

# P.L.U.

---

Plan Local d'Urbanisme

Modification n° 1

## Commune de SAINT GERMAIN NUELLES

### 3. Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)

---

Vu pour être annexé  
à mon arrêté n° 069 208 19 091  
de mise à l'enquête publique  
de la modification n° 1 du PLU  
en date du 26 novembre 2019.



## 4. SECTEURS « LES PALTIERES » / VOCATION D'ACTIVITES

### PRINCIPES D'AMENAGEMENT DES ZONES AUi

Ces deux secteurs n° 16 et n° 17 sont situés dans la partie Nord de la commune, de part et d'autre de la RD 19 et de l'autoroute A 89. Le secteur AUiOA16 est défini au Sud de l'A 89 et à l'Est de la RD 19, et, le secteur AUiOA17 au Nord de l'A 89 et à l'Ouest de la RD 19.

Le parc d'activités à développer correspond à un projet inscrit autour d'une activité économique existante (Bio-Stéril) implantée au secteur Nord de l'A 89 et à l'Est de la RD 19. Une maison d'habitation en pierre de gabarit assez haut est comprise dans le périmètre de la zone projetée dans le secteur Nord.

Au regard du profil en travers de l'A 89, aucune vue n'est offerte depuis l'autoroute sur les secteurs à développer dans les deux sens de circulation. La hauteur des bâtiments admise dans cette zone d'activités et les reculs des constructions par rapport aux limites des secteurs ne permettent pas non plus d'envisager une visibilité quelconque.

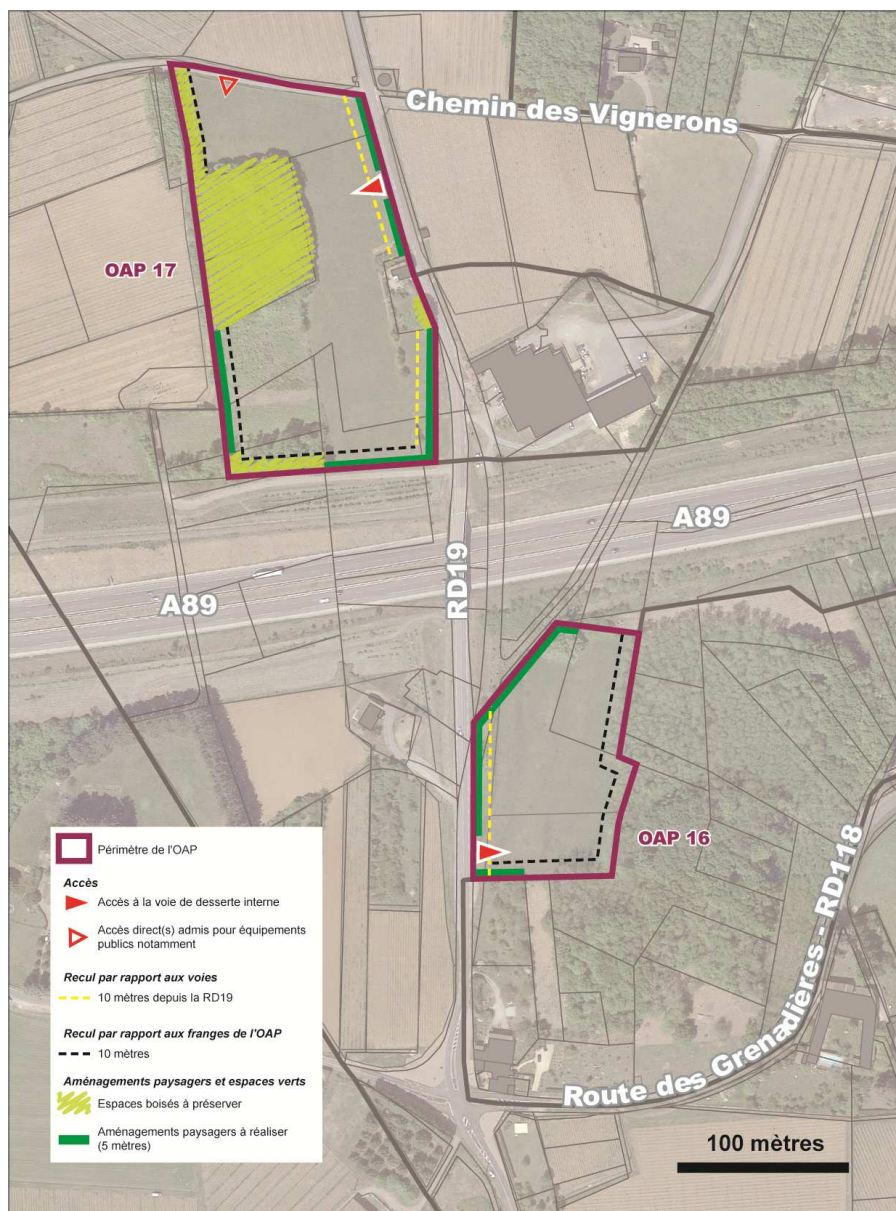
L'aménagement de cette zone d'activités par la Communauté de communes du Pays de l'Arbresle (CCPA) vise à répondre au besoin en foncier à vocation économique sur le territoire intercommunal, en particulier pour des activités artisanales et industrielles. A noter, une parcelle pourrait être détachée de la zone puisque ce site a également été identifié pour recevoir un équipement public d'intérêt communautaire pour une nouvelle caserne (centre d'incendie et de secours) regroupant celles de Bully et Saint Germain Nuelles.

