

SMADEOR

DEVELOPPEMENT D'UNE ENTREPRISE SUR LA COMMUNE DE SARCEY

Déclaration de projet

Partie 2 – Mise en compatibilité du PLU de Sarcey



Version 2 – 6 novembre 2017

SOMMAIRE

1 - LE DOCUMENT D'URBANISME OPPOSABLE	1
LE PLU OPPOSABLE DE SARCEY	1
2. L'ETUDE L111-6 A L111-10	4
ANALYSE DES CRITERES DE SECURITE, NUISANCES, PAYSAGE, ARCHITECTURE ET URBANISME	4
3. LE PADD	7
EVOLUTION DES ORIENTATIONS SUR L'ACTIVITE ECONOMIQUE	7
LE TEXTE CORRIGE POUR LE PADD	7
AUTRES EVOLUTIONS DU PADD	8
4. LE ZONAGE	10
LES EVOLUTIONS NECESSAIRES DU PLAN DE ZONAGE	10
5. LE REGLEMENT	11
LES EVOLUTIONS NECESSAIRES DU REGLEMENT	11
LE TEXTE CORRIGE POUR LE REGLEMENT	14
6 - COMPATIBILITE AVEC LE SCOT	24
7 - CONCLUSION	25

1 - Le document d'urbanisme opposable

Le PLU opposable de Sarcey

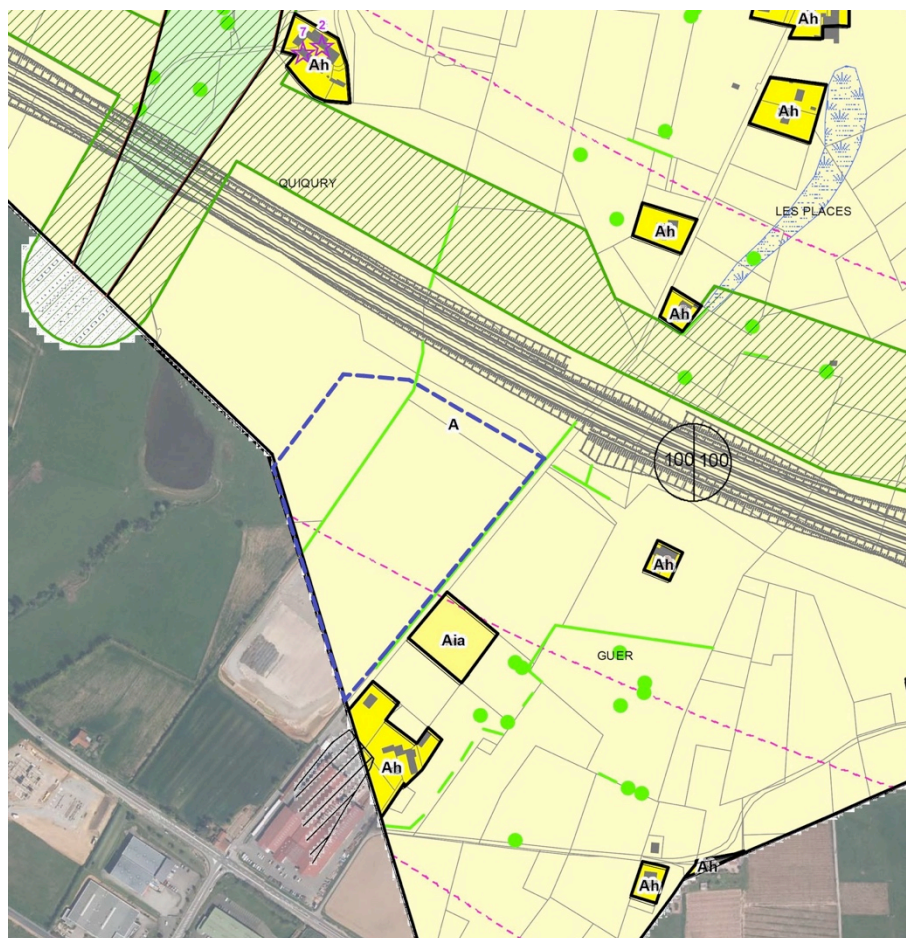
En 2014, le PLU a remplacé le POS sur la commune de SARCEY. Il est donc le document d'urbanisme opposable depuis cette date.

Le secteur d'implantation du projet est classé en **zone A (agricole)** du PLU que le règlement définit ainsi:

« Il s'agit des secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. »

Globalement, sont seules autorisées en zone A, les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et à l'exploitation agricole.

Le PLU opposable ne permet donc pas le développement du projet faisant l'objet de la présente déclaration.



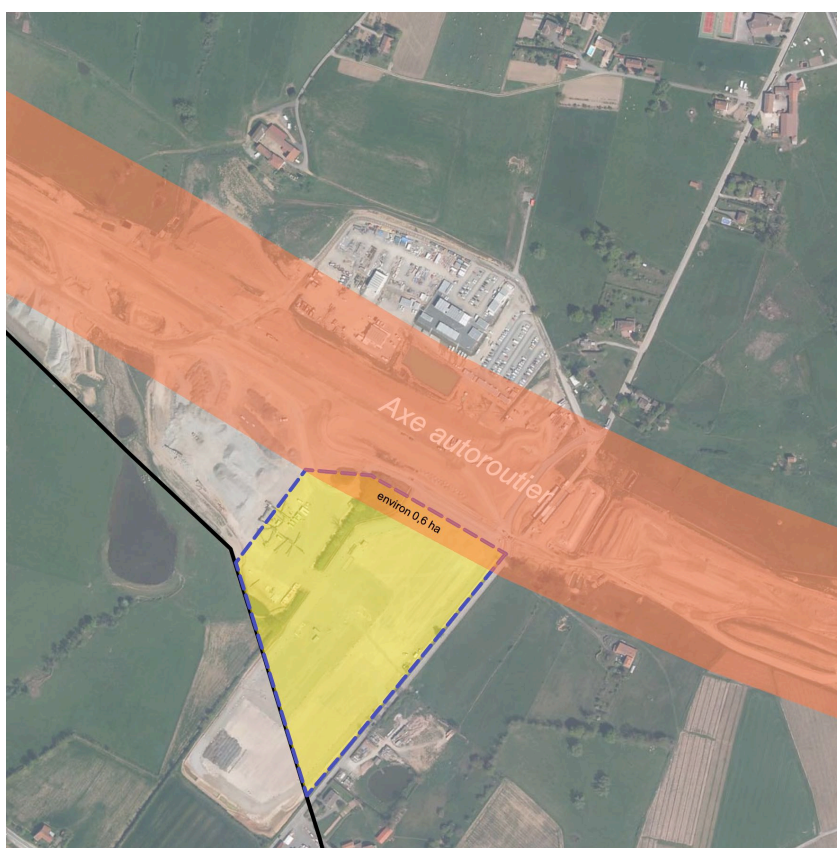
Source : Plan de zonage du PLU de Sarcey

De plus, le site d'implantation du bâtiment logistique se trouve, pour partie, dans la bande de 100 mètres par rapport à l'axe de l'autoroute A89.

Il est donc touché par l'application des articles L111-6 à L111-10 du code de l'urbanisme qui indiquent que :

*« 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 des autoroutes**, des routes express et des déviations au sens du code de la voirie routière et de soixante-quinze mètres de part et d'autre de l'axe des routes classées à grande circulation (...)*

*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 de la qualité de l'urbanisme et des paysages.** »*



Bande de 100 mètres de part et d'autre de l'axe de l'autoroute (sur photo Géoportail)

Le terrain se trouvant limitrophe de l'autoroute A89, le SMADEOR souhaite aussi lever l'impossibilité d'aménager des terrains (environ 0,6 ha) situés dans cette bande de 100 mètres, par le biais d'une étude sur la prise en compte des critères cités par les articles du code de l'urbanisme..

Le règlement du PLU opposable et l'application des articles L111-6 à L111-10 du code de l'urbanisme ne permettent donc pas le développement des projets faisant l'objet de la présente déclaration.

Il est donc nécessaire de faire évoluer le dossier de Plan Local d'Urbanisme de la commune de Sarcey afin de le mettre en compatibilité avec le présent projet d'intérêt général porté par le SMADEOR visant à permettre le développement de l'entreprise et sa pérennisation sur le territoire local.

