

REVISION SIMPLIFIEE n° 1 DU P.L.U. DE BLERE avec Evaluation Environnementale Intégration de la ZA de Sublaines/Bois Gaulpied



COMMUNE DE BLERE



Dossier d'Approbation

12 Mai 2015

Règlement — Zones 1AUc et 2AUc et suppression de la zone Nrc



Révision simplifiée N° 1 du P.L.U.

- **Le règlement écrit**

Création d'un secteur 1AUc

Secteur 1AUc

- **CARACTERE ET DESTINATION DE LA ZONE 1AUc**

La zone 1AUc, située au nord de l'autoroute A85 et longeant la RD 31, en mitoyenneté de Sublaines, est destinée à accueillir une zone d'activités. Un schéma d'orientation d'aménagement est établi pour le secteur (cf. document « Orientations d'aménagement et de programmation »).

Tout aménagement intervenant dans ce secteur devra être compatible dans l'esprit avec ce schéma.

ARTICLE 1AUc-1. OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Toutes les occupations et utilisations des sols qui ne sont pas autorisées à l'article 1AUc-2 sont interdites.

Les parcs photovoltaïques installés au sol sont interdits ; les panneaux photovoltaïques installés au sol, liés à l'activité présente sur la même unité foncière, sont autorisés.



Révision simplifiée N° 1 du P.L.U.

■ Le règlement écrit

Création d'un secteur 1AUc

ARTICLE 1AUc-2. OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

Les constructions ne pourront être autorisées que lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble respectant les orientations d'aménagement édictées (cf. document 2-C).

Les constructions seront interdites dans les bandes de plantation à réaliser reportées au plan de zonage (*terrains sous l'emprise de la ligne haute tension, dans la marge de recul de 25m depuis l'axe de la RD31, ainsi que dans une bande de 10m d'emprise en limite nord de la ZAC*).

Seuls les chemins d'entretiens et les ouvrages liés aux divers réseaux sont admis dans ces bandes de plantations à réaliser.

Seules les occupations et utilisations du sol suivantes sont admises :

- **les constructions à usage d'hébergement hôtelier, de bureaux, d'artisanat, d'industrie, de fonction d'entrepôts, de restauration ainsi que les annexes**
- **les locaux de commerce liés à une activité industrielle ou artisanale installée sur la zone,**
- **Les constructions à usage de services publics ou d'intérêt collectif**
- **les constructions à usage de logement**, et leurs annexes, sous réserve d'être destinées aux personnes dont la présence permanente est indispensable pour assurer la surveillance des constructions autorisées dans le paragraphe précédent, à raison d'un logement par établissement, et à condition d'être réalisés dans le bâtiment d'activité.
- **les installations classées pour la protection de l'environnement** qui sont liées à une activité urbaine et qui ne génèrent pas de nuisances incompatibles avec la proximité d'entreprises et de lieux de travail.
- **les aires de stationnement et les aires de stockage accessoires à l'activité** présentes sur la parcelle concernée.
- **La mutualisation des aires de stationnement.**
- les affouillements et exhaussements des sols rendus nécessaires par l'adaptation au sol des constructions et l'organisation rationnelle de leurs aires d'évolution et de stockage, ou pour la gestion des eaux pluviales.



Révision simplifiée N° 1 du P.L.U.

■ Le règlement écrit

Création d'un secteur 1AUc

ARTICLE 1AUc-3. ACCES ET VOIRIE

1AUc 3-1 GENERALITES

Les accès et voiries doivent répondre aux normes minimales en vigueur concernant l'approche des moyens de défense contre l'incendie et ceux de protection civile ainsi que la circulation des véhicules des services publics.

1AUc 3-2 ACCES

L'accès est le point de passage aménagé en limite de terrain pour accéder à celui-ci depuis la voie ouverte à la circulation générale.

Les accès (position, configuration, largeur) doivent être adaptées à l'opération et permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte (automobile, cycliste ou piétonne, ramassage des ordures ménagères) et de sécurité (défense contre l'incendie, protection civile,...).

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies publiques, l'accès peut être imposé sur celle de ces voies qui présenterait la moindre gêne ou risque pour la circulation. Aucune création d'accès direct sur la RD 31 ne sera acceptée.