#### 4.1. Phasage

Ces deux secteurs seront aménagés en deux temps :

- le secteur Sud AUiOA16, en première phase, bénéficiant de l'ensemble des réseaux publics pour être aménagé à court terme (raccordement au réseau d'assainissement collectif en particulier),
- le secteur Nord AUiOA17, en deuxième phase, nécessitant l'extension du réseau d'assainissement collectif en passant par le secteur Sud et un taux d'occupation ou de commercialisation du secteur Sud d'au moins 80 %,

Il est précisé que cet échéancier ne concerne pas un équipement public (nouvelle caserne) dont la réalisation peut être envisagée sans délai y compris en secteur Nord (assainissement non collectif possible et accès direct depuis le chemin des vignerons).



## 4.2. Organisation de la zone et programme

Surface totale : 3,9 hectares

Surface partie Sud : 1,2 hectare

Surface partie Nord : 2,7 hectares dont 0,5 hectare maintenu boisé.

**Le secteur Sud** porte sur une superficie de près de 1,2 hectare.

Un seul accès est admis depuis la RD 19 en partie Sud de la zone. Une voie de desserte interne permet de desservir des lots ou macro-lots.

Un recul des constructions d'une dizaine de 10 mètres est attendu en limite avec le boisement situé à l'Est du secteur afin de préserver un espace tampon.

Un ordonnancement est à promouvoir en bordure de la RD 19 à la fois à partir des aménagements paysagers à réaliser sur l'espace public et/ou sur l'espace privatif des lots (pré-verdissement ou cahier des charges assurant une cohérence) et les bâtiments à implanter en première ligne (orientation, volume et traitement).

**Le secteur Nord** offre une superficie de 2,7 hectares, dont 2,2 hectares aménageables. Le boisement existant identifié au schéma en frange Ouest est à conserver, de même que les haies ou franges de boisement repérées à l'Ouest et au Sud afin d'assurer notamment l'intégration paysagère de l'opération avec les espaces agro-naturels.

L'accès principal s'effectue depuis la RD 19 au milieu de la section définie au Nord de la maison d'habitation existante. Un accès distinct peut être admis depuis le chemin des Vignerons pour desservir un équipement public (caserne).

Un recul des constructions d'une dizaine de 10 mètres est attendu en limites Sud et Ouest de ce secteur en espace tampon.

Comme pour le secteur Sud, et en cohérence avec celui-ci, un ordonnancement est à créer en bordure de la RD 19 à la fois à partir des aménagements paysagers à réaliser en continuité de ceux existants sur l'espace public et/ou sur l'espace privatif des lots (pré-verdissement ou cahier des charges assurant une cohérence). Les bâtiments à implanter en première ligne (orientation, volume et traitement) participent à l'identité qualitative de la zone d'activités.