Les éléments suivants seront modifiés ou ajoutés au dossier de PLU :

1 - Rapport de présentation

Le présent dossier de déclaration de projet servira **d'additif** au rapport de présentation afin d'exposer à la fois le projet de développement de l'entreprise avec implantation d'un bâtiment logistique et son intérêt général.

2 – Etude au titre des articles L111-6 à L111-10

Explicitant la prise en compte des critères de sécurité, de nuisances, de paysage, d'architecture et d'urbanisme et la traduction réglementaire de celle-ci.

3 – Le PADD

Le PADD sera repris et modifié dans son chapitre « III. Préserver et permettre le développement d'activités économiques » afin d'y intégrer le projet d'intérêt général. Il sera aussi modifié dans le chapitre « les grands équilibres du territoire ».

4 – Plan de zonage

Le plan de zonage sera modifié pour créer un secteur **Ui(x)** de la zone **Ui** correspondant au site d'implantation du bâtiment logistique.

5 – Règlement

Le règlement de la zone **Ui** est adapté avec des règles spécifiques pour le secteur **Ui**.

2. L'étude L111-6 à L111-10

Analyse des critères de sécurité, nuisances, paysage, architecture et urbanisme

1 - Prise en compte de la sécurité

=> En lien avec la présence de l'autoroute:

Un impact nul car le site du projet n'est pas desservi par cet axe.

=> En lien avec la RD67:

La desserte directe du site du projet se fait par cet axe, cela engendrera à terme une augmentation du trafic (estimé à environ une vingtaine de camions par jour entre L'Arbresle et le site, et une trentaine pour les expéditions clients).

A terme, une réflexion est menée en ce sens à l'échelle de la ZAC, visant un éventuel élargissement de cet axe (RD67) qui permettrait d'y intégrer des possibilités de cheminements doux (piétons/vélos) et de paysagement

Toutefois un élargissement de la chaussée de la RD67 semble nécessaire à court terme pour accepter le trafic de camion engendré par l'activité.

Traduction réglementaire : Mise en place d'un emplacement réservé au droit de la RD67 pour sécurisation de l'axe et mise en place d'un cheminement doux.

2 - Prise en compte des nuisances

Les **nuisances sonores** liées à la proximité de l'autoroute auront un impact limité en raison de l'occupation du site destinée à de l'activité

D'autre part, le projet d'implantation d'une unité logistique **n'engendre pas de nuisances impactantes** de type fumées, odeurs... qui aurait pu poser problème par rapport à l'autoroute.

Traduction réglementaire : Il n'apparaît pas nécessaire de prévoir une traduction réglementaire particulière..

3 - Prise en compte du paysage



Le projet d'implantation se trouve sur une ancienne plateforme technique de l'autoroute A89 légèrement en contrebas de celui-ci.

S'agissant de la création d'un secteur **Uix** à vocation d'accueil de bâtiment à usage d'activité susceptible de présenter une hauteur jusqu'à 15 mètres, voire au delà, l'impact paysager depuis l'autoroute peut être relativement important. C'est pourquoi, il semble nécessaire de mettre en place des règles pour créer un effet de « filtre végétal » entre l'autoroute et le bâtiment, mais aussi de travailler la règle de recul par rapport à l'autoroute en fonction de la hauteur du bâtiment.

Au niveau du grand paysage, la photo ci-dessus rappelle d'une part l'impact déjà existant de l'autoroute et surtout le « mitage » historique de ce secteur où l'on trouve déjà de nombreux bâtiments disséminés dans l'espace rural que ce soit pour l'habitat ou l'activité.

Traduction règlementaire : Afin de minimiser les impacts du projet sur le paysage, le projet veillera à affirmer le long de l'axe autoroutier la volonté de mettre en œuvre un aménagement paysager de qualité, à travers:

- *l'obligation d'aménager un espace paysager dans une bande de 25 mètres à partir de la limite de la parcelle (espaces verts, parking verts plantés, voirie) parallèle à l'autoroute. Dans cette bande de 25 mètres il pourra être admis le passage d'une voirie et des stationnements pour véhicules légers peuvent y être autorisés s'ils sont traités sous la forme de « stationnement verts » et arborés.*
- *Pour les autres limites, l'obligation de paysagement sera limitée à 2,5 mètres de profondeur.*
- *Les parkings de camions, les aires de livraison et les aires de stockage extérieur visibles depuis l'autoroute devront faire l'objet d'un traitement paysager sous forme de « filtre végétal ».*
- *Le recul des bâtiments par rapport à l'axe de l'autoroute sera modulé en fonction de la hauteur des bâtiments, à savoir:*
 - *si $H > 15m$, recul $> 100 m$*
 - *si $H < 15 m$, recul $> 50 m$*
- *Par rapport aux autres limites d'emprise publique, le recul des bâtiments sera au minimum égal à la hauteur du bâtiment.*

4 - Prise en compte de l'architecture

Le secteur aura vocation à accueillir des bâtiments à usage d'activité pouvant présenter des volumes importants en façade de l'autoroute. Il est donc important de faire attention à la fois à la « monotonie » possible des volumes et aussi à l'impact possible des couleurs dans le grand paysage.

Traduction règlementaire : Dans le but d'insérer le projet de manière harmonieuse dans son environnement, le projet tiendra compte des prescriptions architecturales suivantes:

- *Création d'une rupture architecturale tous les 50 m sur chaque façade,*
- *Utilisation de coloris plutôt sombres et mates (nuancier RAL associé?) en façade et en toiture, en tenant compte des prescriptions existantes dans le PLU de Saint Romain de Popey. L'utilisation d'un aspect béton peut être autorisé.*
- *Toitures terrasse uniquement,*

5 - Prise en compte de la structure urbaine

Dans un contexte de « mitage » bâtementaire déjà existant dans le paysage et s'agissant d'une seule parcelle, il n'y a pas vraiment d'enjeu au niveau de l'organisation urbaine.

On fera toutefois attention à ne pas empêcher l'accès au reste de la plateforme technique existante à l'Ouest de la partie utilisée pour l'implantation du bâtiment.

*Traduction règlementaire : Il n'apparaît pas nécessaire de prévoir une traduction règlementaire particulière, sinon dans le dessin de la zone **Uix** qui ne va pas jusqu'à l'autoroute afin de conserver l'accès existant vers la plate forme technique à l'Ouest.*

3. Le PADD

Evolution des orientations sur l'activité économique

Le PADD du PLU, au chapitre « Accompagner l'offre résidentielle par des équipements et des activités adaptés à la taille de la commune par une mobilité repensée » indique:

*« La commune est desservie par des infrastructures routières importantes qui vont engendrer une pression foncière accrue par des activités économiques. Il ne **paraît pas adapté à la taille de la commune de développer des grands espaces économiques qui ne seraient pas en rapport avec son développement démographique restreint par le SCOT.***

Aussi la commune souhaite pouvoir offrir des emplois en rapport avec ses habitants. Il s'agit de privilégier les activités artisanales, et les services qui sont sources de richesse et d'animation de la vie communale.

Le PLU doit aussi permettre les évolutions des activités existantes et favoriser les activités nouvelles de proximité ayant un caractère de service à la population. »

Cette orientation ne correspond pas au projet de développement d'une nouvelle zone d'activité, il est donc nécessaire de faire évoluer le PADD en conséquence.

Le texte corrigé pour le PADD

Le chapitre « préserver et permettre le développement d'activités économiques » sera donc modifié et corrigé comme indiqué ci-dessous.

Les textes en caractères noirs normaux sont ceux de 2008 que l'on propose de conserver

Les textes en ~~caractères rouges barrés~~ sont ceux de 2008 que l'on propose de supprimer

Les textes en **caractères rouges gras** sont ceux que l'on propose d'ajouter

« La commune est desservie par des infrastructures routières importantes qui vont engendrer une pression foncière accrue par des activités économiques. ~~Il ne paraît pas adapté à la taille de la commune de développer des grands espaces économiques qui ne seraient pas en rapport avec son développement démographique restreint par le SCOT~~
D'autre part, la construction de l'autoroute a laissé sur le territoire des plateformes techniques en remblai dont l'espace ne présente plus aucun intérêt pour l'agriculture et qui peuvent être une opportunité pour des installations d'activités intéressées par la proximité de l'échangeur.

