

Plan Local d'Urbanisme Syndicat D'urbanisme de la Région de Belleville

Modification N°4

DOSSIER POUR NOTIFICATION AUX PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIÉES ET ENQUÊTE PUBLIQUE



2 - RÈGLEMENT MODIFIÉ

PLU approuvé le 27 février 2013
Modification simplifiée n°1 approuvée le 09 Octobre 2013
Modification simplifiée n°2 approuvée du 19 Décembre 2013
Mise en compatibilité n° 1 approuvée le 13 mai 2014
Modification n°1 et Révision avec EC N°1 à 8 approuvée le 10 septembre 2015
Modification simplifiée n°3 approuvée le 30 juin 2016
Mise en compatibilité n°2 approuvée le 19 août 2016
Modification simplifiée n°4 approuvée le 20 juillet 2017
Modification n°2 approuvée le 21 décembre 2017

Vu pour être annexé à notre délibération
en date du

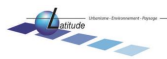


NOTA

Le principe de présentation de ce Règlement modifié est le suivant :

- Les textes en caractères normaux sont ceux du règlement actuel qui sont conservés en l'état,
- Les textes en ~~caractères rouges et barrés~~ sont ceux du règlement actuel qui sont supprimés,
- Les textes en ~~caractères bleus~~ sont ceux qui sont corrigés ou ajoutés

Les éléments d'explication et de justification de ces corrections sont donnés dans l'additif au rapport de présentation (pièce n°1 du présent dossier de Modification n°3).



Zone ~~2AU~~ 1AUia

Il s'agit d'une zone réservée aux activités économiques à dominante BTP.

Elle concerne une zone d'activité sur la commune de Dracé, qui se poursuit sur la commune de Corcelles-en-Beaujolais et partage le même règlement.

Cette zone a fait l'objet d'une étude en application de l'article ~~L111.1.4~~ L111.8 (anciennement L111.1.4) du code de l'urbanisme annexée au présent PLU.

~~Elle doit être urbanisée à l'occasion d'une révision ou d'une modification du plan local d'urbanisme~~

SECTION 1 – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE ~~2AU~~ 1AUia1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article ~~2AU~~ 1AUia2 sont interdites.

ARTICLE ~~2AU~~ 1AUia2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

~~Sont admis :~~

~~– Les installations et aménagements nécessaires à l'exploitation et à la gestion des réseaux et des services publics (voirie, réseaux divers, antennes) et dont la localisation est rendue indispensable par des nécessités techniques.~~

Ne sont autorisées que les occupations et utilisations du sol à usage d'activités industrielles ou artisanales, hors commerce non lié à une activité existant sur la zone.

Les constructions à usage d'habitation sont autorisées si elles sont nécessaires à l'activité et intégrées au volume du bâtiment sans dépasser 30% de la surface du bâtiment d'activité et sans dépasser 50 m² de surface de plancher.

La zone peut être urbanisée dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble ou au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par les orientations d'aménagement et de programmation (OAP).

L'urbanisation de la zone doit être compatible avec l'OAP telle que présentée dans la pièce n°3 du présent dossier de PLU nommée « Les Orientations d'Aménagement et de Programmation ». Une attention particulière devra être portée sur les affouillement et exhaussement du sol qui doivent être limités aux nécessités fonctionnelles d'implantation du bâtiment.

SECTION 2 – CONDITION DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE ~~2AUi3~~ 1AUia3 – ACCÈS ET VOIRIE

Accès :

L'accès à la zone doit se situer sur la RD9.

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 biens et des usagers des voies ou pour celle des personnes utilisant ces accès.

Le nombre des accès sur les voies publiques doit être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions doivent 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 devraient être réalisés sur l'une ou l'autre voie. Le concessionnaire de la voie devra être consulté pour tout aménagement.

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, comme aux véhicules de service.

ARTICLE ~~2AUi4~~ 1AUia4 – DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

1 - Eau :

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

2 - Assainissement :

Eaux usées :

Le raccordement au réseau public d'assainissement des eaux usées est ~~obligatoire s'il existe à~~ privilégier via une extension de réseau jusqu'à la zone, ~~sinon~~ mais la mise en place d'un système autonome est autorisée sous réserve de la réglementation du SPANC.