Aucun accès depuis les lots autres que piétonniers et cyclables, sur le domaine public constitué par les zones de plantation à réaliser ne sera autorisé.

1AUc 3-3 VOIRIE

Les voies publiques ou privées doivent être adaptées à la nature et à l'importance des usages qu'elles supportent et des opérations qu'elles desservent.

La largeur des voies principales doit répondre aux besoins de la circulation des piétons, des cycles et des automobiles, tout en permettant le stationnement de véhicules et le traitement paysager de la voie (plantations notamment). Des cheminements piétons ou cyclistes doivent être prévus, notamment lorsqu'ils peuvent permettre des liaisons avec des cheminements publics contigus à l'opération (y compris situés sur une autre commune).



Révision simplifiée N° 1 du P.L.U.

■ Le règlement écrit

Création d'un secteur 1AUc

ARTICLE 1AUc-4. DESSERTE PAR LES RESEAUX

1AUc 4-1 ALIMENTATION EN EAU POTABLE

Le branchement sur le réseau d'eau potable est obligatoire pour toute construction et installation nouvelle qui requiert une alimentation en eau potable.

1AUc 4.2 ASSAINISSEMENT DES EAUX USEES

Le rejet d'eaux usées non épurées par un système de traitement conforme à la réglementation en vigueur dans le réseau d'eaux pluviales est interdit.

Le branchement sur le réseau public d'assainissement est obligatoire pour toute construction ou installation qui le requiert, en respectant ses caractéristiques. Le déversement des eaux usées autres que domestiques, dans le réseau public d'assainissement doit faire l'objet d'une autorisation préalable et peut être subordonné à un prétraitement approprié, conformément à la réglementation en vigueur.

1AUc 4-3 ASSAINISSEMENT DES EAUX PLUVIALES

Le rejet des eaux pluviales dans un réseau d'eaux usées est interdit. L'assainissement des eaux pluviales devra être pensé de manière à préserver l'environnement.

Les aménagements réalisés sur le terrain ne doivent pas modifier les axes et sens d'écoulement des eaux pluviales ; ces aménagements doivent garantir l'écoulement vers un exutoire particulier, réseau collecteur ou réseau hydraulique superficiel.

La mise en place d'un dispositif de séparation des hydrocarbures avant rejet des eaux pluviales dans le collecteur est obligatoire.

Les eaux pluviales doivent être en règle générale conservées temporairement sur le terrain. La maîtrise du ruissellement pluvial doit être gérée par des dispositifs tels que bassins à ciel ouvert de type noues créant des espaces verts publics de qualité, mare aménagée, dispositifs de stockage enterrés, infiltration, ... Les techniques mises en œuvre doivent être compatibles avec les mesures de protection de la ressource en eau potable.

Les eaux de toiture peuvent faire l'objet de récupération pour un usage autorisé – arrosage par exemple.

Les extensions des réseaux d'électricité et de téléphone ainsi que les branchements aux constructions doivent être enterrés, sauf impossibilité dûment justifiée.

Le coefficient de ruissellement par lot, à respecter est de 0,7.



Révision simplifiée N° 1 du P.L.U.

■ Le règlement écrit

Création d'un secteur 1AUc

ARTICLE 1AUc-5. SUPERFICIE DES TERRAINS

Article non réglementé.

ARTICLE 1AUc-6. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Par rapport à l'axe de la route départementale n° 31 :

- Les constructions doivent respecter la marge de recul de 25m comme indiqué sur le plan de zonage.

Cette règle ne s'applique pas :

- aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières,
- aux services exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières,
- aux réseaux d'intérêt public.

Toutefois, l'implantation des constructions, ouvrages, installations et travaux liés ou nécessaires au fonctionnement des services publics est autorisée jusqu'à l'alignement.



Révision simplifiée N° 1 du P.L.U.

■ Le règlement écrit

Création d'un secteur 1AUc

ARTICLE 1AUc-7. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES DU TERRAIN

Constructions, ouvrages, installations et travaux liés ou nécessaires au fonctionnement des services publics

: L'implantation des constructions, ouvrages, installations et travaux liés ou nécessaires au fonctionnement des services publics est autorisée jusqu'en limite séparative.