*Aussi **Au delà d'une telle opportunité,** la commune souhaite **d'abord** pouvoir offrir des emplois en rapport avec ses habitants. Il s'agit de privilégier les activités artisanales, et les services qui sont sources de richesse et d'animation de la vie communale.*

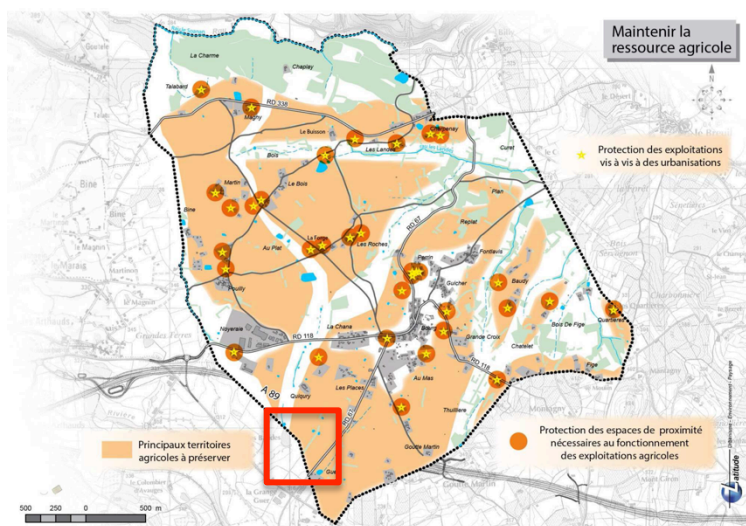
Le PLU doit aussi permettre les évolutions des activités existantes et favoriser les activités nouvelles de proximité ayant un caractère de service à la population. »

Autres évolutions du PADD

Cette évolution du PADD, indiquant la possibilité d'une implantation d'activité à proximité de l'autoroute sur une ancienne plateforme technique, entraîne aussi quelques corrections de cartographie.

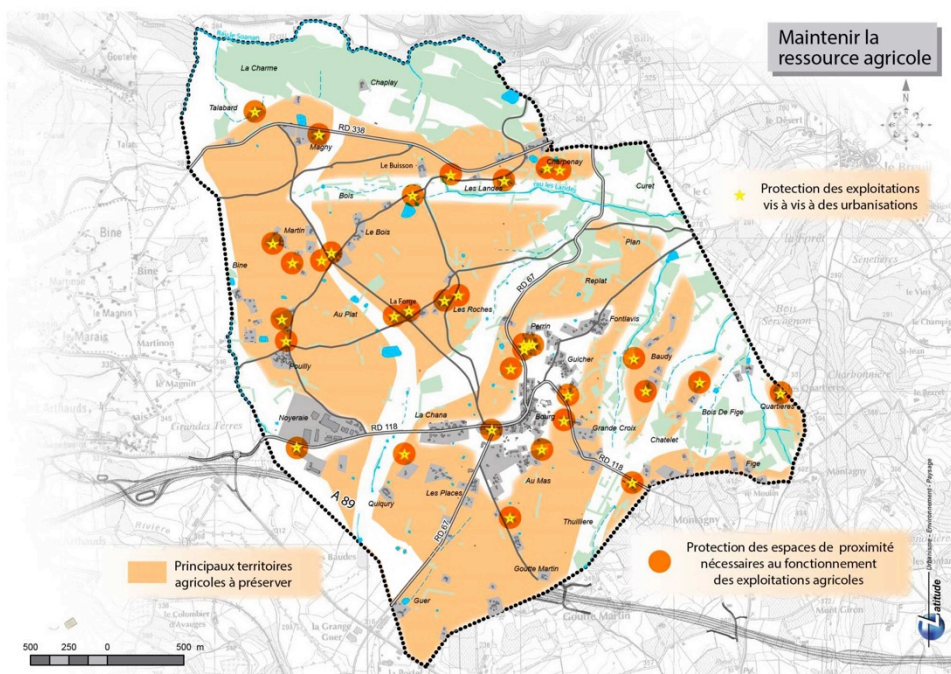
Carte « Maintenir la ressource agricole »

Le PADD, dans le chapitre « maintien de la ressource agricole » localise le secteur de développement de l'unité logistique comme appartenant aux « principaux territoires agricoles à préserver ».



Carte du PADD avant correction

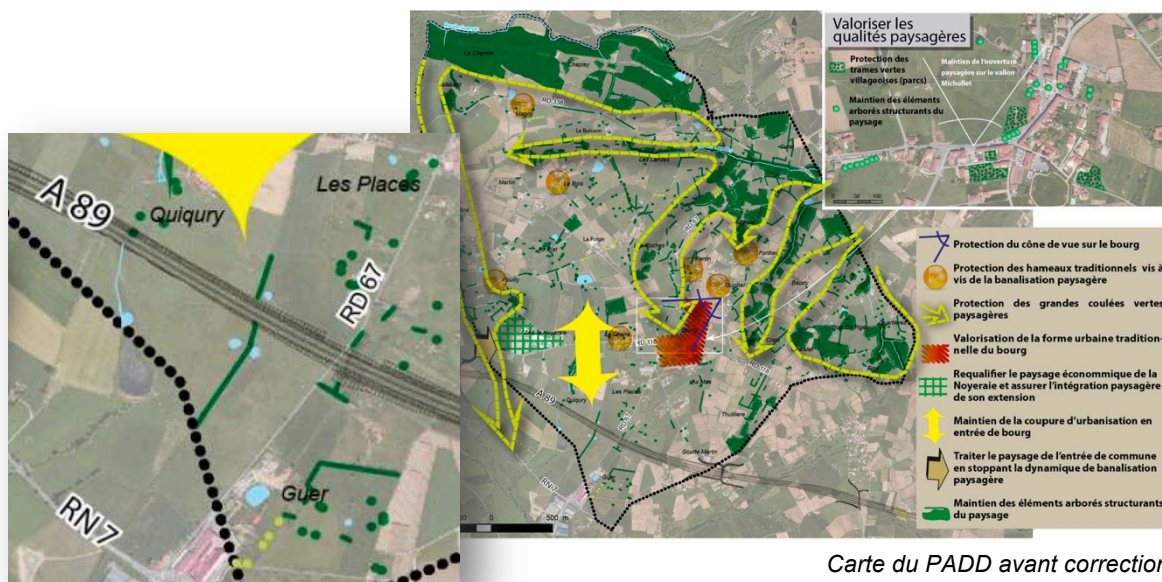
De fait, s'agissant d'un remblai stérile, la carte doit être reprise pour sortir cet espace de cette classification.



Carte du PADD après correction

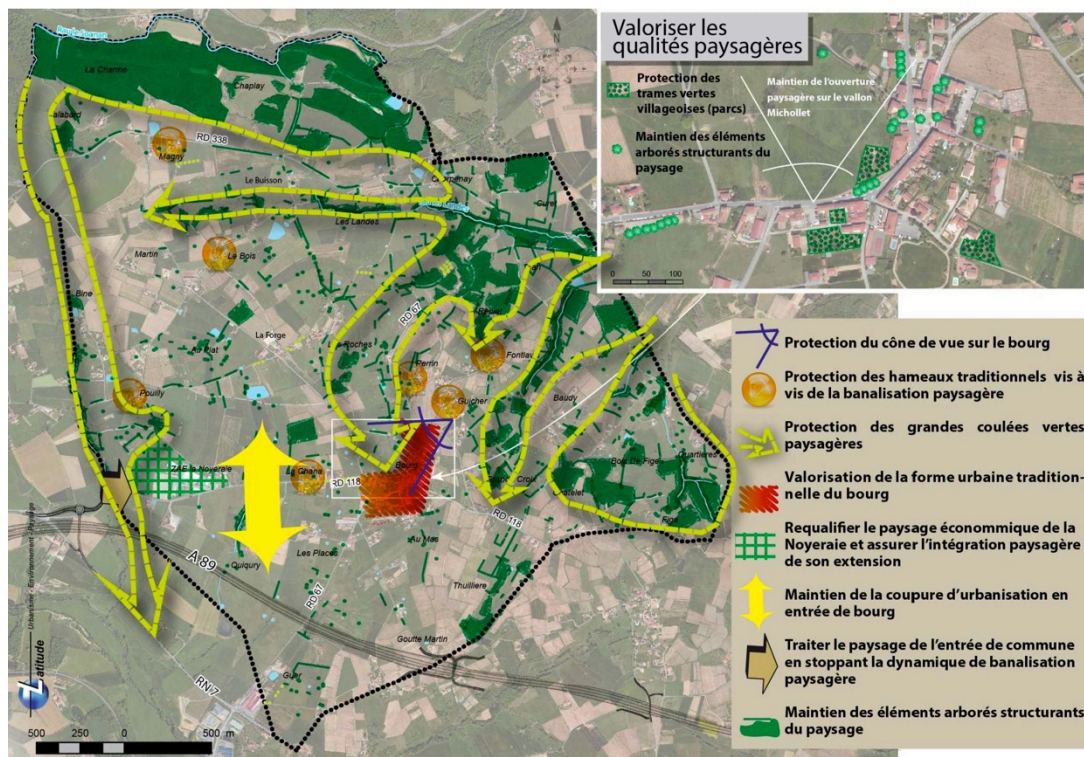
Carte « Valoriser les qualités paysagères »