L'évacuation des eaux usées dans ce réseau peut être subordonnée à un traitement spécifique avant la mise à l'égout.

Les rejets autres que domestiques dans le réseau collectif de la commune devront être autorisés par arrêté municipal.

Les rejets d'eau de piscine et de pompes à chaleur devront répondre à un pré-traitement avant rejet au milieu naturel.

Pour les pompes à chaleur, le rejet peut être autorisé dans le réseau eaux pluviales sous réserve que les volumes rejetés soient acceptables selon les normes en vigueur.

Eaux pluviales :

Les réseaux internes aux opérations de construction et d'aménagement doivent obligatoirement être de type séparatif.

Toute surface imperméabilisée par l'aménagement et la construction (terrasse, toiture, voirie...) doit être compensée par un système de gestion des eaux de ruissellement sur le tènement de l'opération : les eaux de ruissellement seront soit infiltrées sur la parcelle (le rejet doit être prévu et adapté au milieu récepteur) soit stockées dans des ouvrages de façon à ralentir le rejet, soit les deux. L'ensemble du dispositif doit être conçu de façon à ce que le débit généré après l'aménagement soit équivalent à ce qu'il était avant l'aménagement.

Concernant les eaux de ruissellement des chaussées et des stationnements il est imposé un prétraitement avant rejet (aménagement de bacs séparateur d'hydrocarbures).

3 – Electricité, téléphone et réseaux câblés :

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

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

ARTICLE ~~2AUi5~~ 1AUia5 – CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

ARTICLE ~~2AUi6~~ 1AUia6 – IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Si le plan ne mentionne aucune distance de recul, les constructions s'implanteront à l'alignement ou avec un retrait minimal de 2 m par rapport à l'alignement actuel ou futur de la voie.

En application de l'étude réalisée au titre de l'article ~~L111.1.4~~ L111.8 (anciennement L111.1.4) du code de l'urbanisme, les constructions devront s'implanter avec un retrait minimal de 35 m à compter de l'axe de la RD 306.

ARTICLE ~~2AUi7~~ 1AUia7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

- La construction en limite est autorisée à l'intérieur de la zone.
- Si la construction n'est pas réalisée sur la limite séparative le retrait est au minimum de 4 m.
- En limite de zone ~~2AUi~~ 1AUia, un retrait minimal de 4 m est imposé. Cette règle ne s'applique pas pour la limite se trouvant à la frontière entre les communes de Corcelles-en-Beaujolais et de Dracé qui se trouve à l'intérieur de la zone d'activité.

Lorsque par son gabarit ou son implantation, un bâtiment n'est pas conforme aux prescriptions de l'alinéa ci-dessus, le permis de construire ne doit être accordé que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de l'implantation ou du gabarit de cet immeuble avec ces prescriptions, ou pour des travaux qui sont sans effet sur l'implantation et le gabarit.

ARTICLE ~~2AUi8~~ 1AUia8 – IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIÉTÉ

Non réglementé.

ARTICLE ~~2AUi9~~ 1AUia9 – EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE ~~2AUi10~~ 1AUia10 – HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

- La hauteur maximale mesurée à partir du sol naturel avant travaux est fixée à 9 m au faîtage de toiture,
- En cas d'aménagement ou d'extension d'une construction existante dépassant la hauteur maximale définie ci-dessus, cette hauteur doit être portée à la hauteur du faîtage du bâtiment existant.
- La hauteur des clôtures ne doit excéder 1,80 m

Ces limites doivent 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 ~~2AUi11~~ 1AUia11 – ASPECT EXTÉRIEUR

1) Prescriptions générales applicables à toutes les constructions

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...)

Enduits et couleurs des façades

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, etc.

Les enduits devront respecter par leur couleur les tons des enduits et badigeons traditionnels locaux. La couleur blanche est interdite en grande surface. On privilégiera les enduits à finition lisse. La coloration des façades sera compatible avec la palette établie pour la commune.

Pour toutes les constructions les couleurs des façades et des menuiseries doivent être en harmonie avec le site environnant.

