenir compte des courbes de niveau et des lignes de plus grande pente. Elles doivent être conçues en fonction du terrain et notamment de la pente, en créant si nécessaire des demi-niveaux, afin de limiter au maximum les terrassements et les plates formes artificielles. La construction doit s'adapter au mieux à la topographie naturelle du terrain afin de ne pas bouleverser le paysage.

L'implantation, le volume et les proportions des constructions dans leurs éléments doivent être déterminés en tenant compte de l'environnement et en s'y intégrant le mieux possible.

Les éventuels mouvements de sol doivent être limités et étalés.

2) La couverture :

~~La volumétrie~~ Les toitures planes sont autorisées. Elles peuvent être végétalisées.

La pose de panneaux solaires est autorisée à condition qu'ils soient intégrés dans le plan de toiture.

3) Le traitement des façades :

Afin de respecter une harmonie dans ce secteur, le recours aux teintes vives est interdit pour les menuiseries et huisseries. Les bardages métalliques sont autorisés.

- Doivent être recouverts d'un enduit tous les matériaux qui par leur nature et par l'usage de la région sont destinés à l'être, tels le béton grossier, les briques, les parpaings agglomérés...
- Les enduits doivent avoir une finition talochée ou grain fin et ne doivent pas comporter de motifs.
- Les couleurs trop claires sont interdites. Les couleurs beige, grise et brun clair doivent dominer.
- Les façades doivent être fractionnées ou animées pour éviter les effets linéaires

trop durs.

- Les enseignes et supports de publicité doivent être uniquement plaqués sur les façades.
- L'emploi de toitures terrasses végétalisées et / ou de couronnement périphériques continus (murs d'acrotère) doit être privilégié.
- Les pentes des toitures doivent être inférieures à 15% et les couvertures en matériaux ayant l'aspect de tuiles sont interdites. Toutefois, ces dispositions ne sont pas exigées pour les constructions destinées à l'hébergement hôtelier.

### **La volumétrie :**

Il est demandé de rester dans l'esprit et la proportion des volumes existants. De manière générale, les éléments rapportés sur le volume existant (antennes, climatiseur, ventouse, boîtes aux lettres, etc...) devront être intégrés au volume du bâti.

### **L'épiderme :**

Doivent être recouverts d'un enduit, tous les matériaux qui par leur nature et par l'usage de la région sont destinés à l'être. Les enduits doivent avoir une finition talochée ou grain fin et ne doivent pas comporter de motifs.

L'utilisation des tons vifs, est interdite pour les enduits et les peintures de façade.

### **Les ouvertures :**

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

### **Les abords :**

⇒ Les clôtures

La hauteur maximale des clôtures est de 2 mètres. Elles doivent être en concordance avec le paysage environnant et les usages locaux (couleur, matériaux, hauteur). Toutefois, la hauteur des clôtures peut être adaptée ou imposée par l'autorité compétente en fonction de la nature particulière de l'installation, ou de la topographie des lieux, et selon des critères de sécurité, de salubrité, et de bonne ordonnance en usage.

Les clôtures doivent être constituées de haies vives et/ou d'un grillage de ton vert ou foncé et /ou de grilles à mailles plastifiées à panneaux rigides de ton vert ou foncé sur potelets sans soubassement apparent. D'autres clôtures peuvent être autorisées lorsqu'elles répondent à des nécessités techniques ou de sécurité, liées à l'activité



autorisée dans la zone.

Cette hauteur maximum ne s'applique pas s'il s'agit de poursuivre une clôture en continuité d'une existante.

#### **Locaux pour les déchets :**

Les contenants autorisés peuvent être entreposés sur une aire aménagée ou dans un local de stockage spécialement réservé à cet effet.

#### **Recherche architecturale**

Lorsqu'un projet contribue par sa nature, sa modernité, à modifier fortement le site existant ou à créer un nouveau paysage, l'aspect des constructions peut être apprécié selon des critères autres que ceux détaillés précédemment. Le demandeur ou l'auteur du projet doit alors justifier de la cohérence de la recherche architecturale par rapport au caractère général du site.

#### **Recherche architecturale bioclimatique :**

Dans le cas d'un projet mettant en oeuvre des techniques relevant de la bioclimatique ou permettant d'atteindre de hautes performances énergétiques ou l'utilisation d'énergie renouvelable, les règles sur l'aspect des constructions peuvent être assouplie dans la mesure où il n'est pas possible de les respecter pour des raisons de mise en oeuvre de ces techniques ; le demandeur ou l'auteur du projet doit aussi justifier de la cohérence de la recherche architecturale par rapport au caractères général du site.

## **ARTICLE 1AUX 12 - STATIONNEMENT**

Dans l'ensemble des secteurs, le stationnement des véhicules automobiles ou des deux roues correspondant aux besoins liés à l'activité doit être assuré en dehors des voies publiques ou de desserte collective.

La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'une voiture particulière en comptant les surfaces d'accès et de manoeuvre, est de 25 m<sup>2</sup>. Les places de stationnement peuvent être situées à l'intérieur ou à l'extérieur des constructions sur le tènement concerné.

Pour les places de stationnement créées sur des espaces extérieurs, on limitera au



maximum l'imperméabilisation des sols.

## **ARTICLE 1AUX 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES**

Dans l'ensemble des secteurs, les projets doivent se référer aux études urbaines au titre de l'article L.111-6 dite Amendement Dupont annexée au présent dossier de PLU.

Pour tout aménagement, la simplicité de réalisation et le choix d'essences locales sont recommandés. Les plantations existantes devront être maintenues ou remplacées.

10 % minimum de la surface non bâtie doit être plantée en espaces verts, en dehors des voies de desserte et de déplacements doux.

## **SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

### **ARTICLE 1AUX 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

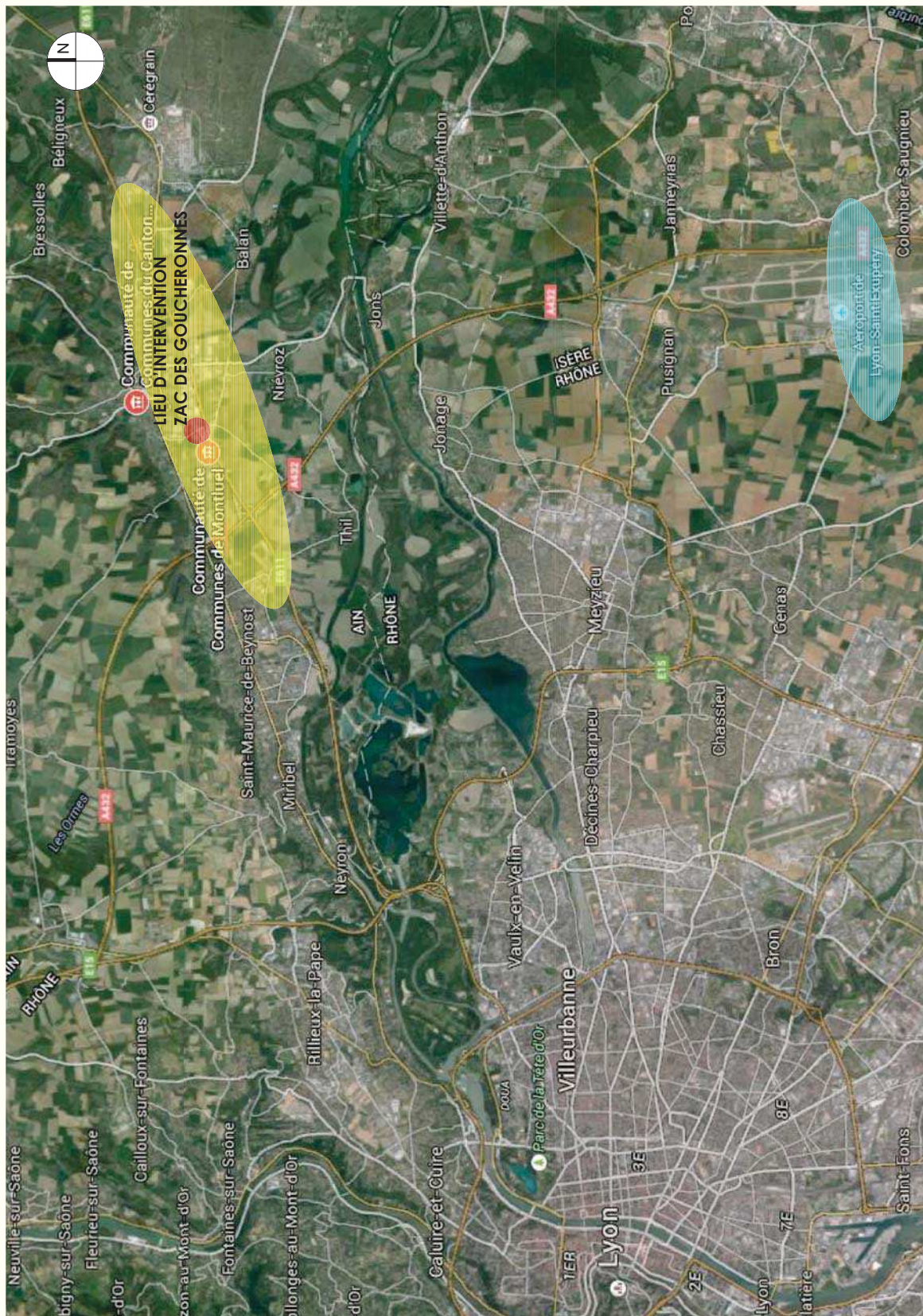
Non réglementé pour l'ensemble des secteurs.