Le PADD, dans le chapitre « valoriser les qualités paysagères » indique la haie actuellement existante et qui coupe l'ancienne plate-forme technique et la vise comme un « élément arboré structurant du paysage » à maintenir.



Carte du PADD avant correction

Du fait de la présence de l'autoroute et des anciennes plateformes techniques, l'intérêt paysager de cette haie est très limité et le projet prévoit une implantation en partie sur celle-ci. Toutefois, il pourra reconstituer une haie en limite de parcelle un peu plus à l'Ouest.

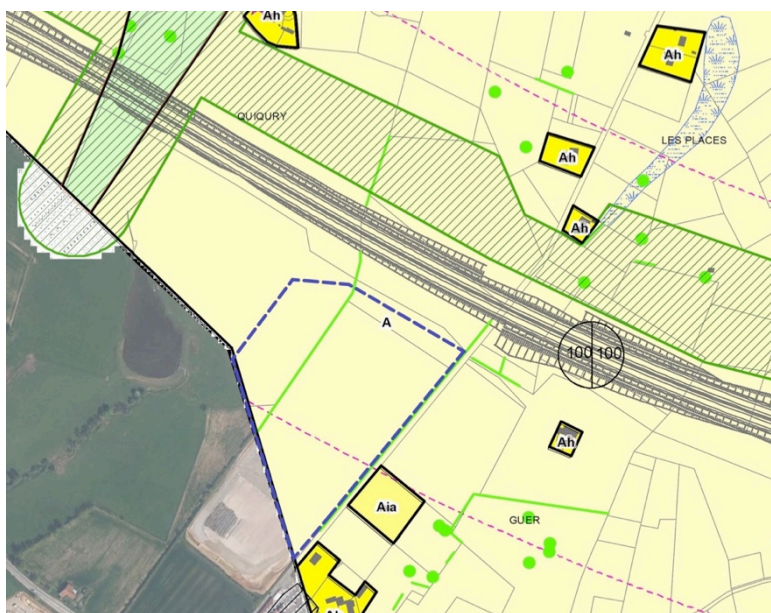


Carte du PADD après correction

4. Le zonage

Les évolutions nécessaires du plan de zonage

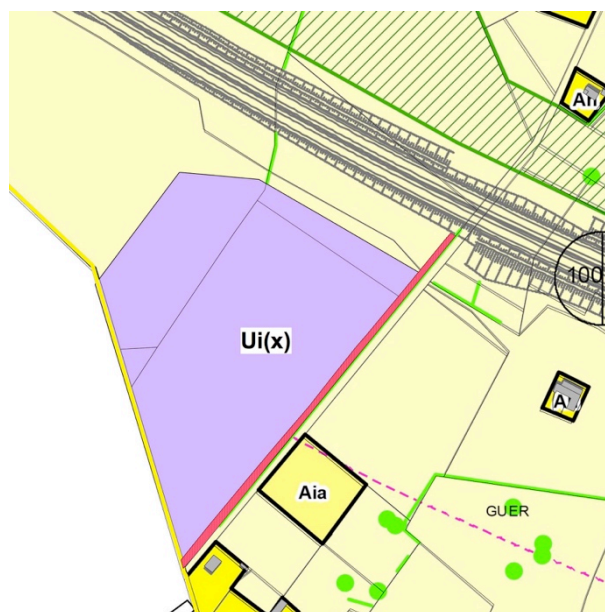
Les terrains correspondant au projet sont classés en zone A (Agricole), comme le montre l'extrait du plan de zonage ci-dessous.



Extrait du zonage du PLU avant modification

De plus, la haie entre les plateformes y est notée comme un « élément végétal à protéger ». Il est donc nécessaire de faire évoluer le zonage en créant une zone susceptible d'accepter le projet.

Le zonage actuel comprend déjà une zone de type **Ui** définie comme « zone urbaine à vocation d'activités ». Il est donc proposé de créer un secteur **Uix de la zone Ui** ce qui permettra d'intégrer des règles spécifiques liées à l'étude définie à l'article L111-8.



Extrait du zonage du PLU après modification

Le nouveau zonage, en accord avec la modification proposée pour le PADD ne reprendra pas la haie comme « élément végétal à protéger »

Enfin pour tenir compte de l'étude au titre de l'article L111-8 qui propose la « mise en place d'un emplacement réservé au droit de la RD67 pour sécurisation de l'axe et mise en place d'un cheminement doux », il sera créé, le long de la RD67, un **emplacement réservé N°11** pour « aménagements de sécurité et cheminement doux » (en rouge sur le plan) sur une profondeur d'environ 5 mètres, au profit du SMADEOR ;

5. Le Règlement

Les évolutions nécessaires du règlement

On s'appuiera sur le règlement de la zone **Ui**, dont **Uix** sera un secteur.

Ce règlement sera amendé pour tenir compte des spécificités du projet et de l'étude au titre de l'article L111-6 à 10 du code de l'urbanisme.

On suivra pour cela les principes généraux suivants :

Article 1 – 2 : occupations du sol interdites et soumises à des conditions particulières

Le règlement de la zone **Ui** interdit les entrepôts qui ne sont admis que s'ils sont liés à une autre activité « exercée sur place ».

Pour le secteur **Uix**, destiné à accueillir un bâtiment logistique, on mentionnera que les entrepôts n'y sont pas interdits.

Article 3: Accès et voirie

Pour le secteur **Uix** on précisera la nécessité d'aménager les accès en tenant compte de l'emplacement réservé le long de la RD 67.

Article 4: Desserte par les réseaux

Le règlement de la zone **Ui** indique que le raccordement au réseau public est obligatoire. Il n'est pas nécessaire de compléter cet article.

Article 5: caractéristiques des terrains

Non règlementé. Il n'est pas nécessaire de compléter cet article.

Article 6: implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Le règlement de la zone **Ui** demande un recul de 5 mètres par rapport à l'alignement.

Pour le secteur **Uix**, sont introduites les deux règles suivantes:

Par rapport à l'autoroute:

Recul minimum de **100 m.** pour les bâtiments dont la hauteur est supérieure à 15 mètres

Recul minimum de **50 m** pour les bâtiments dont la hauteur est inférieure ou égale à 15 mètres.

Par rapport aux autres voies:

Recul minimum égal à la hauteur du bâtiment.

Article 7: Implantation par rapport aux limites séparatives

Le règlement de la zone **Ui** demande un recul minimum de **5 mètres** avec les zones agricoles.

Il n'est pas proposé de règle spécifique pour **Uix**.

Article 8: Implantation des constructions sur une même propriété

Non règlementé. Il n'est pas nécessaire de compléter cet article.

Article 9: Emprise au sol

Non règlementé. Il n'est pas nécessaire de compléter cet article.

Article 10: Hauteur maximum des constructions

Le règlement de la zone **Ui** prévoit une hauteur maximum de **12 mètres**.

Pour le secteur **Uix**, il sera admis une hauteur maximum à **21 mètres** calculée à partir du terrain fini car la vocation de la zone est d'accueillir un bâtiment à usage logistique pouvant présenter une grande longueur s'implantant sur un terrain déjà très remanié (raison du calcul à partir du terrain fini).