Autres constructions :

Les constructions doivent être implantées à une distance des limites séparatives au moins égale à leur demi-hauteur avec un minimum de 5 mètres. Cependant, les constructions peuvent être autorisées en limite séparative à condition que les mesures indispensables soient prises pour éviter la propagation des incendies (murs coupe-feu par exemple). De plus, les constructions doivent être implantées à 10 mètres ou plus des espaces boisés classés du bois Gaulpiéd.

ARTICLE 1AUc-8. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR LA MEME PROPRIETE

Article non réglementé.

ARTICLE 1AUc-9. EMPRISE AU SOL

Non réglementé

ARTICLE 1AUc-10. HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est mesurée par la distance verticale séparant tout point de la construction au terrain naturel avant travaux. La hauteur ne comprend pas les ouvrages techniques, les antennes et les souches de cheminées.

Il n'est pas fixé de hauteur maximale pour les équipements publics, collectifs ou d'intérêt général.

La hauteur des nouvelles constructions ne devra pas dépasser **16 mètres** au point le plus haut de la construction, à l'exception d'une bande de 75m depuis l'axe de la RD31 à l'intérieur de laquelle les nouvelles constructions ne devront pas dépasser 12m.



Révision simplifiée N° 1 du P.L.U.

■ Le règlement écrit

Création d'un secteur 1AUc

ARTICLE 1AUc-11. ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

L'adaptation au sol se fera en déblais. Les remblais sont interdits, sauf avec une pente inférieure ou égale à 5 %, en équilibrant les remblais et les déblais.

Façades, matériaux et volumes

Toutes les façades devront être traitées avec soin et de manière harmonieuse, y compris les soubassements.

Différents types de matériaux peuvent être utilisés, mais ils devront être associés de façon harmonieuse.

La qualité des matériaux et la sobriété des formes seront recherchées. Les matériaux métalliques (bacs galvanisés) ou synthétiques doivent être traités en surface afin d'éliminer les effets de brillance.

Pour toute construction :

- l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts est interdit,
- les matériaux brillants sont interdits,
- seuls les coloris neutre et sombres sont autorisés.

Les enduits auront une finition grattée ou brossée. Les enduits à relief trop rugueux sont interdits (enduit tyrolien notamment).

Dans le cas où un seul matériau est utilisé, il conviendra d'animer la façade par une recherche volumétrique.

Les bardages devront adopter un coloris en harmonie avec le site. Les vernis brillants sont interdits sur les menuiseries extérieures en bois.

Enseignes

Les enseignes doivent être intégrées au volume bâti.

Les enseignes lumineuses sont interdites.

Les enseignes doivent être éclairées par le haut.

Toitures

Il n'est pas imposé de formes ou de matériaux de toiture.

Clôtures

Les clôtures ne sont pas obligatoires. Le cas échéant, elles seront végétales, doublées ou non d'un grillage de couleur sombre.

Des murets techniques seront réalisés aux entrées afin d'y regrouper les boîtes aux lettres, les coffrets techniques, etc.



Révision simplifiée N° 1 du P.L.U.

■ Le règlement écrit

Création d'un secteur 1AUc

ARTICLE 1AUc-12. STATIONNEMENT DES VEHICULES

Afin d'assurer le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations, il est exigé la réalisation d'aires de stationnement en dehors des voies. Le stationnement des deux roues devra être intégré aux projets.

Le stationnement, dans chaque lot privatif, doit comporter au minimum 3 places de stationnement, plus :

- **une place de stationnement pour 50 m² de surface de plancher pour les constructions à usage de bureaux**
- **une place de stationnement pour 300 m² de surface de plancher pour les autres constructions**

Le stationnement doit être prévu pour répondre à l'accueil de la clientèle, aux besoins des livraisons, aux besoins de stationnement des véhicules de l'entreprise (y compris véhicules lourds le cas échéant), ainsi qu'au parking des vélos.

Les stationnements seront traités avec la même qualité que les espaces publics. Ils seront intégrés et composés avec l'espace paysager de la parcelle.

ARTICLE 1AUc-13. ESPACES LIBRES, PLANTATIONS

Les espaces libres devront obligatoirement être plantés, en respectant la palette végétale jointe en annexe 2.

Les espaces de plantation à réaliser reportés aux orientations d'aménagement et de programmation graphiques doivent être respectés.