## **5. LE CONSTAT DE L'ETAT INITIAL**

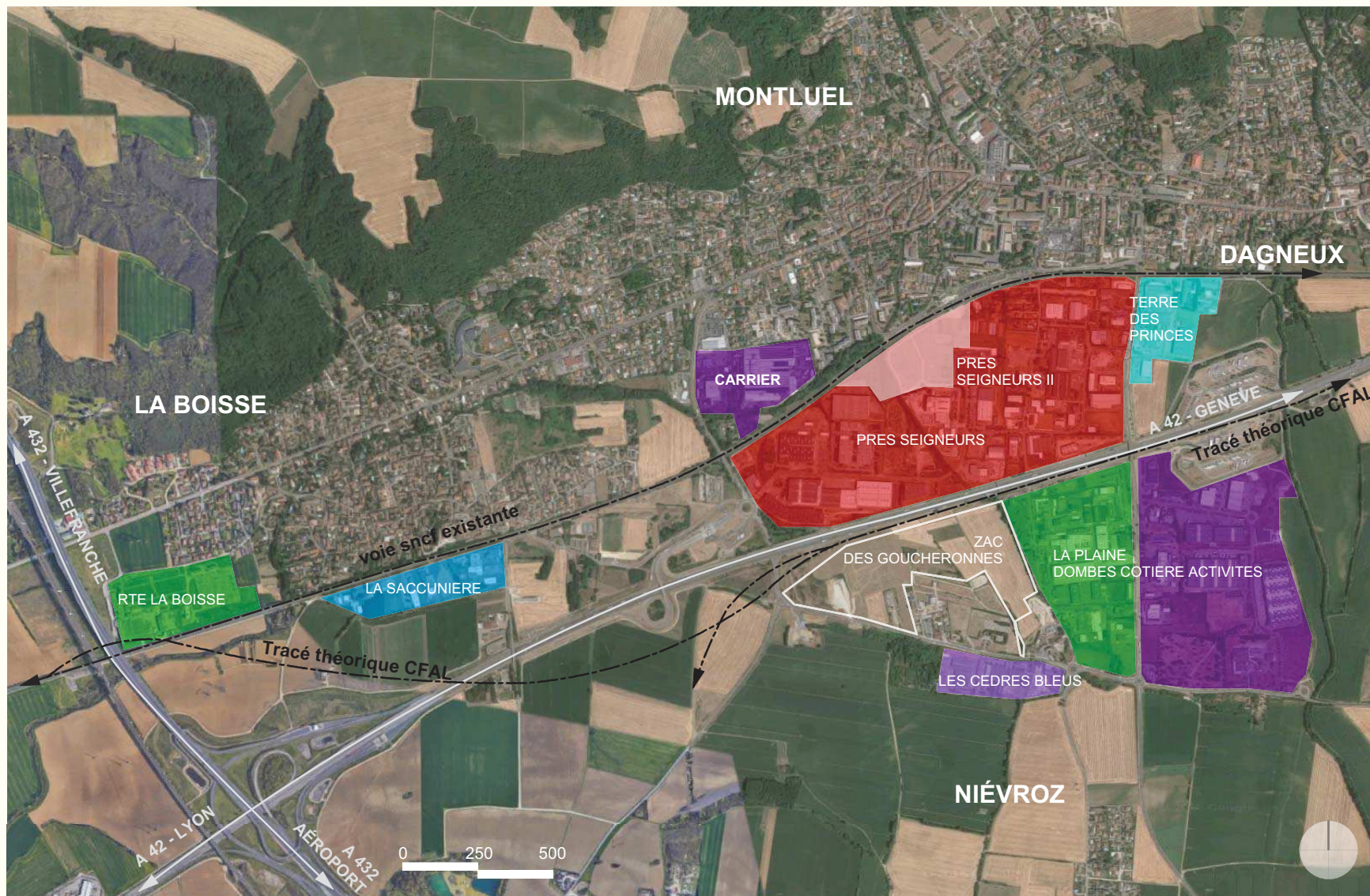
## 5.1. Situation par rapport à la Métropole lyonnaise

Le projet de la ZAC des Goucheronnes se situe le long de l'autoroute A42 sur la commune de la Boisse, à proximité immédiate du centre-bourg de la commune de Montluel.

La ZAC des Goucheronnes est bordée de part et d'autre par l'autoroute A42 et la route départementale 84C. En s'appuyant sur cette accessibilité et cette visibilité forte, le projet, par ses trames bâties et paysagères, dessinera une nouvelle façade pour la commune.