Les objectifs poursuivis dans le cadre de l'aménagement de cette zone constituée de deux secteurs et un site existant sont :

- Rechercher une cohérence architecturale et urbaine à l'échelle du parc d'activités
- Réfléchir chaque projet dans une vision d'ensemble
- Mettre en valeur les entreprises (mais pas par la visibilité de leurs enseignes / publicités, panneaux, totems proscrits)
- Intégrer les bâtiments, constructions annexes et extensions au paysage environnant
- Rechercher la simplicité, la qualité et la pérennité
- Harmoniser les formes, les matériaux et les couleurs.

L'ensemble des constructions et des terrains utilisés ou non de chaque parcelle est entretenu, de telle sorte que l'aspect et la propreté de la zone d'activités n'en soient pas altérés et que s'exprime une qualité paysagère et architecturale adaptée à l'environnement.

Les caractéristiques de cette opération visent à promouvoir l'idée d'un parc d'activités d'artisanat, de bureaux et de services de forte qualité environnementale et paysagère. Ainsi toute forme de publicité, enseigne, totem ou autre signalétique ou élément architectural tranchant sur le paysage est interdit.

Les implantations évitent toute modification importante de la topographie des terrains, en conservant les niveaux de référence de sol naturel, en évitant les déblais ou/et remblais supérieurs à 2 mètres (sauf impératifs techniques) et en respectant la morphologie du sol.

Un soin particulier est apporté aux talus et aux ouvrages de soutènements éventuels (traitement paysager). La proportion de ces derniers n'excède pas le rapport maximal de 1 (hauteur) par 2 (longueur).

Les bâtiments et annexes présentent une architecture simple et soignée dont chaque sous-ensemble de bâtiments s'insère dans la composition d'ensemble avec des volumes homogènes.

Afin d'éviter les masses trop imposantes, la longueur maximale des bâtiments est limitée à 30 mètres. La hauteur moyenne maximale des bâtiments d'activités est d'environ 9 mètres avec des possibilités d'émergences jusqu'à 12 mètres.

Les bâtiments principaux intègrent un rythme séquencé en volumétrie et en façades, matérialisé par un retrait avec une différenciation de matériaux. Par exemple, tous les 18 mètres environ, un retrait de 6 mètres de longueur peut venir séquencer la façade, avec une profondeur de ce retrait significative (supérieure à 50 centimètres) et une hauteur de ce retrait différente de la hauteur globale du bâti.

Les façades arrière et latérales de chaque bâtiment sont traitées comme la façade principale ou en harmonie avec elle.

Une unité de matériaux et de couleurs est recherchée. Les bâtiments ou partie de bâtiment abritant de l'activité tertiaire et ceux dédiés au stockage mettent en œuvre des façades en matériaux qualitatifs. Le contraste des textures avec un jeu de calepinage peut permettre de limiter l'impact visuel des façades les plus imposantes résultant de l'utilisation d'un matériau unique. Les matériaux utilisés peuvent avoir un aspect lisse, texturé, tramé, transparent ou translucide, mais sont d'aspect mat ( finition non brillante et non réfléchissante).

Les principes de coloration sont les suivants :

- Un même bâtiment ne comporte pas plus de trois couleurs, non compris les menuiseries.
- Les couleurs à privilégier sont les couleurs « éteintes », mates non métallisées, dans un camaïeu avec les teintes naturelles du paysage comme les gris anthracites, les rouges brique, les ocres, les bruns, les marrons et toutes couleurs se rapportant au matériau naturel utilisé.
- Les teintes claires et pasteltes sont à proscrire. Le blanc est interdit.
- Le rouge vif est interdit sauf nécessité pour la sécurité incendie le cas échéant.

							
ral 7000	ral 7001	ral 7001	ral 7002	ral 7003	ral 7004	ral 7005	ral 7006
							
ral 7008	ral 7009	ral 7010	ral 7011	ral 7012	ral 7013	ral 7015	ral 7016
							
ral 7021	ral 7022	ral 7023	ral 7024	ral 7026	ral 7030	ral 7031	ral 7032
							
ral 7033	ral 7034	ral 7035	ral 7036	ral 7037	ral 7038	ral 7039	ral 7040
							
ral 7042	ral 7043	ral 7044	ral 8000	ral 8001	ral 8002	ral 8003	ral 8004
							
ral 8007	ral 8008	ral 8011	ral 8012	ral 8014	ral 8015	ral 8016	ral 8017

**Nuancier RAL de teintes à privilégier**