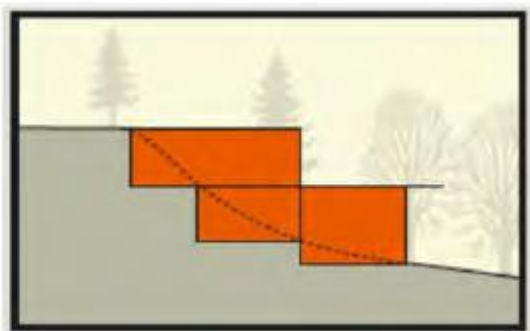
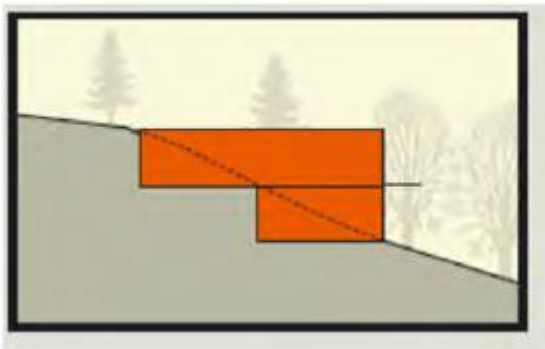
Mouvements de sol et talus, et implantation des bâtiments

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

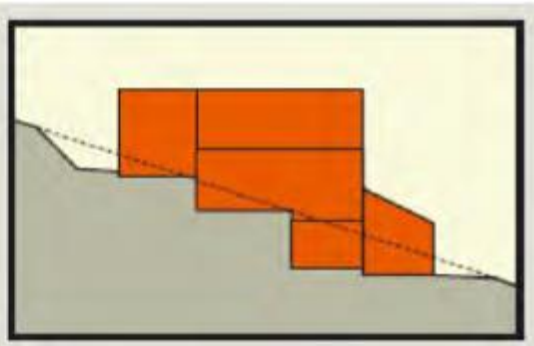
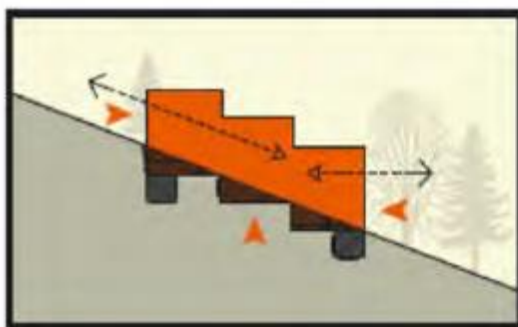
- les exhaussements de sol sans lien avec des constructions ou des aménagements susceptibles de s'intégrer dans le paysage naturel ou bâti (exemple : buttes de terres interdites),
- les exhaussements de sol liés à la construction d'un bâtiment mais susceptibles de porter atteinte au caractère ou à l'intérêt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



- 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.

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.

La hauteur maximum des clôtures est limitée à 2 mètres.

Des clôtures opaques d'une hauteur plus élevées seront admises le long des voies bruyantes pour se protéger du bruit.

Pour les bâtiments d'activités non agricoles :

Les clôtures seront constituées soit d'un treillis à maille verticale noyé dans une haie, soit d'un muret enduit d'une hauteur maxi de 60 cm, surmonté d'un système à claire voie, doublé d'une haie. Il est rappelé que la hauteur est limitée à 1,80m. Des murs en entrée charretière sont admis pour intégrer des éléments techniques (boîtes électriques, boîtes aux lettres etc.). Leur hauteur est limitée à 1,80m et leur longueur à 2.50 m de part et d'autre de l'entrée. Si plusieurs entrées sont aménagées, seule l'entrée principale devra être bordée de murs.

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

- Pour les constructions neuves : les panneaux solaires doivent dans la mesure du possible s'intégrer dans l'épaisseur de la toiture, de sorte à s'apparenter à un châssis de toit. Le matériau devra être anti- réfléchissant et non éblouissant.
 - 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 Le matériau devra être anti- réfléchissant et non éblouissant.
 - Les paraboles et antennes de toit 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.
 - Pour les constructions neuves : les climatiseurs, pompes à chaleur devront être implantée 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 et non saillants sur l'emprise publique. S'ils sont posés sur des toitures terrasses ils devront être intégrés à des éléments d'architecture.
 - Pour les constructions existantes : Les climatiseurs, pompes à chaleur devront être implantée 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 et non saillants sur l'emprise publique. S'ils sont posés sur des toitures terrasses ils devront être intégrés à des éléments d'architecture.
- Un espace réservé aux conteneurs de déchets est obligatoire: il sera aménagé hors du domaine public et à proximité de la voie publique et sera habillé de façon à préserver les vues depuis la rue.