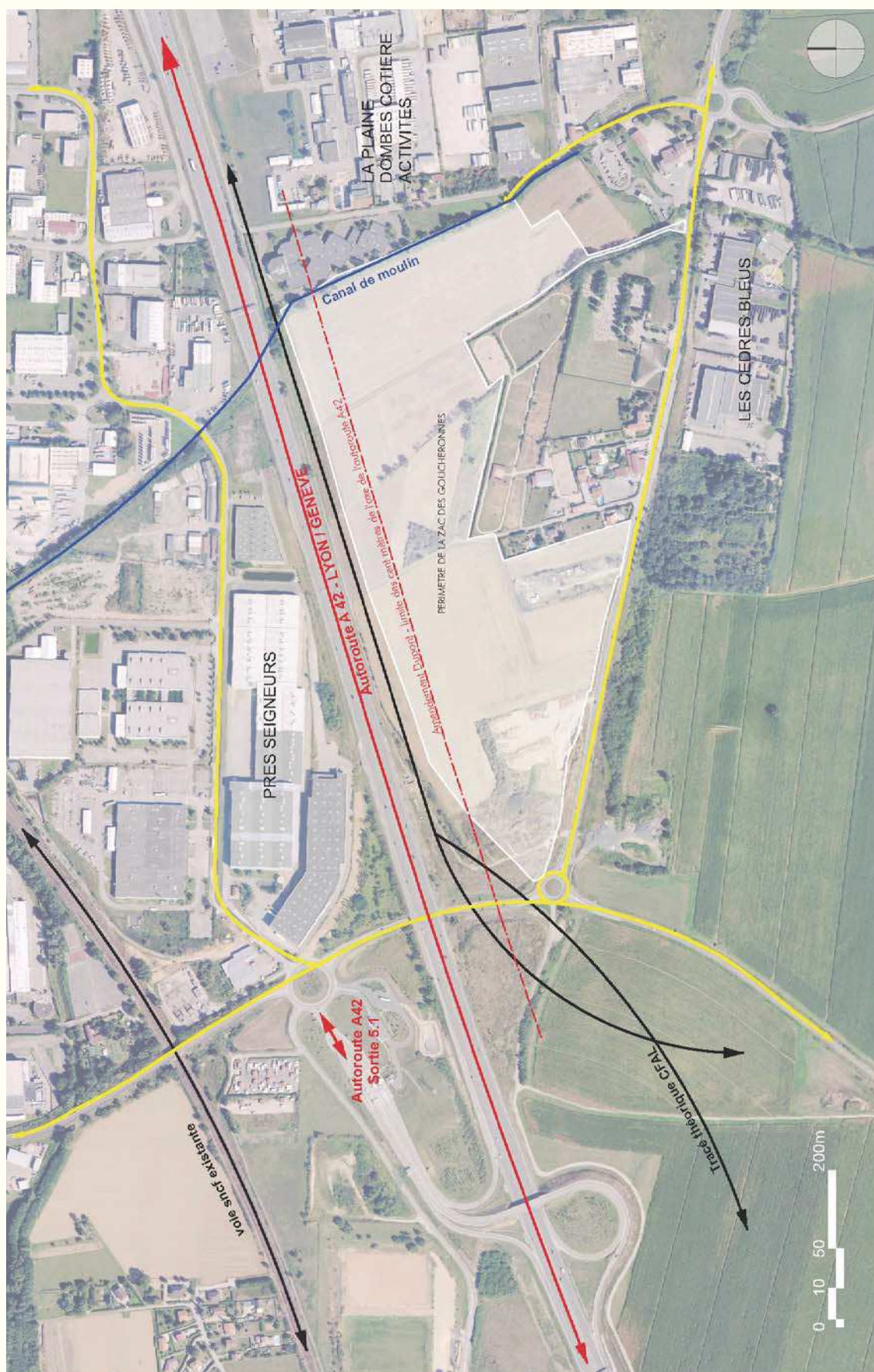




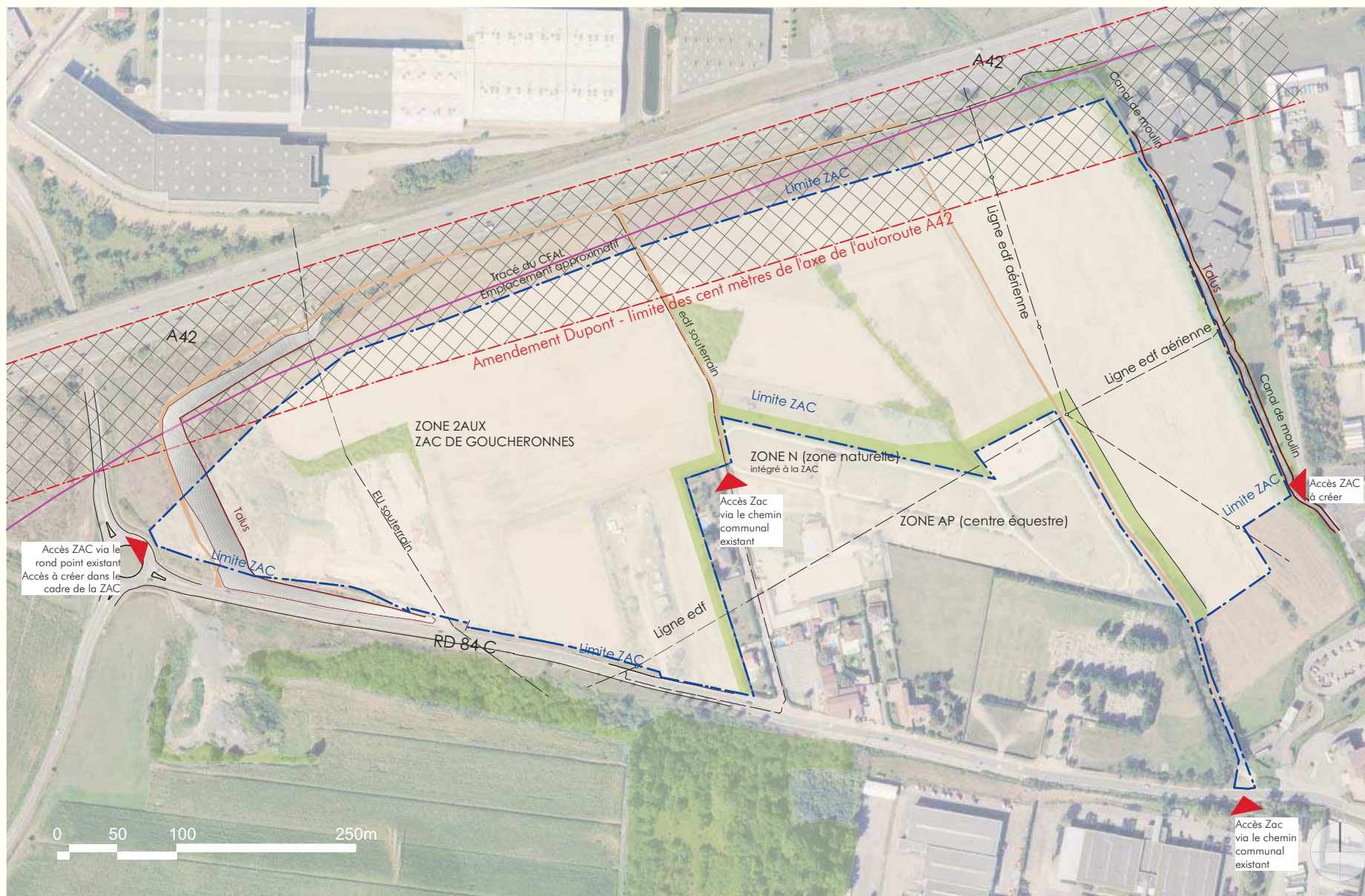
Situation au sein de la 3CM



### 5.3. Situation par rapport à l'environnement







Un site aux multiples contraintes



5.5. Occupation actuelle du site



Zone dépôt de matériaux



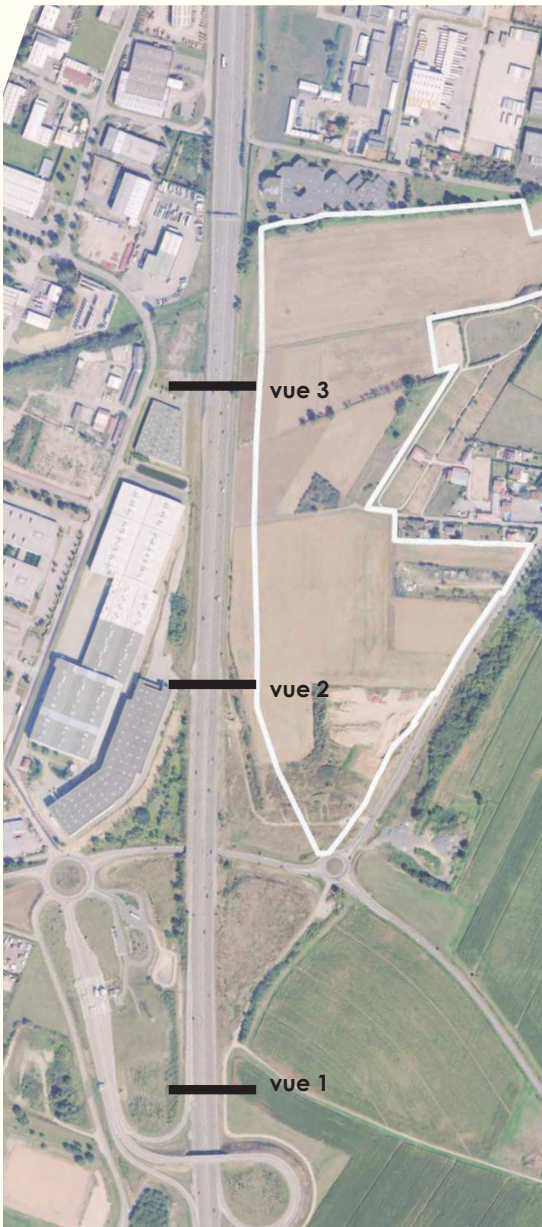
Zone d'habitations temporaires



Zone agricole

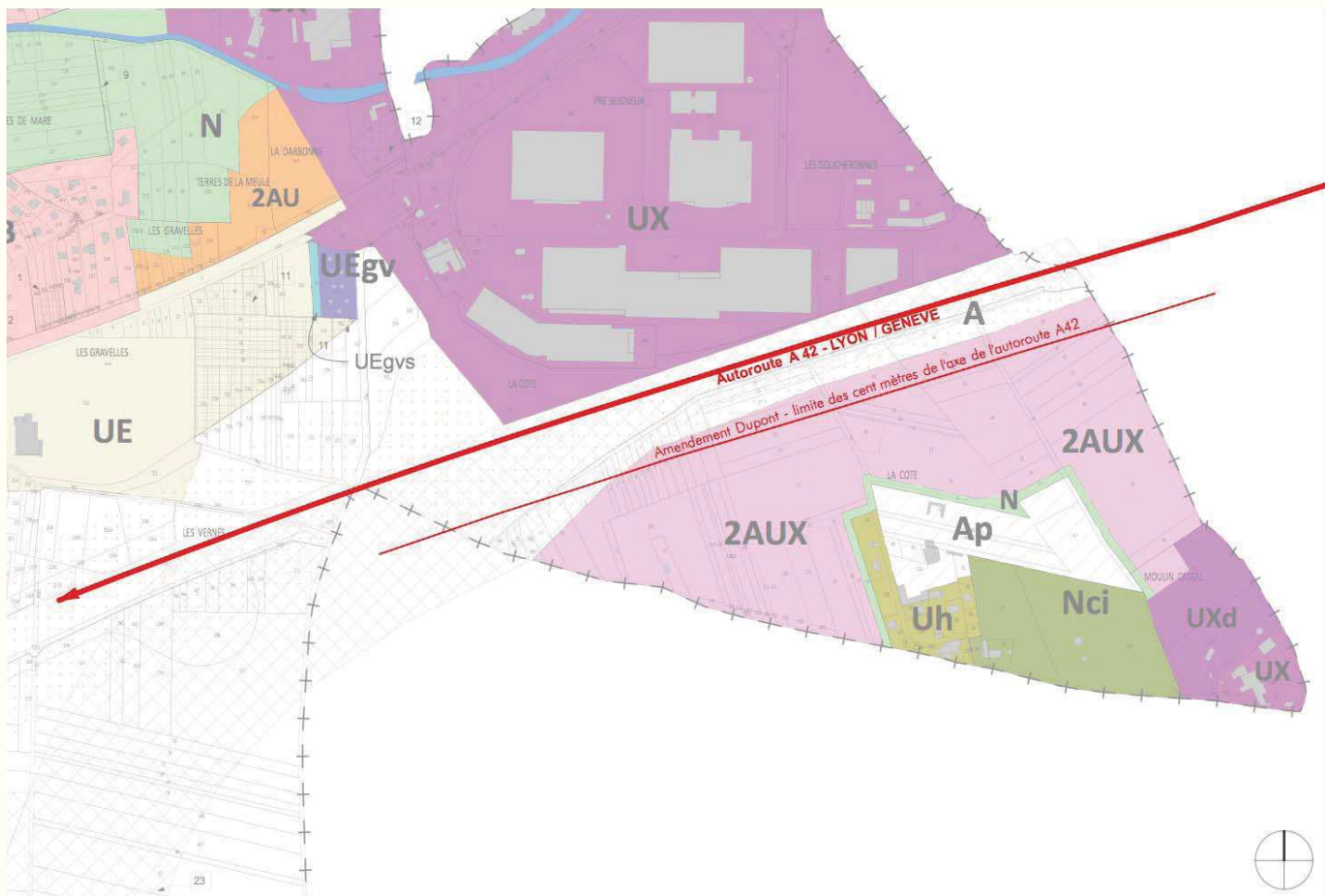






Projets voisins :  
 - extension des Cèdres Bleus  
 - Parking de co-voiturages





La commune de la Boisse possède un Plan Local d'Urbanisme approuvé le 30 juin 2014 et actuellement en cours de révision.

La zone d'intervention intègre différents zonages :

- + Le long de l'A42 une zone réservée au CFAL (Contournement ferroviaire de l'agglomération lyonnaise)

- + Zone 2AUX : Zone à urbaniser réservée à de l'activité industrielle.

Dans le cadre de la création de la ZAC Goucheronnes, le zonage passera en 1AUXg : zone à urbaniser réservée à de l'activité industrielle, artisanale, de services et activités commerciales.

- + Zone N : zone naturelle faisant tampon entre la zone à urbaniser et le centre équestre (Ap) / habitations (Uh) existantes.



## 5.8. Le Paysage

La commune de La Boisse présente une grande diversité d'ambiances paysagères. Sur certains secteurs, une dizaine de mètres suffit pour changer radicalement de paysage, passant d'une plaine agricole ouverte à un coteau boisé ou une zone urbanisée.

Le secteur de la ZAC des Goucheronnes se situe dans le prolongement du tissu urbain à vocation économique de La Boisse, Montluel, Dagneux et Niévroz. Il prend place actuellement sur des parcelles agricoles mais identifiées au PLU comme des zones à urbaniser.

Le site étudié s'insère dans l'unité paysagère de la plaine de l'Ain, paysage relativement plat où se sont développées les zones d'activités et les infrastructures routières. Une ligne électrique aérienne haute tension passe au-dessus du site de la ZAC d'Est en Ouest. Une autre ligne électrique, côté Est, est également recensée sur le site de la ZAC (cf. Photo ci-dessous).

Au droit du site d'étude, l'autoroute A42 limitrophe au Nord est très présente dans le contexte paysager, des percées visuelles lointaines existent en direction de l'Ouest (agglomération lyonnaise) au niveau du rond-point.



Vue depuis la rue de Balan en direction de l'Autoroute A 42

Occupé en majeure partie par des champs cultivés et une zone de stockage de matériaux, le site présente quelques haies bocagères et friches en bordure de terrain.

En partie Est, le long du Canal de Moulin, une ripisylve accompagne la limite.

## 5.9. L'environnement

D'après le diagnostic environnemental et les inventaires «faune-flore» menés sur site, la sensibilité écologique du secteur est de niveau faible à fort mais avec un seul secteur à enjeux forts, actuellement occupé par une zone de dépôt de matériaux inertes à l'Ouest du site.

Aucune zone humide n'est inventoriée dans le périmètre de la ZAC des Goucheronnes d'après l'inventaire des zones humides issu de la DREAL. De plus, les critères floristiques et pédologiques permettent de conclure à l'absence de zone humide sur l'emprise du projet.

De plus, la présence de nombreuses zones agricoles exploitées a empêché la mise en place d'une faune et d'une flore sensible.

Les enjeux à la suite de ce diagnostic ont mis en avant la nécessité de proposer des mesures d'évitement, de réduction et de compensation adaptées aux enjeux environnementaux soulevés :

- **Mesures d'évitement** : préservation des zones dites « naturelles » présentes en limite de site et du cheminement doux situé au Sud-Est du site ;
- **Mesures de réduction** : aménagement écologique des cheminements doux, des ouvrages de gestion des eaux pluviales, des espaces publics de la ZAC des Goucheronnes, prescriptions sur les espaces extérieurs des lots privatifs, création de passages à faune... ;
- **Mesures de compensation** : maintien sur place des espèces sensibles avec la création de la zone d'habitat favorable au crapaud calamite et au petit gravelot, et mise en place de zones de fruticées et de haies afin de favoriser le développement de l'avifaune locale.



Cartographie des zones d'habitat



## 5.10. Hydraulique et topographie

---

La topographie du secteur présente des altitudes variant entre 195 et 215 mètres.

Concernant l'hydraulique, le canal du Moulin Cassal longe le périmètre de la ZAC des Goucherannes dans sa partie Est.

Le territoire de La Boisse présente trois masses d'eaux souterraines affleurantes et deux aquifères profonds. La masse d'eau située à l'affleurement au droit du site présente un bon état quantitatif mais un état qualitatif moyen à cause de la présence de nitrates et pesticides. La masse d'eau en profondeur présente un bon état quantitatif et qualitatif. Aucun périmètre de protection de captage ne concerne le périmètre de la ZAC. Le plus proche, « Source de La Boisse n°3 » se localise à plus de 2 km au nord du site de la ZAC. Les trois sources présentent sur la commune permettent d'alimenter le territoire communal en eau potable.

Des tests de perméabilité ont été réalisés sur le périmètre de la ZAC par GEOTECHNIQUE, en septembre 2017. Cinq sondages ont été effectués à plusieurs endroits sur le site. La perméabilité retenue est comprise entre 10-3 et 10-5 m/s. L'analyse conclue à un sol très perméable sur l'ensemble de la ZAC. A ce titre, concernant la gestion des eaux pluviales, le projet adaptera les équipements aux besoins.

## 5.11. Déplacements et liaisons avec le centre bourg de la Boisse

---

De par sa position, le site possède une position stratégique à proximité d'axes d'intérêt national tels que l'autoroute A42 et la RD61, qui permettent de la connecter facilement aux villes de Lyon, Genève... La commune de La Boisse est également traversée selon une orientation Est-Ouest par la ligne ferroviaire qui relie Lyon à Genève.

Le site de la ZAC est accessible via le réseau secondaire de voirie : RD61a - route de Balan et rue de la Plaine.

Concernant les transports en commun, deux lignes du service de cars de l'Ain desservent le territoire communal : les lignes 132 et 171. Aucun arrêt de bus ne se localise dans le secteur de la ZAC.

Un parking de covoiturage (appelé La Côte Nievroz) a été réalisé par la 3CM à proximité immédiate de la ZAC et de la sortie d'autoroute 5.1 de l'autoroute A42. Ce parking est directement accessible depuis le rond-point au croisement de la route de Balan et de la D61A. Il est équipé de 175 places, d'un abrit à vélos sécurisés, et d'une borne de recharge pour véhicules électriques.