Article 11: Aspects extérieurs

- Création d'une rupture architecturale tous les 50 m sur chaque façade,
- Utilisation de coloris plutôt sombres et mates (nuancier RAL associé?) en façade et en toiture,
- Toitures terrasse uniquement,
-

Article 12: Stationnement

Le règlement de la zone **Ui** demande 1 place de stationnement pour 75 m² de plancher à usage artisanal ou industrielle et 1 place de stationnement pour 50 m² de plancher à usage de bureaux

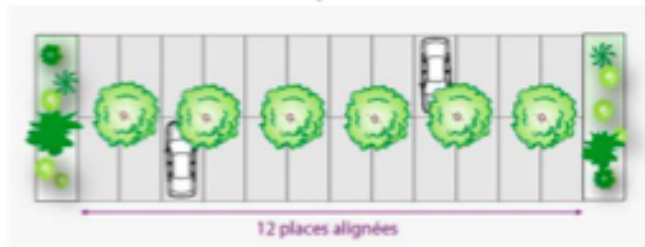
Pour le secteur **Uix**, on indiquera simplement que le stationnement doit correspondre aux besoins de l'activité.

Article 13: Espaces libres - plantations

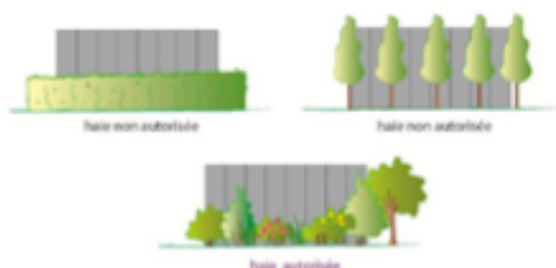
Le règlement de la zone **Ui** prévoit:

Les aires de stationnement doivent comporter des plantations à raison d'au moins un arbre de moyenne tige d'essence locale pour 6 emplacements en veillant à conserver une surface minimale de pleine terre de 2m² autour du tronc.

Au-delà de 12 places alignées, des bandes plantées sont obligatoires pour fragmenter ces alignements. Ces bandes auront une largeur minimale de 2 m et seront plantées d'arbustes d'essences locales.]



Les bâtiments à grande volumétrie (à partir de 20 m de long) et les stockages de plein air devront être accompagnés de plantations d'essences locales de hauteurs variées (avec deux strates : strate arborée et strate arborescente) et de plusieurs espèces locales différentes pour fragmenter la perception sur le volume ou sur les stockages.



Les limites de la zone UI avec les zones naturelles, agricoles ou résidentielles seront obligatoirement plantées de haies vives d'essences locales et variées (3 espèces différentes au minimum).

Ces éléments peuvent être conservés

Conformément à l'étude au titre du L111-8, on y ajoutera:

- l'obligation d'aménager un espace paysager dans une bande de 25 mètres à partir de la limite de la parcelle (espaces verts, parking verts plantés, voirie) parallèle à l'autoroute. Dans cette bande de 25 mètres il pourra être admis le passage d'une voirie et des stationnements pour véhicules légers peuvent y être autorisés s'ils sont traités sous la forme de « stationnement verts » et arborés.
- Pour les autres limites, l'obligation de paysagement sera limitée à 2,5 mètres de profondeur.

Article 14: Coefficient d'Occupation des Sols

Non règlementé. Il n'est pas nécessaire de compléter cet article.

Article 15: Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales

Non règlementé. Il n'est pas nécessaire de compléter cet article.

Article 16: Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Demande de prévoir les installations nécessaires au câblage des constructions aux réseaux numériques. Il n'est pas nécessaire de compléter cet article.

Le texte corrigé pour le règlement

Le règlement de la zone **AU1i** sera donc corrigé de la manière suivante.

Les textes en caractères noirs normaux sont ceux de 2008 que l'on propose de conserver
Les textes en ~~caractères rouges barrés~~ sont ceux de 2008 que l'on propose de supprimer
Les textes en **caractères rouges gras** sont ceux que l'on propose d'ajouter

CHAPITRE IV : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE Ui

Article Ui. 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- 1- Les affouillements ou exhaussements de sol non strictement nécessaires à des constructions ou des aménagements compatibles avec la vocation de la zone.
- 2- Les constructions à usage :
 - d'habitation,
 - d'annexes,
 - de piscines,
 - d'hôtel,
 - d'entrepôt, autres que ceux autorisés à l'article Ui2, **et sauf dans le secteur Uix où ils sont autorisés**
 - agricole ou forestier,
 - de commerces autres que ceux autorisés à l'article Ui2,
 - d'équipements d'intérêt collectif.
- 3- Le camping, l'aménagement de terrains pour l'accueil des campeurs et des habitations légères de loisirs.
- 4- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à la réglementation SEVESO,
- 5- Les installations et travaux divers suivants :
 - les parcs d'attractions ouverts au public,
 - les dépôts de véhicules et de matériaux de toute nature,
 - les garages collectifs de caravanes,
- 6- L'ouverture de carrières et l'extension des carrières existantes.

Article Ui. 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES :

Sont admis sous conditions :

- Les commerces dans la limite de 100 m² de surface de vente, s'ils sont nécessaires aux activités artisanales et industrielles présentes dans la zone : locaux d'exposition et de vente des activités et situés en continuité du bâtiment d'activité.
- Les constructions à usage d'entrepôt dans la limite du tiers de la surface de plancher existante et à condition qu'elles soient directement liées à l'activité artisanale, industrielle ou de bureaux exercée sur place.

- L'aménagement et l'extension des constructions existantes, pour chaque catégorie de construction et sous réserve qu'elles n'aient pas pour objet un changement d'affectation contraire au statut de la zone.
- Les installations classées pour la protection de l'environnement, qu'il s'agisse d'autorisation ou déclaration sous réserve de ne pas générer des servitudes Seveso.
- Les ouvrages techniques, installations et constructions s'ils sont nécessaires au fonctionnement des services publics et des équipements d'intérêt collectif.

De plus dans les secteurs de danger autour de la canalisation de gaz les règles suivantes s'appliquent:

- Dans la zone d'effets irréversibles (IRE) : les porteurs de projets doivent informer le transporteur de gaz de tout projet de construction ou d'aménagement. Cette zone est de 25 m de chaque côté de la canalisation pour la canalisation DN100 et de 45 m pour la canalisation DN150.
- Dans la zone de premiers effets létaux (PEL) sont interdits la construction et l'extension d'immeubles de grande hauteur ainsi que des établissements recevant du public de 1ère et 3e catégorie. Cette bande est de 15 m de part et d'autre de la canalisation.
- Dans la zone d'effets létaux significatifs (ELS) sont interdits la construction et l'extension d'immeubles de grande hauteur ainsi que les établissements recevant du public susceptible de recevoir plus de 100 personnes. Cette bande est de 10 m de part et d'autre de la canalisation pour la canalisation DN100 et de 20 m pour la canalisation DN150.

Dans les périmètres de protection de la canalisation de gaz sont interdites toutes les occupations visant à renforcer la présence de population permanente.

Article Ui. 3 : ACCÈS ET VOIRIE

ACCES:

L'accès des constructions doit être assuré par une voie publique ou privée et aménagé de façon à ne pas présenter de risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée, compte tenu notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre. Cette gêne sera appréciée notamment en fonction des aménagements qui pourraient être réalisés sur l'une ou l'autre voie.

Aucun accès sur la RD118 n'est autorisé.

Dans le secteur Uix, l'aménagement des accès tiendra compte de l'emplacement réservé pour création d'un cheminement piétonnier le long de la RD67.

VOIRIE:

Les voies publiques ou privées, destinées à accéder aux constructions, doivent avoir des caractéristiques techniques adaptées aux usages qu'elles supportent, aux opérations qu'elles doivent desservir et notamment à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

La circulation des piétons devra être assurée en dehors de la chaussée (trottoirs ou cheminements indépendants).

Article AU1i. 4 : DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

EAU :

Toute construction ou utilisation du sol qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

ASSAINISSEMENT :

Eaux usées

Le raccordement au réseau public d'égout est obligatoire.

L'évacuation des eaux usées dans ce réseau est soumise à autorisation préalable du gestionnaire. Cette autorisation fixe, suivant la nature du réseau et des effluents, les caractéristiques qu'ils doivent présenter pour être reçus (un traitement spécifique avant la mise à l'égout pourra être exigé selon les caractéristiques des effluents ou la nature des rejets).