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.

2) Bâtiment à usage d'activité

Rappel des prescriptions générales :

Il est rappelé que les dispositions de l'article 1) s'appliquent.

De plus les façades arrières et latérales de chaque bâtiment seront traitées comme la façade principale ou en harmonie avec elle.

Toitures :

Les toitures terrasses ainsi que les toitures à faible pente (inférieures à 15%) sont admises. Dans ce cas il est recommandé de les végétaliser.

Sinon la pente des toitures doit être comprise entre 25 et 40 % dans le sens convexe, avec un faîtage réalisé dans le sens de la plus grande dimension de la construction. Les toitures dans ce cas seront recouvertes de tuiles.

Les édicules (cheminée, ouvrages techniques etc.) devront être limités en toiture. Quand pour des raisons de fonctionnement, la construction doit avoir plusieurs éléments techniques en toiture, Ceux-ci seront intégrés ou masqués par un élément architectural.

Recommandation : dans le cas d'une longueur de bâtiment supérieure à 30 m, il est recommandé de réaliser plusieurs volumes décrochés dans les deux dimensions (hauteur et longueur).

Bardages :

L'utilisation de bardages doit être strictement limitée, et s'inscrire dans un projet architectural de qualité. Leurs couleurs devront respecter la palette mise en place pour la commune. La couleur blanche et les couleurs vives sont interdites.

Tunnels, châssis et serres :

Les structures de tunnels, châssis et serres seront de couleur sombre (gris, vert sombre). La couleur blanche et les couleurs vives sont interdites.

Pour les bâtiments industriels dans la zone ~~2AU~~ 1AUia :

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.

ARTICLE ~~2AU12~~ 1AUia12 – STATIONNEMENT

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

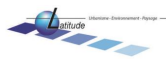
ARTICLE ~~2AU13~~ 1AUia13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS – ESPACES BOISÉS CLASSÉS

La zone ~~2AU~~ 1AUia a fait l'objet d'une étude en application de l'article ~~L111.1.4~~ L111.8 (anciennement L111.1.4) du code de l'urbanisme (annexée au PLU) et d'une orientation d'aménagement. Les principes paysagers définis dans l'orientation d'aménagement devront être réalisés : cordons boisés (haies, alignements arborés) aux pourtours de la zone ~~2AU~~ 1AUia.

Les stationnements sont obligatoirement plantés d'arbres de haute tige à raison d'un arbre pour 4 places de stationnement. Au-delà de 12 places alignées, des bandes plantées sont obligatoire pour fragmenter les alignements.

Les stationnements





- Les espaces résiduels et les parcelles

Les espaces libres non utilisés par les constructions, stockages, stationnements, circulations, seront végétalisés en mixant différentes espèces et strates (plantes couvre sols ou de « prairies rustiques », arbustes).

Des rideaux de végétation sont imposés afin de masquer les constructions ou installations et les stockages. Ils seront composés d'arbres à haute tige ou moyenne tige d'essence locale et figurant dans la palette végétale annexée au PLU. Les stockages en plein air seront obligatoirement accompagnés de rideaux de végétation d'essences locales et variées les masquant.

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

Les espèces végétales utilisées seront variées et constituées de plusieurs espèces (une palette végétale est établie et figure en annexe du PLU).

SECTION 3 – POSSIBILITÉ MAXIMUM D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE ~~2AUi14~~ 1AUia14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non règlementé.

SECTION 4 – PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUE ET DU RÉSEAUX DE COMMUNICATION

ARTICLE ~~2AUi14~~ 1AUia14 – PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non règlementé.

ARTICLE ~~2AUi16~~ 1AUia16 – INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES

Toute construction devra prévoir les installations nécessaires au câblage des occupations aux réseaux numériques.