La 3CM a établi un schéma directeur modes doux en collaboration avec les communes en fin d'année 2018, ce schéma prévoit de relier les communes de la 3CM aux zones d'activités et aux gares territoires. Ces itinéraires pourront être connectés aux pistes cyclables aménagées au sein de la ZAC des Goucherannes (Ecoparc Cotière).

## 5.12. Conclusion concernant le constat d'état des lieux

Inscrit au Sud-Est de la commune de La Boisse, à 3km du centre ville, le site de la ZAC des Goucheronnes est délimité par :

- l'autoroute A42 au nord,
- Montluel à l'Est,
- Dagneux à l'Est,
- Niévroz au Sud.

D'une superficie de 183 687 m<sup>2</sup>, ce nouvel aménagement comportant parcs techniques et logistiques, tertiaires et d'activités vient s'intégrer dans le prolongement des zones d'activités de la 3CM.

L'emplacement de la ZAC est stratégique avec la présence de l'A42 et de son échangeur de la Boisse, et des voiries secondaires environnantes. Ces dernières permettent un accès facile et rapide aux autoroutes A42 et A432, ainsi qu'à tous les parcs d'activités environnant de l'intercommunalité.

L'emplacement de la ZAC est actuellement occupé :

- + par des surfaces agricoles pour la culture de céréales,
- + par un espace de dépôt de matériaux inertes type gravier,
- + par une parcelle occupée par des habitations temporaires.

Dans le cadre de la création de la ZAC, l'ensemble des parcelles est en cours de rachat par l'aménageur de la ZAC.

Le site s'arrête au nord avec la limite de l'emprise du CFAL (Contournement Ferroviaire de la l'Agglomération Lyonnaise) puis par l'autoroute A42. Au Sud, il est délimité par la route départementale 84C et à l'Est par le canal de Moulin. En bordure Sud-Est de la ZAC, on trouve un large ilot comprenant des habitations, un centre équestre et un cimetière qui ne seront pas impactés.

En effet, une bande naturelle vient les protéger des vues et des nuisances éventuelles du projet de création de ZAC. Enfin, le site est impacté par la prise en compte de l'article L 111-6 du code de l'urbanisme sur une bande 45 m au Nord soit environ 25 150 m<sup>2</sup> des 183 687 m<sup>2</sup> que comporte la ZAC.



Axonométrie actuelle du site



## **6. LES PRINCIPES D'INTENTIONS D'AMENAGEMENT**

## 6.1. Répartition du programme sur site

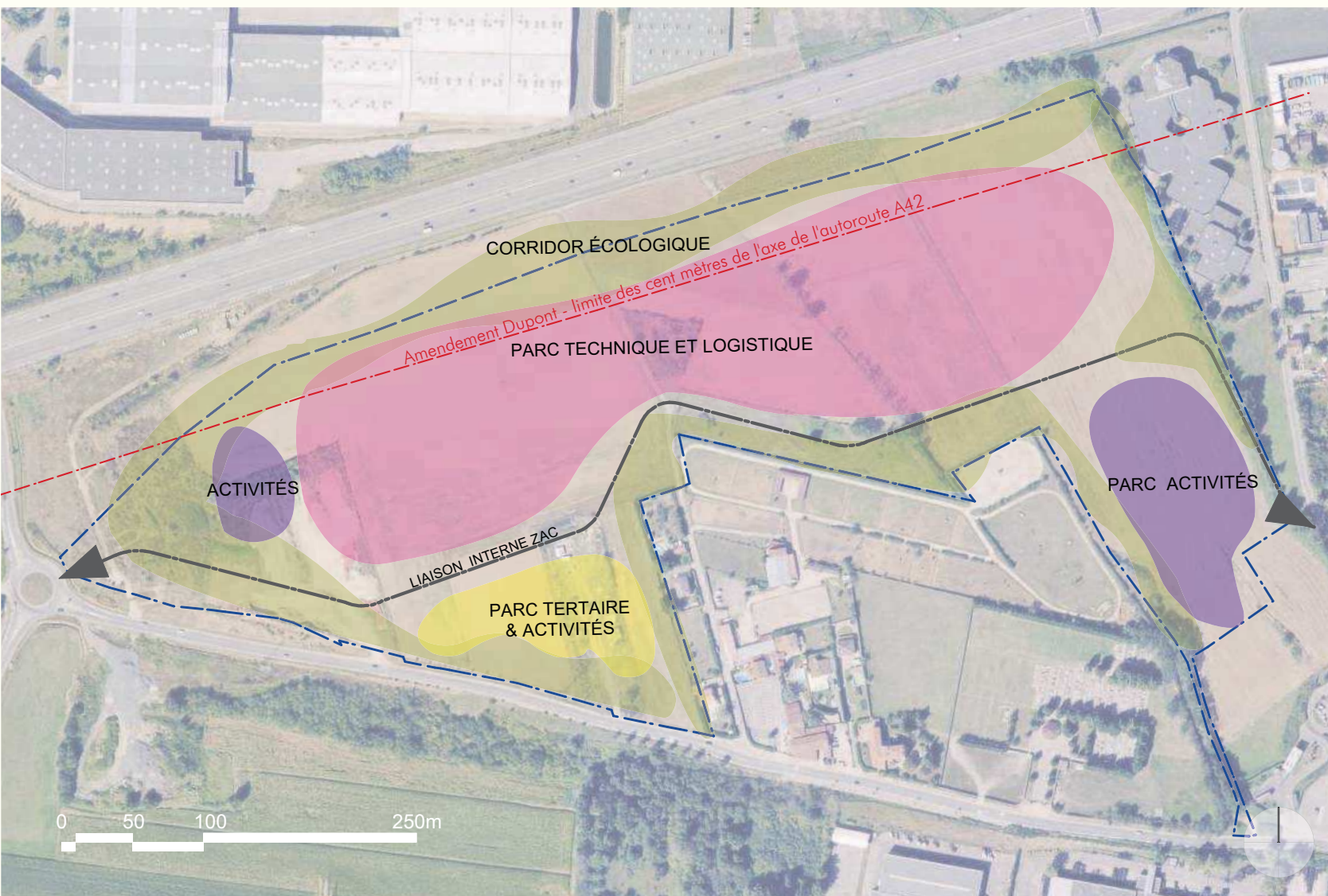
---

### **Positionnement des éléments de programme**

L'organisation spatiale des différents programmes de notre proposition d'aménagement résulte d'une réflexion sur les enjeux et les besoins propres aux différentes activités du programme :

- Une liaison traversante Est-Ouest reliée directement sur le rond-point existant afin de ne pas surcharger le trafic sur la départementale.
- Un parc technique et logistique le long de l'autoroute qui sert d'écran acoustique pour la ZAC tout en offrant un bâti de qualité depuis l'autoroute.
- Un parc tertiaire et d'activités le long de la départementale et des habitations existantes. L'objectif est de créer un front bâti attractif depuis la rue et à l'échelle du quartier.
- Une frange paysagère en périphérie de la ZAC afin d'être en retrait des habitations et du centre équestre.





Plan de principe de localisation de la future programmation de la ZAC des Goucheronnes

## 6.2. Schéma d'intentions et plan masse de principe

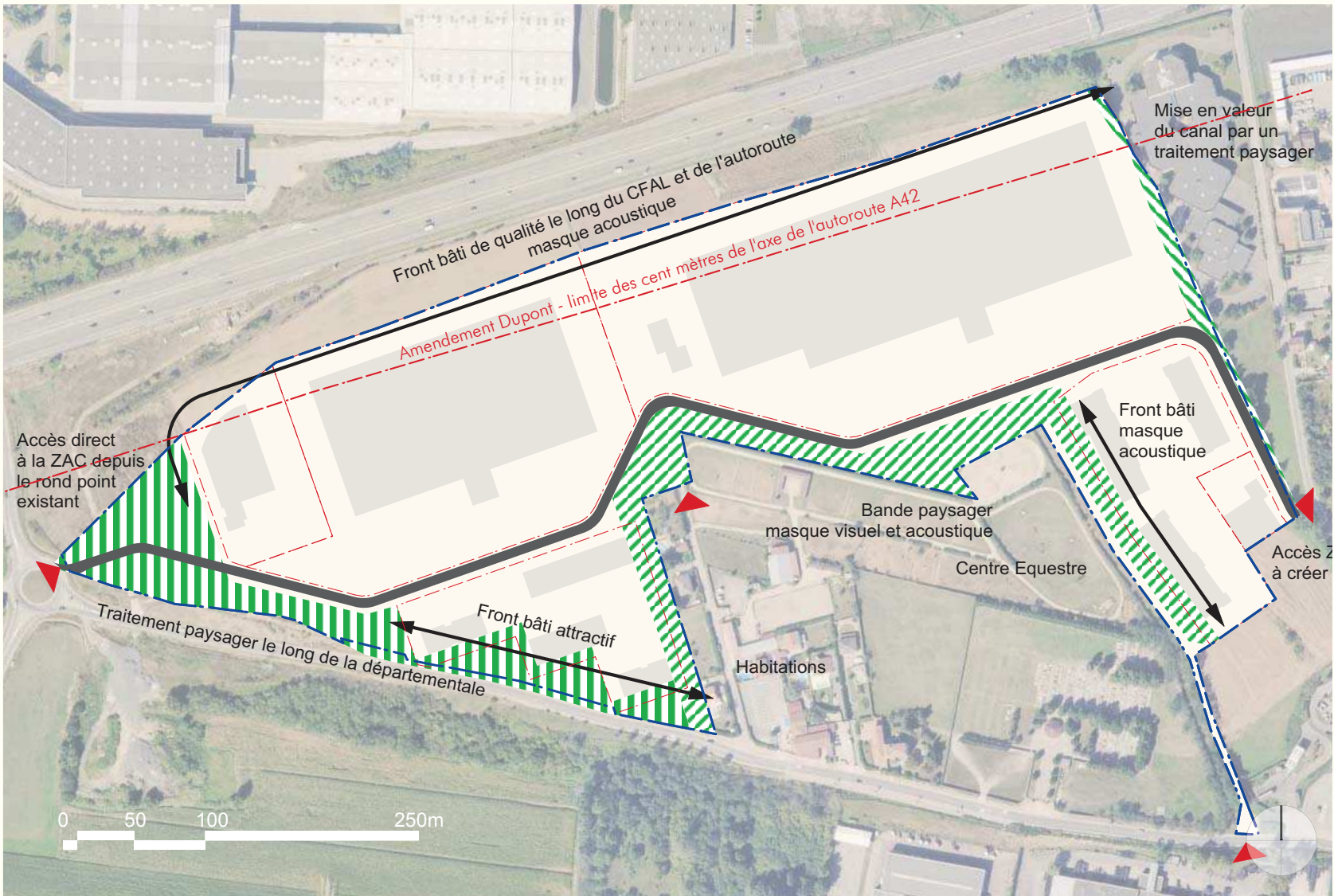


Schéma d'intentions de la ZAC des Goucheronnes







Le site d'implantation de la ZAC des Goucheronnes est un lieu stratégique à l'échelle de la Communauté de Communes de la Côtère et de la Métropole de Lyon :

- Elle se situe dans la continuité des ZAC existantes de la 3CM : les Cèdres Bleus ; La plaine ; Dombes Côtère Activités ; Pres Seigneurs I et II ce qui lui permettra de profiter de leur dynamisme.
- Elle est distante de 300 m de la bretelle d'accès n°5.1 qui donne un accès direct à l'A42 direction Lyon ou Genève.
- Elle est positionnée au Nord le long de l'A42 et du futur tracé du CFAL au Sud, le long de la départementale D84C, ce qui lui assure une bonne visibilité.