Les aires de stockage ou de dépôt et lorsqu'ils ne sont pas enterrés, les réservoirs de combustibles (gaz liquéfié ou autre combustible liquide) devront obligatoirement être masqués depuis toutes les voies de circulation ou cheminements. Les stockages de déchets seront également invisibles depuis les espaces publics.

ARTICLE 1AUc-14. COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Article non réglementé.



Révision simplifiée N° 1 du P.L.U.

■ Le règlement écrit

Création d'un secteur 2 AUc

Secteur 2AUc

■ CARACTERE ET DESTINATION DE LA ZONE 2AUc

Le secteur 2AUc comprend les parties de la zone naturelle non équipée, où l'urbanisation à dominante économique est envisagée à long terme, en respectant les conditions suivantes :

- Soit après que l'urbanisation de la zone 1AUc ait été engagée.
- Soit en raison de l'impossibilité d'implantation d'une activité dans la zone 1 Auc, en raison notamment d'une offre foncière inadéquate

Dans tous les cas évoqués, les capacités nécessaires à sa desserte doivent être suffisantes, notamment au regard de l'alimentation en eau potable.

Son urbanisation pourra s'effectuer après concertation de la population par la modification ou la révision du P.L.U. rendant les terrains constructibles.

Il convient d'y éviter les occupations et utilisations du sol qui la rendraient impropres ultérieurement à l'urbanisation.

Le secteur 2AUc, située au nord de l'autoroute A85 et longeant la RD 31, en mitoyenneté de Sublaines, est destinée à accueillir une zone d'activités. Un schéma d'orientation d'aménagement est établi pour le secteur (cf. document « Orientations d'aménagement et de programmation »).

Tout aménagement intervenant dans ce secteur devra être compatible dans l'esprit avec ce schéma.

ARTICLE 2AUc-1. OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Toutes les occupations et utilisations des sols qui ne sont pas autorisées à l'article 2AUc-2 sont interdites.



Révision simplifiée N° 1 du P.L.U.

■ Le règlement écrit

Création d'un secteur 2 AUc

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

Dispositions générales

Sont admis, à condition de ne pas compromettre l'aménagement futur de la zone :

- Les installations ou équipements publics ou d'intérêt général ou collectif liés aux divers réseaux, ainsi que les équipements et aménagements paysagers mentionnés aux orientations d'aménagement et les voiries et aires de stationnement qui leur sont strictement liées.
- Les affouillements et exhaussements du sol, s'ils ont un rapport direct avec les travaux de voirie, de construction, de fouilles archéologiques ou avec l'aménagement paysager des terrains et espaces libres liés à des installations ou ouvrages liés au fonctionnement des services publics ou d'intérêt public.
- Les démolitions sont autorisées sous réserve de l'obtention du permis de démolir.
- Les occupations et utilisations du sol visées ci-avant seront autorisées à condition que leur localisation ne compromette pas la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques.

Il est rappelé que :

- L'édification des clôtures autres qu'habituellement nécessaires à l'agriculture est soumise à déclaration.
- Les installations et travaux divers admis dans la zone sont soumis à l'autorisation préalable prévue aux articles R. 421-9 et suivants du code de l'urbanisme.
- Les dossiers d'urbanisme concernant les opérations soumises à l'autorisation d'aménager, au permis de construire, au permis de démolir ou à l'autorisation des installations et travaux divers, quand ces opérations peuvent, en raison de leur localisation ou de leur nature, compromettre la conservation ou la mise en valeur des vestiges ou d'un site archéologique, doivent être transmis, pour avis, au Service Régional de l'Archéologie.
- Les plantations doivent être réalisées dans les espaces mentionnés aux orientations d'aménagements et dans ceux prévus à cet effet aux plans de zonage.



Révision simplifiée N° 1 du P.L.U.

- **Le règlement écrit**

Création d'un secteur 2 AUc

SECTION 2 - Conditions de l'occupation des sols

Il est fait application des règles définies à la section 2 de la zone N.

SECTION 3 - Possibilités maximales d'occupation du sol

ARTICLE 2AU 14 POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de coefficient d'occupation du sol.



Révision simplifiée N° 1 du P.L.U.

- Le règlement écrit

Suppression de la zone Nrc et de son règlement.