Eaux pluviales

La gestion des eaux pluviales doit respecter le zonage pluvial annexé au PLU.

Les eaux de ruissellement des espaces de stationnement et des voiries devront être collectées et faire l'objet d'un traitement avant rejet dans le milieu ; un dispositif commun à la zone est possible.

ELECTRICITE, TELEPHONE ET RESEAUX CABLES :

Toute construction nécessitant une alimentation électrique doit être raccordée au réseau électrique.

A l'intérieur des opérations de construction, les réseaux devront être enterrés jusqu'au point de raccordement avec le réseau public existant.

Article AU1i. 5 : CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé

Article AU1i. 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Dans l'ensemble de la zone :

Les constructions doivent être édifiées à une distance de 5 m minimum par rapport à l'alignement de la voie publique.

Toutefois, dans le secteur Uix, la règle suivante s'applique :

Les constructions doivent être édifiées à une distance de :

Par rapport à l'autoroute:

- * 100 m. minimum pour les bâtiments dont la hauteur est supérieure à 15 mètres**
- * 50 m minimum pour les bâtiments dont la hauteur est inférieure ou égale à 15 mètres.**

Par rapport aux autres voies:

- * au minimum égale à la hauteur du bâtiment.**

Article Ui. 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

A l'intérieur de la zone **Ui** la construction en limite est autorisée à condition que cette implantation ne concerne qu'une seule des limites séparatives. La hauteur du bâtiment ne pourra dans ce cas excéder 5 m sur une distance qui ne pourra être inférieure à 5 m de la dite limite.

Si la construction n'est pas réalisée sur une limite séparative, aucun de ses points ne doit se trouver à une distance inférieure à 4 m des dites limites.

En limite de zone Ui avec les zones agricoles ou naturelles, un retrait minimal de 5 m est exigé.

Article Ui. 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES

Non réglementé.

Article Ui. 9 : EMPRISE AU SOL

Non réglementé

Article Ui. 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions à usage d'équipements d'intérêt collectif n'est pas réglementée.

La hauteur des autres constructions, mesurée à partir du sol naturel avant travaux au faîtage ne pourra excéder 12 m.

Toutefois, dans le secteur Uix, la hauteur maximum des constructions, calculée à partir du terrain fini, est de 21 mètres.

En cas d'aménagement ou d'extension d'une construction existante dépassant la hauteur maximale définie ci-dessus, cette hauteur peut être portée à la hauteur du faîtage du bâtiment existant.

La hauteur des clôtures est règlementée à l'article 11.

Ces limites peuvent ne pas être appliquées à des dépassements ponctuels dus à des exigences fonctionnelles ou techniques, et ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt collectif.

Article Ui. 11 : ASPECT EXTÉRIEUR

Se reporter au Titre VI – Aspect extérieur des constructions.

Toutefois, dans le secteur Uix, s'appliquent les règles suivantes :

- **Pour les longues façades, il est obligatoire de prévoir au moins une rupture architecturale tous les 50 mètres de long.**
- **Seuls l'utilisation de coloris sombres et mats sont autorisés en façade et en toiture.**
- **Contrairement à la règle générale du 11.1.7 du titre VI, seules les toitures terrasses sont autorisées avec acrotère.**

Article Ui.12 : STATIONNEMENT DE VÉHICULES

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

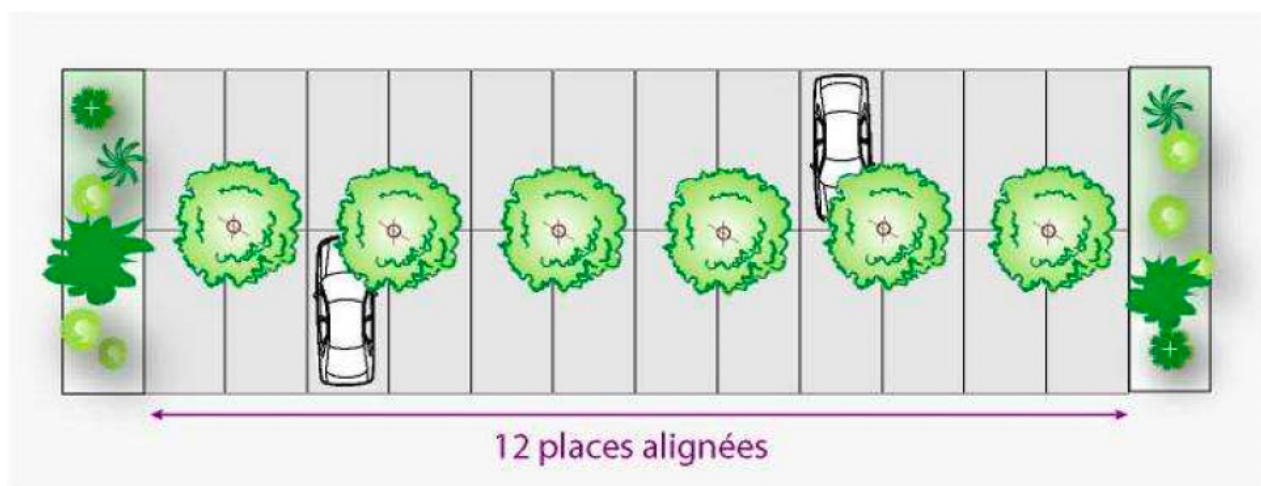
Dans la zone Ui, hors du secteur Uix :

Il est demandé 1 place de stationnement pour 75 m² de surface de plancher pour les activités artisanales et industrielles et 1 place de stationnement pour 50 m² de surface de plancher pour les bureaux.

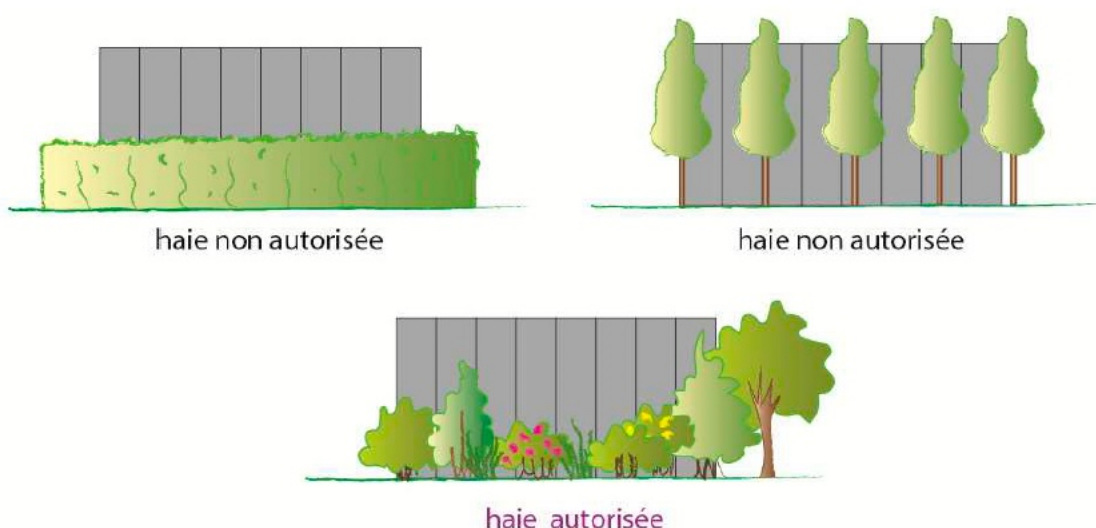
Article AU1i. 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les aires de stationnement doivent comporter des plantations à raison d'au moins un arbre de moyenne tige d'essence locale pour 6 emplacements en veillant à conserver une surface minimale de pleine terre de 2m² autour du tronc.

Au-delà de 12 places alignées, des bandes plantées sont obligatoires pour fragmenter ces alignements. Ces bandes auront une largeur minimale de 2 m et seront plantées d'arbustes d'essences locales.



Les bâtiments à grande volumétrie (à partir de 20 m de long) et les stockages de plein air devront être accompagnés de plantations d'essences locales de hauteurs variées (avec deux strates : strate arborée et strate arborescente) et de plusieurs espèces locales différentes pour fragmenter la perception sur le volume ou sur les stockages.