Ces éléments ont porté notre projet d'aménagement et de conception architecturale de la ZAC avec l'objectif de trouver une échelle, un langage propre au site et à l'activité que nous proposons. Elle pourra s'épanouir dans un cadre de vie de qualité pour les usagers afin de créer une zone attractive et pérenne qui deviendra une référence en la matière.

La première des données est le plan masse avec la composition des pleins et des vides, du paysage et du bâti en fonction des éléments programmatiques. Il s'agit de mettre les différentes typologies de bâti en place afin d'obtenir un ensemble harmonieux en tenant compte des gabarits avec leurs hauteurs. L'échelle du site nous amène à proposer des réponses architecturales adaptées au contexte avoisinant :

- Le long de l'autoroute, nous avons choisi de créer un front bâti de qualité par l'installation des îlots de logistique.
- Leur traitement architectural particulier permet de créer un effet signal, un effet « entrée de ville », tout en supprimant l'échelle des bâtiments.

Ce positionnement sert aussi de masque acoustique pour l'ensemble de la ZAC et des habitations existantes. Le long de la départementale, nous proposons d'implanter des bâtiments d'activités et de bureaux qui sont à l'échelle de la voie et des logements existants. Pour cela nous avons privilégié des édifices R+1 / R+2.

Pour la jonction avec le centre équestre, nous avons cherché à réduire l'impact de la ZAC en proposant une frange végétale. Cet espace paysager qui vient en continuité de la Zone Naturelle du PLU, intègre un cheminement mode doux et nous permet d'être en retrait du centre équestre, tout en lui proposant un cadre de vie de qualité.

Enfin sur la partie Est du site, le long de Canal du Moulin, nous installons des bâtiments de petites activités en RDC avec mezzanine. Ils viennent s'insérer dans le prolongement du parc existant de La Plaine Dombes Côtère Activités.

L'entrée principale de la ZAC se fait depuis le rond point existant en contrebas du site. Un traitement paysager particulier, additionné à une réelle qualité architecturale des bâtiments, permet de mettre en valeur cette entrée de ville. Un second accès se fait au niveau du chemin de la Plaine le long de la déchetterie. Ce dernier devra être requalifié avec la création du CFAL.

## 6.3. Intentions générales et projet paysager

---

Le projet vise à offrir des opportunités d'installation à des activités économiques mixtes. La zone a pour coeur de cible les activités techniques et logistiques, des activités tertiaires ainsi qu'un parc d'activités.

Les enjeux généraux du projet sont :

- **Enjeu 1 : « Créer une zone économique nouvelle »** en définissant une structure urbaine et paysagère en créant un lieu à part entière.

- **Enjeu 2 : « Composer avec le paysage existant »**, en utilisant les contraintes naturelles du site pour nourrir le projet, en s'appuyant sur l'identité paysagère du site pour le valoriser et en proposant des espaces extérieurs de qualité.

- **Enjeu 3 : « Assurer une architecture de qualité »** en proposant un vocabulaire architectural cohérent et qualitatif, en évitant la composition systématique et en offrant des bâtiments répondant aux usages (réelle qualité des espaces, du confort et des vues).

Conscients des forts enjeux paysagers et environnementaux du site et de sa position à proximité immédiate du centre de la commune de La Boisse et le long de l'Autoroute A42, le projet propose d'inscrire la structure paysagère au coeur du projet comme support de qualité du parc d'activités. Le projet paysager se décline de la façon suivante :

### - 1 / Mettre en valeur le long de l'Autoroute A42 et la route départementale 84C

- En rythmant les façades visibles le long des voies structurantes.
- En valorisant les abords de la voirie par un aménagement paysager continu intégrant les problématiques de déplacement, de gestion des eaux pluviales et de conservation de la faune et de la flore.
- En valorisant dans les lots privés des bandes paysagères entre les limites public/privé et les bâtiments, implantés en alignement avec un effet de vitrine ou en retrait avec un caractère préservé.
- En aménageant des espaces publics de qualité notamment autour de la voirie centrale (cheminements, noues...)

### - 2 / S'appuyer sur l'identité du paysage existant pour composer

- En préservant et en valorisant les zones à forts enjeux paysagers.
- En soignant le traitement paysager des limites.
- En renforçant les éléments de structure paysagère via des haies, alignements d'arbres...
- En conservant la forte topographie d'entrée de site.
- En maintenant des ouvertures visuelles vers le paysage avoisinant.

### - 3 / Intégrer les contraintes environnementales

- En préservant tant que possible les espaces à forts enjeux environnementaux (fruticés notamment).
- En améliorant la fonctionnalité écologique du site en permettant les déplacements de la faune (continuités, passages à faune, composition paysagère...)
- En utilisant les contraintes de sol comme base de la valorisation des espaces publics (ouvrages qualitatifs, noues...) et du projet paysager (pentes, merlon...).
- En végétalisant et en limitant les pentes des ouvrages paysagers de gestion des EP (noues notamment).

### - 4 / Valoriser l'ensemble des voiries internes de la future ZAC

- En intégrant le long de leur tracé, des cheminements modes doux et des dispositifs de gestion de eaux pluviales.
- En valorisant dans les lots privés des espaces paysagers entre les limites public/privé et les bâtiments.

## - 5 / Valoriser l'ensemble des limites entre lots

## - 6 / Valoriser enfin les limites avec l'A42 et vers l'extérieur du périmètre

- En aménageant des franges vertes partiellement plantées pour valoriser les limites du parc d'activités tout en maintenant l'effet vitrine pour la ZAC des Goucheronnes

Afin de s'assurer de la mise en oeuvre de ces objectifs essentiels pour la qualité du projet, un CPAUPE (Cahier des Prescriptions Architecturales, Urbaines, Paysagères et Environnementales), complété par des fiches de lots détaillant au cas par cas les enjeux et les préconisations, seront imposés à chaque preneur de lot.



Plan de principe projet paysager

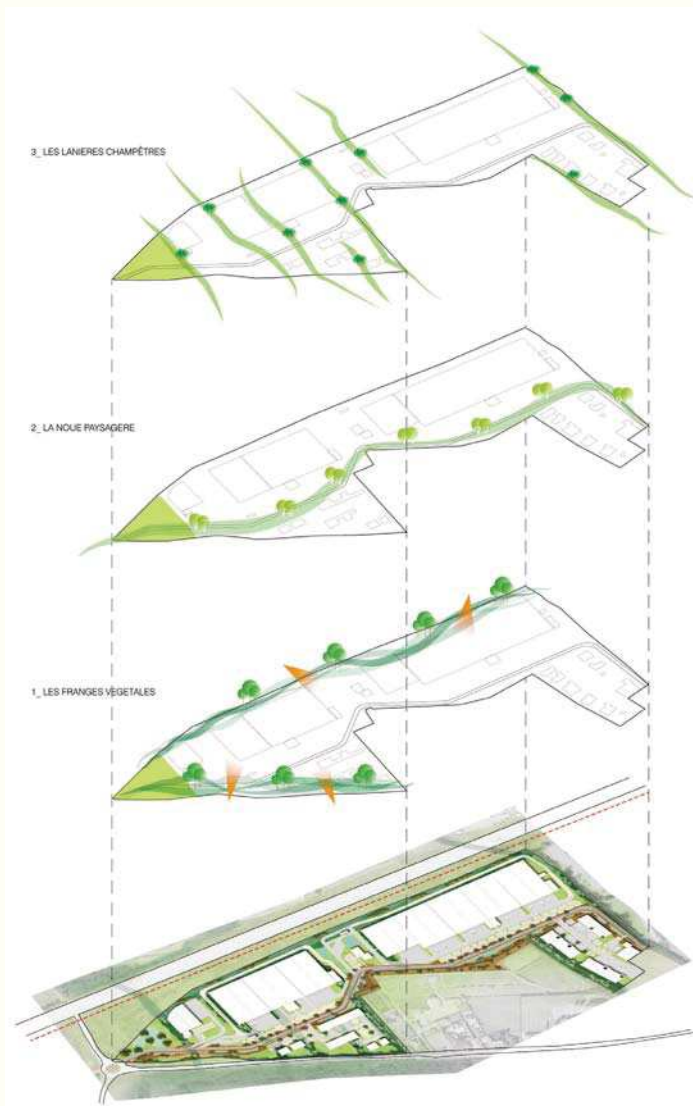


Le projet paysager présente plusieurs structures paysagères qui se superposent comme suit :

- Les lanières champêtres, véritables continuités écologiques, s'insinuent au travers du projet selon une orientation Nord-Sud. A l'image du petit canal de Moulin Cassal, elles forment de petits corridors de végétation composés de végétations bocagères (petits arbres champêtres, arbustes à baies,...) et tissent un lien avec le paysage existant de la région.
- La noue paysagère permet de structurer le parc d'activités. Elle accompagne la voie de desserte principale et sert de fil conducteur tout le long du parc. Telle une épine dorsale, elle se dilate puis se resserre et permet l'accroche architecturale sur cet axe tout en amenant une touche poétique et ludique dans le paysage.
- Les franges végétales offrent une végétation animée le long des axes routiers bordant le parc d'activités. Elles proposent un rythme en faisant varier la hauteur et la densité de la végétation cadrant ainsi les vues sur le parc d'activités.

La superposition de ces trois entités apporte une composition paysagère permettant l'aménagement et l'installation d'usages à l'échelle de chaque type d'activité et tout en liaisonnant en douceur le projet d'aménagement avec le tissu urbain et paysager alentour.

L'entrée du site, depuis le rond-point s'étage pour intégrer un paysage accueillant la faune en place.



## 6.4. Projet de déplacements

Le maillage viaire dans le projet a été pensé pour minimiser les accès directs depuis la RD84C.

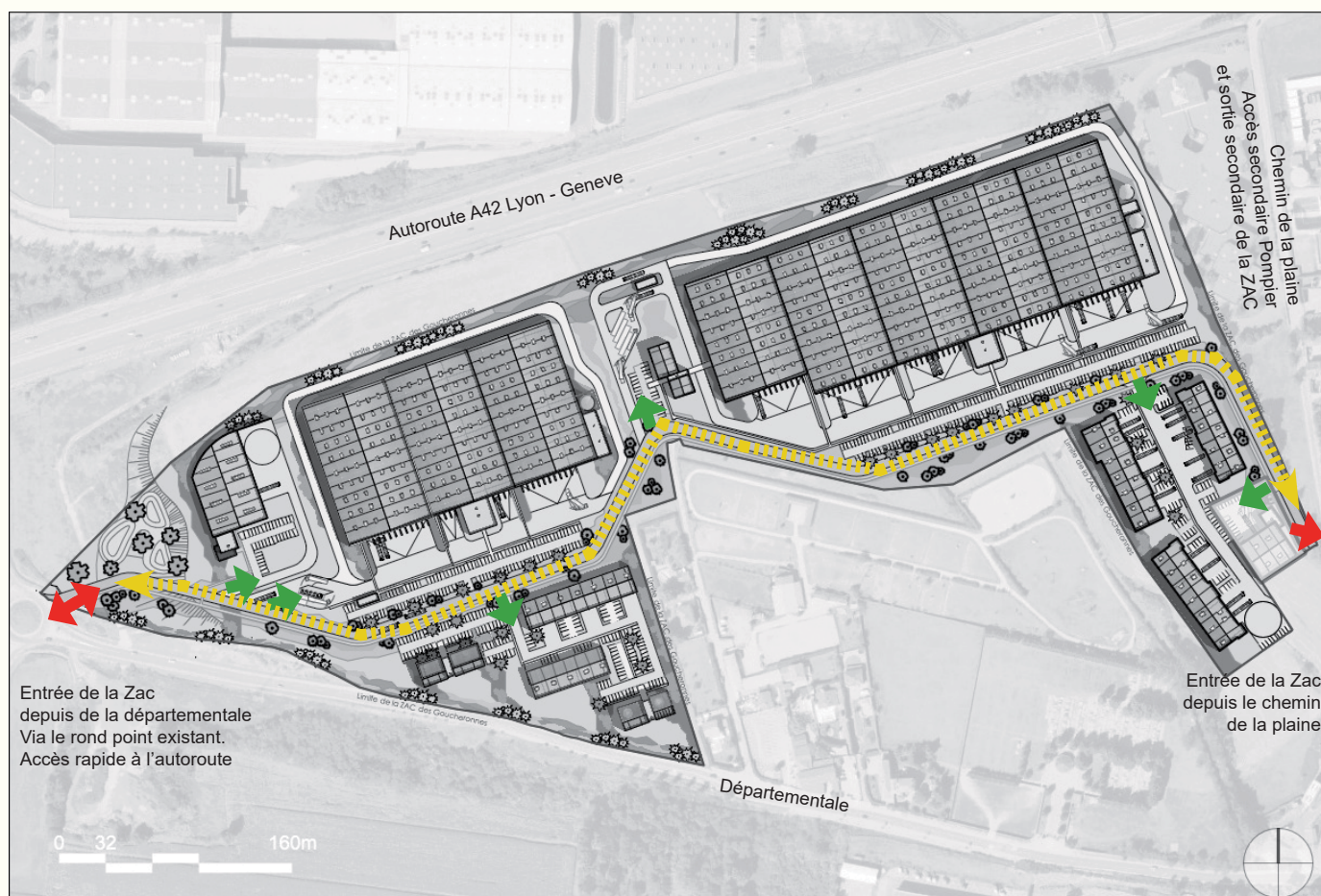
Le principal raccordement se fera à l'Ouest sur le giratoire existant pour valoriser la porte principale du parc d'activités et faciliter son accès.

Ainsi avec la sortie prévue sur le chemin du Canal, seuls deux accès sont proposés pour desservir les lots. La voirie structurante parcourant d'Est en Ouest le projet de ZAC demeure l'axe principal du projet.

Des voiries internes, propres aux lots privés permettent de desservir l'ensemble des lots privés. L'ensemble des voiries internes sont d'ailleurs le support de l'offre de stationnement.

Concernant les modes doux, le projet prend bien entendu en compte leur intégration sur l'ensemble des voies.

Des voies mixtes piétons/cycles, mises à distance de la voirie par des espaces verts, développés notamment le long de l'axe principal permettent un usage sécuritaire et qualitatif.



Voirie PL / VL Interne à la Zac



Entrée et sortie de la ZAC pour les PL



Sortie secondaire de la ZAC  
+ Accès secondaire Pompiers



Entrée des lots

Plan de circulations

## **7. LA PRISE EN COMPTE DE L'ARTICLE L111-6 DU CODE DE L'URBANISME**



La modification de la marge de recul initiale de 100 mètres imposée par la loi Barnier sur l'A42, se fonde sur les principes d'aménagements exposés dans cette présente étude.

L'ensemble des éléments de l'article L111-6 du Code de l'Urbanisme sont donc respectés.

## 7.1. Prise en compte des nuisances

### Le bruit :

La Zac des Goucheronnes est impactée au Nord sur une bande d'environ 45m par l'amendement Dupont. En effet, les premiers 55m le long de l'autoroute sont réservés au tracé du futur CFAL (contournement ferroviaire de l'agglomération lyonnaise) et ne seront donc pas touchés par la création de la ZAC. Les espaces verts existants seront maintenus.

Les nuisances dues au bruit sont essentiellement liées au trafic sur les voiries, donc depuis l'extérieur vers l'intérieur de la zone d'activités. L'ambiance sonore du secteur est essentiellement influencée par :

#### L'Autoroute A 42

C'est la zone présentant l'intensité sonore la plus marquée, liée la circulation au droit de l'autoroute A42. Les niveaux de jour, environ 71 dB(A), ou de nuit, autour de 65 dB(A), sont très élevés. Un trafic aérien a été relevé lors de la campagne acoustique avec des avions transitant au droit du site de la ZAC de manière assez fréquente.

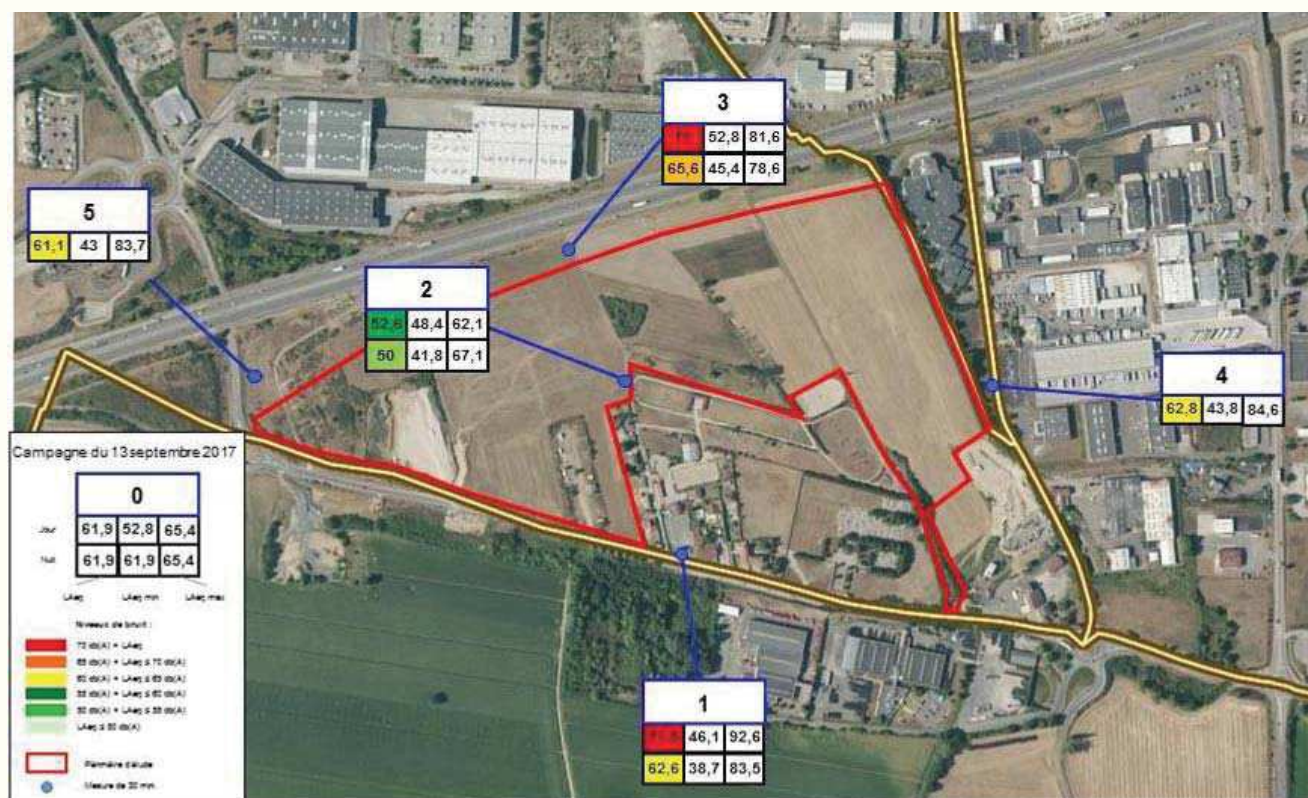
#### La Route de Balan

Un point de mesure a été réalisé le long de cette voirie positionnée au sud du site de la ZAC. Il met en avant un niveau sonore assez élevé avec le passage aussi bien de véhicules légers mais également de poids lourds.

#### La RD 61A

Ambiance sonore autant marquée que le long de la route de Balan. Le point de mesure se situe entre deux giratoires qui permet de rejoindre notamment l'autoroute, ce qui explique la présence de poids lourds.

Le point de mesure est marqué par un fond sonore dû à l'autoroute A 42 qui circule au-dessus de l'ouvrage routier se situant à proximité immédiate du giratoire.



Résultat des mesures acoustiques

L'implantation des bâtiments en retrait des axes routiers de grande circulation ainsi que la création de masques architecturaux participeront à réduire les nuisances sonores pour les usagers. De plus, chaque bâtiment veillera à adapter un niveau d'isolement acoustique des façades permettant d'assurer un confort d'occupation des locaux suffisant.

S'agissant des nuisances sonores induites par les activités exercées dans la ZAC vers l'extérieur du parc d'activités, il est souligné que le territoire environnant ne comporte que peu d'habitations à proximité des bâtiments de la ZAC. Le traitement des limites et la végétalisation des espaces veilleront à limiter l'impact sonore du parc d'activités. En effet, la végétation, même si elle ne réduit pas le niveau sonore, permet de cacher la source de bruit et favorisera une ambiance sonore apaisée.

Concernant la ZAC en elle-même, la réduction des vitesses liée à la taille des voiries et les différentes girations, et le retrait des bâtiments participeront à limiter les nuisances sonores pour les usagers. De plus le dimensionnement et l'aménagement des espaces publics qui le qualifie (noues, circulations, espaces verts....) veilleront à offrir des espaces extérieurs agréables (sur le plan sonore); une attention particulière sera portée sur la strate végétale.

Concernant la ZAC, nous avons fait le choix à l'échelle du plan masse de positionner les ensembles de logistique dans cette emprise de l'amendement Dupont. De part la hauteur et la longueur des bâtiments, ces ensembles viennent créer un mur acoustique qui protège les bâtiments existants (logements / poney club) et bâtiments futurs de la ZAC (parc d'activités / bureaux). De plus, les bâtiments de logistique seront implantés en retrait de 20m minimum de la limite de la ZAC soit à plus de 75 m de l'axe de l'autoroute. Enfin, les bureaux liés à l'activité seront situés du côté des cours camions et donc hors périmètre de l'amendement Dupont.

### Les nuisances visuelles :

La valorisation paysagère de la RD et de l'Autoroute A42, le recul des implantations et la végétalisation de bandes plantées devant les bâtiments et aux abords de l'autoroute permet de créer un aménagement végétal (par des filtres, des masques ponctuels...) atténuant l'impact des futurs bâtiments dans le paysage. C'est bien le végétal qui participe à l'unité du projet.

Ainsi, les bâtiments, les équipements et la végétation participent ensemble à un projet paysager global.

### Eaux potables/Eaux usées :

Le projet prévoit la collecte des eaux usées pour l'ensemble des entreprises qui seront implantées sur la ZAC. La ZAC sera raccordée sur le nouveau réseau d'eaux usées de la communauté de communes qui traverse la ZAC en partie sud.