Les limites de la zone Ui avec les zones naturelles, agricoles ou résidentielles seront obligatoirement plantées de haies vives d'essences locales et variées (3 espèces différentes au minimum).

Les espaces donnant sur la RD 118 devront faire l'objet d'une lisière plantée d'une largeur minimale de 3m : ces plantations intégreront des arbres et arbustes en bosquets. Les espèces végétales utilisées seront variées et constituées d'essences locales avec 3 espèces au minimum.

Les ouvrages de rétention des eaux pluviales de plein air, seront intégrés dans un espace vert paysager planté d'arbres et arbustes. Les bassins seront enherbés voire plantés.

Une superficie correspondant au minimum à 10% du tènement devra être végétalisée ou faire l'objet de plantations. La densité d'espaces verts sera localisée de préférence en bordure de voie. Les aires de stationnement végétalisées et plantées peuvent être intégrées à ces 10%. Les ouvrages de rétention peuvent être intégrés à ces 10% uniquement s'ils sont de plein air et s'ils sont végétalisés et/ ou plantés.

Toutefois, pour le secteur Uix, s'appliquent aussi les règles suivantes :

- **Dans une bande de 25 mètres à partir de la limite de la parcelle parallèle à l'autoroute, il est obligatoire d'aménager un espace paysager. Dans cette bande de 25 mètres il pourra être admis le passage d'une voirie et des stationnements pour véhicules légers peuvent y être autorisés s'ils sont traités sous la forme de « stationnement verts » et arborés.**
- **Pour les autres limites, l'obligation de paysagement sera limitée à 2,5 mètres de profondeur.**

Article Ui. 14 : POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé

Article Ui. 15 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non réglementé

Article Ui. 16 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Tout aménagement devra prévoir les installations nécessaires au câblage des constructions aux réseaux numériques.

TITRE VI : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

*Ne sont rappelés ci-dessous que les règles qui s'appliquent aux bâtiments d'activités qui auront à s'implanter dans le secteur **Uix** de la zone **Ui**.*

11.1 - Prescriptions générales applicables à toutes les constructions

11.1.1/ Aspect

Les constructions, dont l'aspect général ou dont les détails architecturaux sont d'un type régional affirmé étranger à la région, sont interdites (exemples : chalets savoyards, architectures néo-classiques, haciendas...).

Recommandation : La volumétrie des constructions sera simple et composée, même dans le cas de bâtiments importants. L'articulation des volumes respectera de préférence un plan orthogonal.

11.1.2/ Enduits et couleurs des façades

Doivent être recouverts d'un enduit ou d'un bardage, 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, etc.

Les enduits devront respecter par leur couleur les tons des enduits et badigeons traditionnels locaux. Les enduits seront compatibles avec la palette établie par la commune. La couleur blanche et les couleurs primaires sont interdites en grande surface. On privilégiera les enduits à finition lisse.

Les façades auront une finition mate, non brillante et non réfléchissante.

Toute construction d'habitation ayant une façade de plus de 20 m de long devra être recoupée dans la volumétrie dans au moins une des deux dimensions (hauteur - longueur).

Les façades bois et végétalisées sont admises.

L'utilisation de bardages doit s'inscrire dans un projet architectural de qualité. Leurs couleurs devront s'intégrer dans l'environnement immédiat et obligatoirement figurer à la demande de permis de construire.

La couleur blanche, les couleurs primaires et les couleurs vives sont interdites, la couleur devra s'intégrer dans le site.

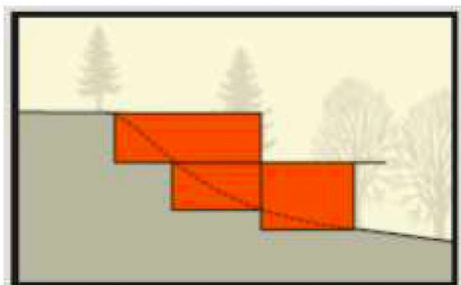
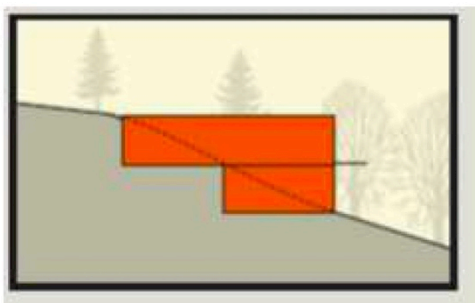
11.1.3/ Mouvements de sol et talus, et implantation des bâtiments (hors ZAE de la Noyeraie)

Les constructions doivent s'adapter au terrain naturel, par conséquent sont interdits :

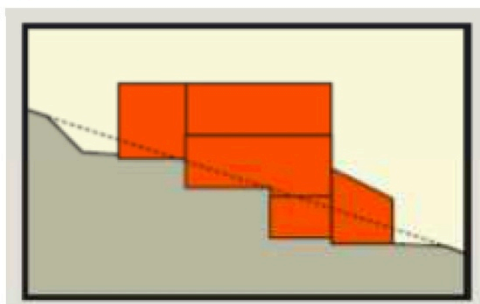
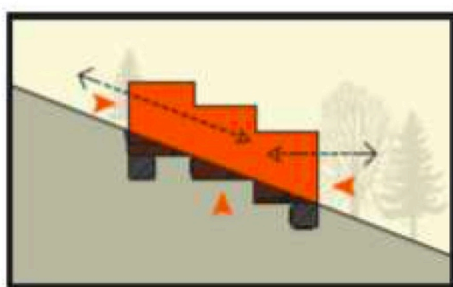
- Les exhaussements de sol sans lien avec des constructions ou des aménagements susceptibles de s'intégrer dans le paysage naturel ou bâti (exemple : buttes de terres interdites).
- Les exhaussements de sol liés à la construction d'un bâtiment mais susceptibles de porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux, au site et au paysage naturel ou bâti ou de gêner l'écoulement des eaux.

Dans les pentes les constructions devront s'adapter à la pente selon les modes d'implantation suivants:

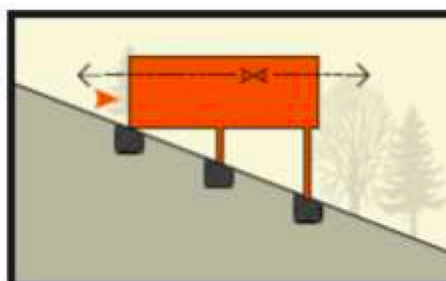
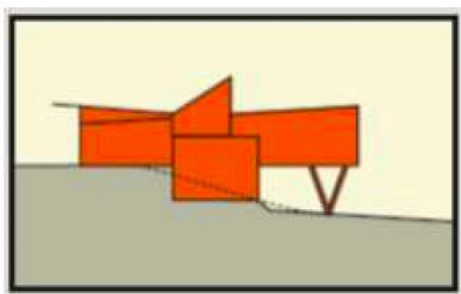
Par encastrement dans le terrain :



En accompagnant la pente (étagement en cascade) :



Ou en utilisant les pilotis :



COMPOSITION DES TALUS :

La topographie du terrain naturel devra être respectée. Les niveaux de sol devront s'implanter le plus près possible du terrain naturel. Seuls les accès aux garages en sous-sol pourront faire l'objet de dispositions particulières.

Les talus doivent être plantés.

Les enrochements et les soutènements doivent rester limités et de taille adaptée à l'échelle du site paysager.

11.1.4/ Clôtures

Les murs et murets traditionnels doivent être conservés et restaurés dans le respect de l'aspect d'origine.

Pour les clôtures nouvelles, elles doivent être édifiées à l'alignement des voies sauf contrainte technique.

Pour les bâtiments d'activités non agricoles:

Elles seront constituées :

- Soit d'un grillage sans support visible d'une hauteur maximale de 2 m.
- Soit d'un muret enduit d'une hauteur maximale de 0,6 m qui pourra être surmonté d'un

système à claire voie. La hauteur totale ne devant pas dépasser 2 m.

- Soit d'un mur plein d'une hauteur maximale de 2 m. Il sera enduit dans le même ton que la façade avec un enduit de finition lisse. Il sera limité à 30% de la totalité du linéaire de clôture, et situé uniquement en continuité d'annexes, des piscines et aux abords des accès.