Le réseau existant étant très profond (7.00m) nous avons retenu l'hypothèse de nous raccorder à l'ensemble de la ZAC par un réseau gravitaire. Le réseau sera réalisé en canalisation fonte pour garantir une pérennité dans le temps du fait de la forte profondeur du réseau.

Chaque parcelle sera ainsi viabilisée. Des réseaux seront réalisés sous la voirie principale.



## **La gestion des eaux pluviales :**

### *Gestion des eaux pluviales du domaine public*

Les eaux pluviales de voiries seront gérées par un réseau de noues. Ces noues d'une largeur de 2.70m auront la double fonction de traitement de la pollution chronique par décantation et par filtration par les plantes. Ces noues seront dimensionnées avec une période de retour de 30 ans. Les noues seront formées par un talus à pente douce recouvert de terre végétale sur une épaisseur de 30cm. Une tranchée d'infiltration sera positionnée sous la noue pour favoriser la diffusion de l'eau dans le sol.

### *Gestion alternative des eaux pluviales*

Dans un système d'assainissement séparatif classique, les eaux de ruissellement, après avoir lessivé les surfaces imperméabilisées, sont recueillies dans un réseau de surface (caniveaux, grilles avaloires), puis introduites dans un réseau souterrain de conduites et acheminées le plus directement possible vers un exutoire (ruisseau ou ouvrage d'infiltration).

Toutefois, il a été démontré que la qualité des rejets pluviaux stricts est beaucoup plus mauvaise que celle des eaux de ruissellement. En effet l'eau se charge en polluants tout au long de son parcours dans le réseau d'assainissement qui concentre les pollutions: dans les caniveaux, où, du fait des pratiques de nettoyage des rues et des usages dans les zones industrielles et logistiques, s'accumulent les polluants, et surtout, dans le réseau de conduites, qui reçoit, pendant les périodes de temps sec, de multiples résidus, en particulier le produit du nettoyage des voies et des rejets divers. En pratique, le facteur le plus important reste la distance parcourue par l'écoulement. De façon assez basique, si la goutte d'eau parcourt plusieurs centaines de mètres pour rejoindre un exutoire, elle se chargera beaucoup plus en polluants que si elle est traitée directement puis infiltrée.

Le principe de cette gestion alternative des eaux pluviales est de proposer une solution pour la collecte des eaux de ruissellement en proposant un système de noues plantées d'iris et de roseaux. Les eaux de ruissellement seront ensuite collectées par les noues puis traitées grâce au principe de phytoépuration induit par les roseaux. L'objectif de cette solution est de traiter la pollution particulière par décantation et filtration au plus près de la source. Le stockage des eaux pluviales par séquences permet de réguler les rejets d'eaux pluviales vers les milieux récepteurs mais aussi de favoriser les phénomènes de décantation. Les volumes de ruissellement étant mieux maîtrisés à l'amont qu'à l'aval, le risque de relargage de polluants y est plus faible.

### *Résilience et biodiversité*

Cette approche de la gestion « amont » des ruissellements va permettre d'augmenter significativement la résilience du système d'assainissement et donc sa capacité à gérer des pluies exceptionnelles. En effet, le système de rétention/infiltration permettra de réduire notablement les risques de débordement en aval par rapport à une solution d'un réseau classique qui n'a d'autre capacité que sa mise en charge progressive. Enfin, cette trame « verte et bleue » constituée par les noues va permettre de créer de véritables corridors écologiques favorables au maintien de la biodiversité dans le projet.

### *Gestion des eaux pluviales des espaces privés*

Les lots privés pourront gérés de façon autonome leurs eaux pluviales. En effet, il sera possible d'infiltrer directement les eaux pluviales de toitures à la parcelle par l'intermédiaire de puits d'infiltration, de tranchées d'infiltration ou de bassins. Quant aux eaux pluviales de voiries, elles pourront après traitement des pollutions chroniques être elles aussi infiltrées dans le sol.

## **Qualité de l'air :**

Un fort trafic circulant sur les axes routiers avoisinants (autoroute et route départementale) est responsable de la majorité des émissions de polluants atmosphériques sur la zone.

Aucun dépassement de la valeur cible n'est relevé au droit de la ZAC selon la modélisation de 2014 pour les trois principaux polluants (NO<sub>2</sub>, MP<sub>10</sub> et O<sub>3</sub>).

Dans la bande de l'amendement Dupont, seuls circuleront les semi-remorques en transit. La pollution de ces véhicules via leurs gaz d'échappement peuvent nuire à la qualité de l'air de la zone. Cependant, vu la densité du trafic sur l'A42, la qualité de l'air devrait être peu impactée.



## 7.2. Prise en compte de la sécurité routière

Le projet d'aménagement du parc d'activités limite le nombre d'entrées/sorties sur les différents axes avoisinants.

Le projet de création de ZAC s'inscrit dans une démarche de non augmentation des risques liés à la circulation.

La desserte de la ZAC sera réalisée à partir du giratoire de la RD61A en liaison directe avec l'échangeur de La Boisse situé sous l'autoroute A42. Une quatrième branche sera créée sur le giratoire pour permettre l'accès à la ZAC.



De là, une voirie interne desservira l'ensemble des lots.

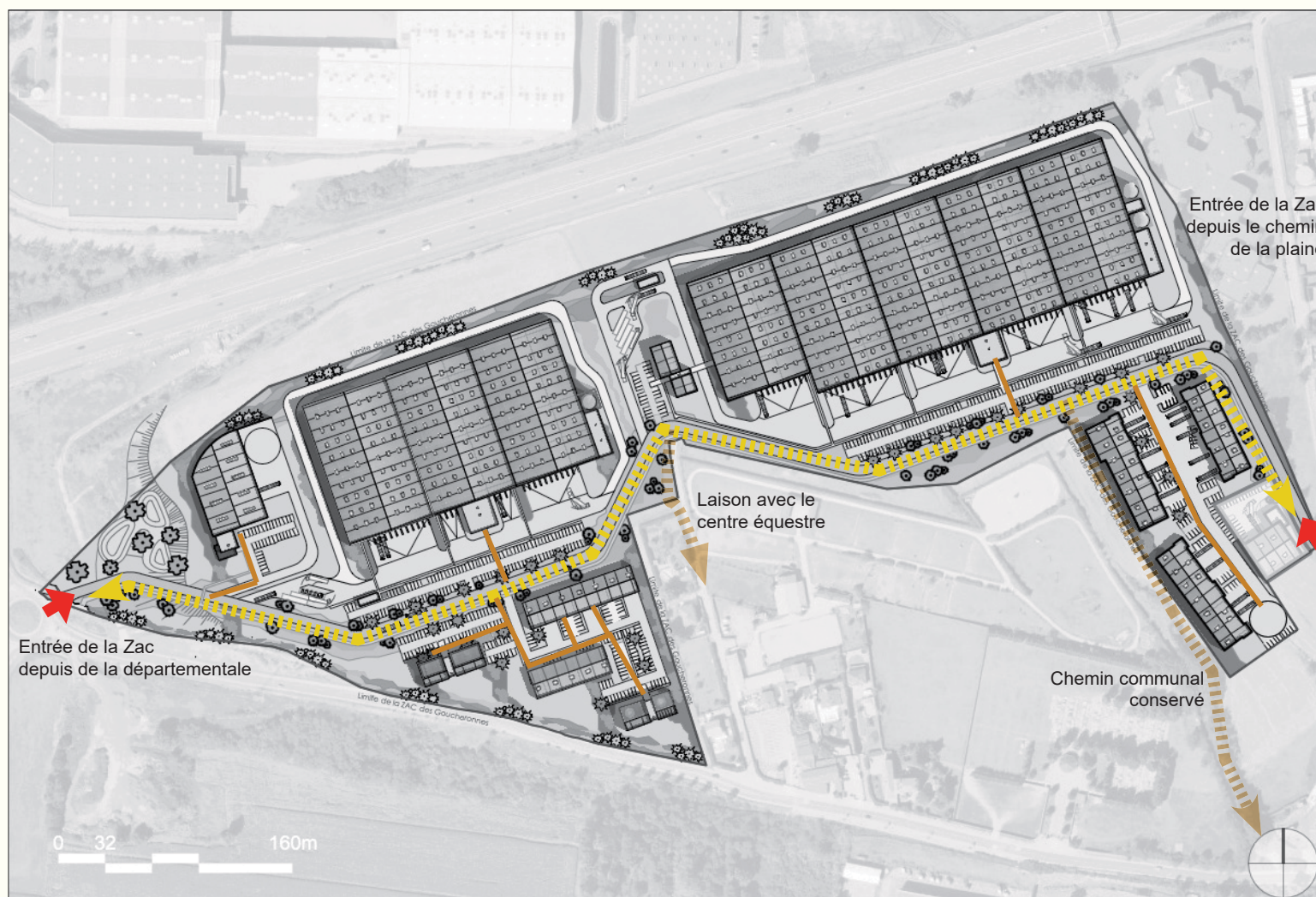
L'accès aux lots sera clairement matérialisé : traitement paysager, signalétique claire afin d'éviter les hésitations et les fausses manœuvres.



Installation d'un panneau RIS permettant le repérage des adresses dans l'ensemble du parc d'activités



L'intégration des différents modes au travers d'aménagement propre à chaque mode (notamment le long de la voirie principale) sur l'ensemble de la trame viaire permet une desserte complète de la zone en toute sécurité.



### Des circulations piétonnes hiérarchisées et continues

- Un cheminement d'Est en Ouest
- L'ensemble des îlots est desservi par un chemin piéton séparé du flux véhicule par une bande végétalisée.
- Liaison avec le parc d'activités des Cèdres Bleu par un chemin communal conservée
- Liaison avec le centre équestre par l'impasse de la Côte conservée

### Des accès aux bâtiments accueillants

- Accès bâtiments desservis par des chemins piétons continus depuis les parkings reliant l'ensemble de la ZAC
- Mise en valeur végétale des pieds de façade

### Un éclairage respectueux de son environnement et autonome.

- Mise en lumière uniquement des entrées des îlots par un éclairage sur panneaux photovoltaïques.



Promenade piétonne principale de la ZAC



Chemin piéton



Accès piéton



Cheminement piétons existant



### 7.3. Prise en compte de la qualité urbaine et des paysages

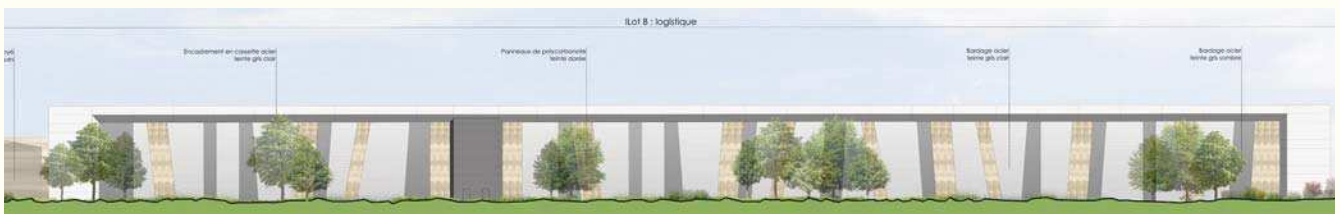
#### Qualité architecturale :

Le vocabulaire architectural sera résolument contemporain.