Les brises vues imitant les haies, le bois, les paillages, et les bâches sont interdits.

Les haies seront d'espèces variées (3 espèces différentes au minimum).

Les clôtures peuvent également être constituées par des haies doublées ou non des autres modes de clôtures mentionnés ci-dessus.

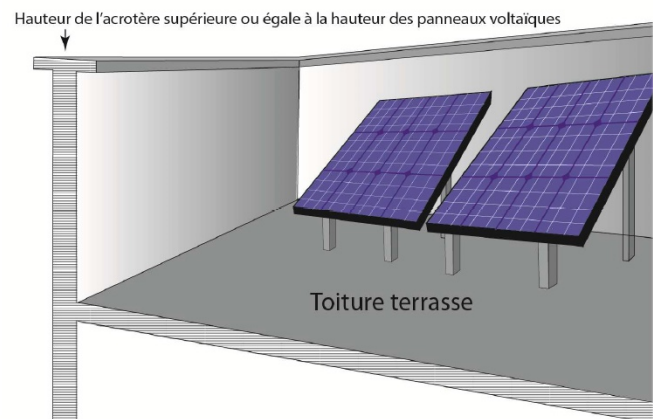
11.1.5/ Panneaux solaires, paraboles, climatiseurs, pompes à chaleur et autres éléments techniques

Panneaux solaires sur les toitures à pentes :

- Pour les constructions neuves : les panneaux solaires doivent s'intégrer dans la façade ou dans l'épaisseur de la toiture, de sorte à s'apparenter à un châssis de toit. Les panneaux devront être alignés entre eux.
- Pour les constructions existantes : les panneaux solaires doivent dans la mesure du possible s'intégrer dans l'épaisseur de la toiture qui leur sert de support de sorte à s'apparenter à un châssis de toit sauf en cas d'impossibilité technique. Sinon ils doivent être posés parallèlement à la pente du toit.

Panneaux solaires sur les toitures terrasses

Les panneaux solaires disposés sur les toitures terrasse ne devront pas dépasser le niveau haut de l'acrotère.



Les paraboles et antennes de toit

Elles devront être le moins possible, perceptibles depuis l'espace public. Elles seront implantées sur le toit et dans la mesure du possible près d'une cheminée. Leur implantation sur les loggias et balcons est interdite

Climatiseurs et pompes à chaleur

Pour les constructions neuves et existantes: les climatiseurs, pompes à chaleur devront être implantés dans la mesure du possible sur les espaces privatifs (cours, jardins...). Dans le cas où ils seraient disposés en façade donnant sur l'espace public, ils devront être intégrés à la façade. S'ils sont posés sur des toitures terrasses, ils devront être intégrés à des éléments d'architecture.

11.1.6/ Autres éléments techniques

Les logettes de desserte et de comptage (eau, gaz, électricité, réseaux secs) et les boîtes aux lettres devront être encastrées dans les murs. En l'absence de murs, les logettes seront intégrées dans la clôture.

Les espaces réservés aux conteneurs de déchets qui seront aménagés seront situés hors du domaine public et à proximité de la voie publique. Ils seront habillés de façon à préserver les vues depuis la rue et fermés et couverts.

11.1.7/ Toitures (pentes)

Les toitures doivent être de disposition simple dans le sens convexe et composées d'au minimum deux pans.

Un pan est autorisé si l'extension est accolée à un volume de taille plus importante.

Les pans de toiture devront être plans (c'est-à-dire sans cassure).

11.5/ Bâtiments industriels, artisanaux et commerciaux

Il est rappelé que l'article 11.1 (Prescriptions générales applicables à toutes les constructions) s'applique.

Les aires de stockage seront disposées en arrière du bâtiment et non en front de voie. Les stockages seront

accompagnés de plantations pour les masquer.

Les aires de stationnement quand elles ne sont pas intégrées à la construction, seront disposées de préférence sur les espaces latéraux et arrière de la parcelle. L'espace en front de voie sera traité en espace

d'accueil planté dans un traitement paysager.

11.5.1/ Toitures

La pente des toitures ne peut excéder 30% avec deux pans minimum par volume.

Les toitures terrasses sont autorisées. Elles seront de préférences végétalisées.

Les ouvrages techniques en toiture seront masqués sur les 4 cotés par des parois pleines ou comportant des

ventelles formant édicule.

11.5.2/ Mouvements de sols et talus

Les constructions doivent s'adapter et s'intégrer au terrain naturel, par conséquent sont interdits :

- les exhaussements de sol, sans lien avec des constructions ou des aménagements susceptibles de s'intégrer dans le paysage naturel ou bâti,
- les exhaussements de sol liés à la construction d'un bâtiment mais susceptibles de porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux, au site et au paysage naturel ou bâti ou de gêner l'écoulement des eaux.

Composition des talus :

Les talus doivent être végétalisés. Leur hauteur doit rester limitée et adaptée à l'échelle du site.

6 - Compatibilité avec le SCoT

Les modifications du PLU de Sarcey induites par la présente déclaration de projet entrent dans un rapport de compatibilité avec le SCoT du Syndicat de l'Ouest Lyonnais tel qu'il a été approuvé en 2011 au niveau de ses orientations pour l'activité.

Orientation générale pour l'activité

Dans ces orientations pour le PADD, le SCoT du SOL prévoit :

« L'objectif commun vise à élever le ratio emplois/actifs sur le territoire, en favorisant l'accueil d'emplois sur place, pour ne pas amplifier le volume des déplacements domicile/travail. Ainsi, l'accueil des activités économiques est envisagé aussi bien dans des parcs d'activités (environ 180 ha opérationnels d'ici l'horizon 2020) que dans le tissu urbain pour maintenir un équilibre et une diversité des activités, caractéristiques de ce territoire. »¹

Cette orientation est encore renforcée dans le Document d'Orientation Générale (DOG) qui prévoit :

« Créer environ 12 000 emplois supplémentaires d'ici 2020 pour atteindre un ratio emplois/actifs à 0,75 (contre 0,60 en 2006). Ceci aura pour effet de ne pas amplifier le double flux de migration domicile/travail et de mieux fixer les actifs sur le territoire. »²

Le projet pour la pérennisation sur le secteur d'une activité en dynamique de création d'emploi depuis une quinzaine d'année, s'inscrit en écho de cette orientation.

Orientation pour le SMADEOR

Pour le pôle SMADEOR, le SCoT prévoit :

« Le pôle majeur de l'Ouest Rhodanien (SMADEOR : Syndicat Mixte pour l'Aménagement et le Développement Economique de l'Ouest Rhodanien) : les communes de Sarcey et Bully devraient partiellement se situer sur le terrain d'assiette de cette future zone d'activité supracommunautaire (7 communautés de communes concernées). Afin de passer à la phase opérationnelle un schéma de secteur sera élaboré en lien étroit avec le SCOT Beaujolais. La surface inscrite (40 ha) l'est à titre indicatif et pourra varier en fonction de l'évolution du dossier. En tout état de cause la commercialisation ne peut être envisagée avant l'horizon 2015. »³

¹ PADD du SCoT SOL approuvé le 2 février 2011 – page 17

² DOG du SCoT SOL approuvé le 2 février 2011 – page 39

³ PADD du SCoT SOL approuvé le 2 février 2011 – page 23

7 - Conclusion

Le projet d'implantation sur la commune de Sarcey d'un bâtiment logistique lié au développement d'une entreprise de l'Arbresle présente un intérêt général fort pour les collectivités que sont la Communauté de Communes du Pays de l'Arbresle et la Communauté d'Agglomération de l'Ouest Rhodanien rassemblées dans le SMADEOR.

Du fait de cet intérêt, il est nécessaire de mettre en compatibilité le document d'urbanisme de la commune de Sarcey.

Le dossier de mise en compatibilité comprendra les éléments suivants :

- 1 - Le dossier de déclaration de projet servant **d'additif au rapport de présentation**
- 2 – Le **PADD** corrigé
- 3 – Le **plan de zonage** modifié (avec liste des **empalcements réservés** modifiée)
- 4 – Le **Règlement** modifié

Après la déclaration de l'intérêt général du projet par le SMADEOR, la commune de Sarcey aura à charge de mettre en compatibilité son PLU par délibération du Conseil Municipal.