Pour les deux bâtiments de logistique, nous proposons des façades dynamiques composées :

- D'un portique habillé de cassettes métalliques d'une teinte gris clair, il vient redonner une échelle humaine au bâtiment et a pour objectif de réduire l'impact visuel du linéaire de bâtiment tout en marquant les entrées.
- D'un jeu entre le bardage métallique gris sombre et des panneaux de polycarbonate translucide qui donnent une impression de mouvement au bâtiment. Cette impression devient plus présente la nuit avec le rétro-éclairage des polycarbonates.

Il en ressort une vision dynamique qui évite l'effet de monotonie pour les automobilistes empruntant l'A42.



Elévation Nord sur l'Autoroute



Elevation Sud sur la cour de logistique.  
Traitement des zones bureaux en bardage aspect bois



Perspective de nuit depuis l'autoroute  
sur les bâtiments de logistique



Perspective depuis l'autoroute sur les bâtiments de logistique



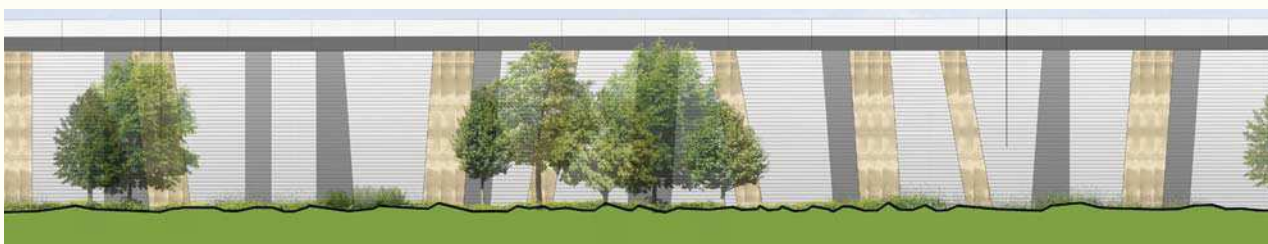
Lumière naturelle généreuse, accès lisibles, confort et sécurité des usagers sont les grandes lignes de composition de chacun des bâtiments. L'implantation de chacun des projets est fait en symbiose avec le plan de composition d'ensemble et avec les cheminements piétons et modes doux. Le stationnement est situé à proximité pour un usage facilité, l'idée est de mettre néanmoins en avant un cadre où une fois le véhicule posé, la marche s'impose.

Le traitement des bâtiments est volontairement d'une approche simple et lisible. Chaque bâtiment est décliné suivant ses besoins programmatiques avec à chaque fois que cela est possible un rapport avec l'extérieur (terrasses en RDC comme en étage). Les différents bâtiments respectent le règlement PLU et restent dans des hauteurs raisonnables, notamment les bureaux à R+2 ou les bâtiments de logistique.



*Elévation des bureaux en bardage bois avec mise en valeur du soubassement par un aspect grisé*

Pour les espaces de bureaux, nous proposons un bardage aspect bois de type neolife. Ce choix, issu de notre expérience sur des opérations similaires, permet de proposer un matériau qui de par sa nature est inaltérable et stable. Ce matériau est composé de bois reconstitué, issu d'une filière environnementale. Cette notion de bois renvoie au parc, à la nature et au bien-être ; les effets indésirables du bois naturel étant réglés, c'est une image pérenne à l'échelle humaine qui va rester. En jouant sur le rythme du bardage, nous allons pouvoir dynamiser l'écriture de la façade et amener une variation subtile qui permettra de faire vibrer l'ensemble.



*Façade de la logistique sur l'autoroute*

Pour les zones de logistique, nous proposons des façades dynamiques composées :

- D'un portique habillé de cassettes métalliques d'une teinte gris clair, Il vient redonner une échelle humaine au bâtiment et à pour objectif de réduire l'impact visuel du linéaire du bâtiment tout en marquant les entrées.
- D'un jeu entre le bardage métallique gris sombre et des panneaux de polycarbonates translucides qui donnent une impression de mouvement au bâtiment. Cette impression devient plus présente la nuit avec le rétro éclairage des polycarbonates.



*Façade de bâtiments d'activités : Activités au RDC et bureaux en mezzanine*

Pour les bâtiments d'activités, nous proposons une lecture similaire à la logistique, avec d'un côté le bardage ondulé gris sombre et de l'autre la transparence des panneaux de polycarbonate doré. Notre projet propose une lecture architecturale cohérente de l'ensemble de la ZAC, au travers d'un vocabulaire simple qui crée une vraie identité au lieu et qui vient s'appuyer sur un traitement paysager de qualité.

La qualité architecturale, encadrée par le règlement du PLU, sera garantie par le mode opératoire de la ZAC (zone d'aménagement concertée) et le CPAUPE (futur Cahier des Prescriptions Architecturales Urbaines, Paysagères et Environnementales) qui sera annexé au dossier de réalisation de ZAC et constituera une annexe contractuelle au cahier des charges de cession de terrains.

Les façades visibles depuis l'espace public (dont les façades «vitrines») définissent l'image de l'entreprise et du parc d'activités. Elles seront donc particulièrement soignées.

### **Implantation des constructions par rapport aux voies et espaces publics :**

L'implantation des bâtiments en retrait des voiries permettra de dégager des espaces libres plantés et entretenus qui formeront une vitrine de qualité au nouveau parc d'activités et participeront à l'image qualitative de la commune.

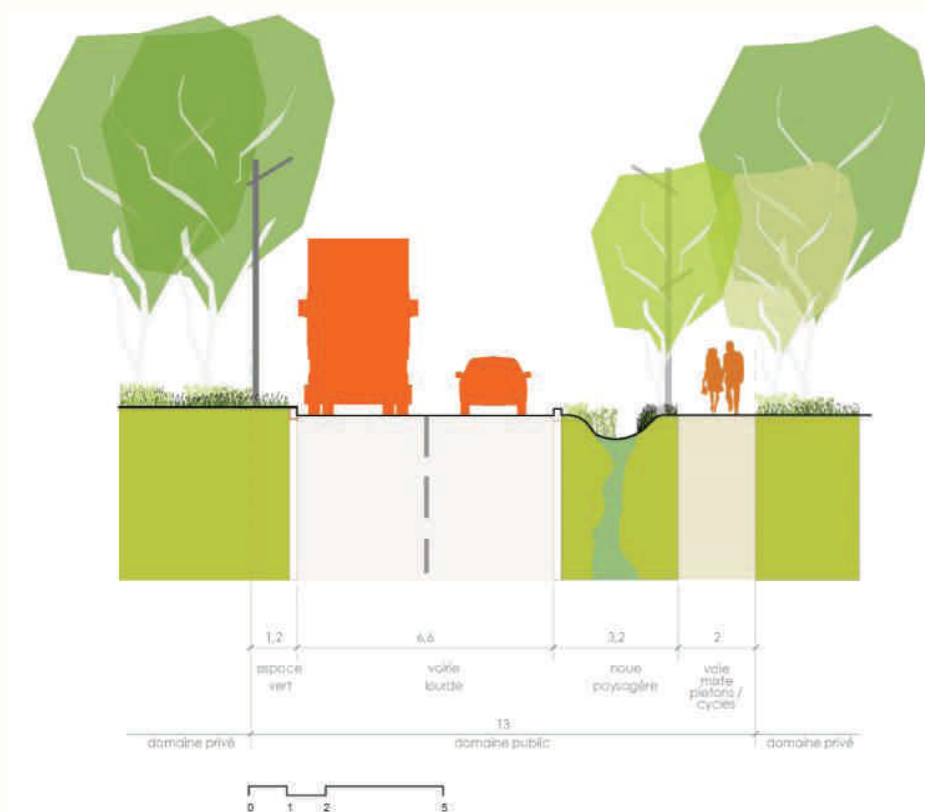
### **Qualité du paysage :**

L'entrée du parc d'activités s'effectue à l'Ouest du site via une large zone végétalisée. Celle-ci permet d'introduire la notion de « parc » en y aménageant une zone minérale et vallonnée. C'est au cœur de ce micro-parc que vient s'insérer une signalétique originale faite de grandes lettres nichées dans le vallonnement indiquant le nom du parc d'activités.



C'est à partir de cette entrée que commence l'axe principal venant desservir le parc d'activités. Cet axe s'accompagne d'une noue, fil rouge servant d'accroche à l'architecture du site. La noue se dilate et se contracte et forme un véritable paysage linéaire ludique qui change de teinte au fil des saisons et au travers duquel il est possible de se promener. La noue se ponctue de beaux sujets arborés aux multi-troncs blancs (cépées de bouleau) marquant le contraste avec l'abondance de vert et de couleurs amenées par la végétation basse.





Coupes de principe sur la voirie interne de la ZAC



Les franges végétales viennent border l'activité logistique sur sa partie Nord. Composées d'une alternance de strates hautes et de strates basses, ces franges donnent un rythme et animent la façade depuis l'autoroute.

Les lanières champêtres se glissent ensuite entre les bâtiments et permettent de reconnecter ceux-ci avec l'axe central du parc d'activités.

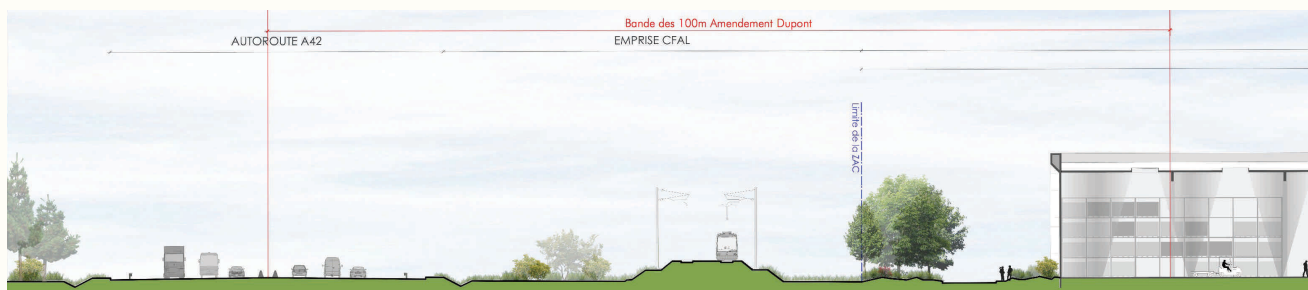
Les espaces extérieurs à voir depuis l'axe central sont traités qualitativement et permettent de bien identifier les entrées des bâtiments depuis l'axe central.



Coupe générale sur la ZAC



Images de références



Détail de la coupe de la ZAC et de l'impact de l'amendement Dupont



Perspective depuis la rue interne de la ZAC avec gestion des eaux pluviales via la noue paysagée

## 7.4. Nouvelle règle d'implantation

---

La modification de la marge de recul initiale de 100 mètres imposée par la loi Barnier sur l'A42, se fonde sur les principes d'aménagements exposés dans cette présente étude.

L'ensemble des éléments de l'article L111-6 du Code de l'Urbanisme sont donc respectés.

Il est prévu dans le cadre du nouveau règlement du PLU spécifique à la zone 1AUXg d'imposer une nouvelle marge de recul de 65 mètres minimum par rapport à l'axe de l'autoroute pour l'implantation de nouveaux bâtiments.



