

COMMUNE DE DOMMARTIN
PLAN LOCAL D'URBANISME
ANNEXE 9

ZA DES GRANDES TERRES – ETUDE AU TITRE DU L111-1-4 DU CODE DE L'URBANISME



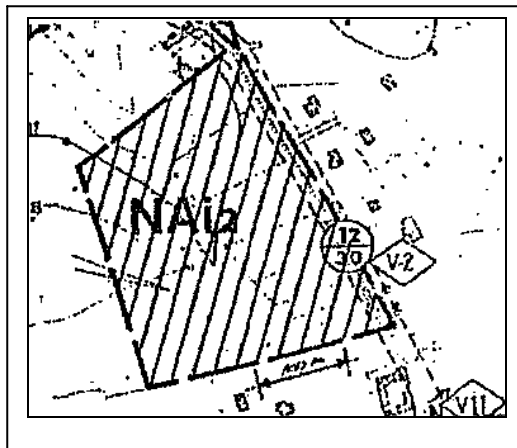
Révision prescrite le : Arrêtée le : Approuvée le : Exécutoire à compter du:	2 Septembre 2004 5 Mai 2007 15 Février 2008
Modification n°1 approuvée le :	20 Février 2012

INTRODUCTION

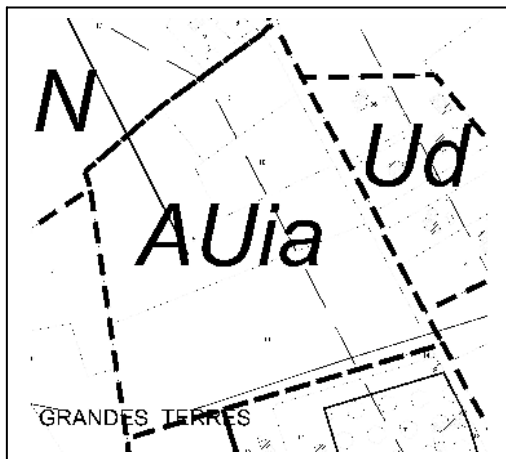
- A/ Limiter les nuisances
- B/ Augmenter la sécurité
- C/ Qualité urbaine et paysagère
- D/ Qualité architecturale

CONCLUSION

Révision du P.L.U. de DOMMARTIN



Classement dans le POS



Classement dans le PLU

Document réalisée le 28/11/2007 par la Communauté de Communes du Pays de L'Arbresle, A partir du document réalisé en FEVRIER 1999 par ARCHITEC 1, allée de la Combe - 89380 LISSIEU Et de l'Etude urbaine réalisée par le CAUE du Rhône en juillet 2006

INTRODUCTION

Contexte

Dans le cadre de la révision de son PLU, la commune de Dommartin désire maintenir la vocation d'une zone classée AUia (la commune avait envisagé la création d'une zone d'activités le long de la RD30 en prévoyant dans son POS une zone Nai, c'est-à-dire zones d'urbanisation future à vocation d'activité).

Dans ce document nous proposons des solutions d'aménagement prenant en compte les atouts et les inconvénients du site. Ces solutions s'appuient sur 4 préoccupations essentielles :

- **Limiter** les nuisances
- **Augmenter** la sécurité
- **Améliorer** la qualité urbaine et paysagère
- **Améliorer** la qualité architecturale

Ce document vise à définir la vocation des zones considérées et à trouver des solutions opérationnelles en tenant compte :

- **de l'impact visuel** de la future zone, son traitement paysager, l'ordonnancement des espaces libres et des plantations,
- **des effets** sur l'urbanisation existante et future,
- **des effets** sur les modes de transport et leur gestion (desserte, nuisances, sécurité, liaisons avec le reste de l'agglomération),
- **de la gestion** des aires de stationnement, tant au point de vue qualitatif que quantitatif.

La démarche d'étude est conduite en application de la circulaire n°98-32 du 13 mai 1996 du Ministère de l'Équipement, du Logement, des Transports et du Tourisme, de façon à lever sur tout ou partie des sites concernés l'application de l'article L111.1.4 du Code de l'Urbanisme.

Le site des Grandes Terres : classement en zone AUia

La vocation de ce site est tertiaire et d'activités mixtes compatibles (petite production industrielle - industries de haute technologie - recherche et développement). La volonté municipale est de faire de cette zone un parc d'activités proposant un environnement de travail privilégié compte tenu de sa situation et des caractéristiques paysagères du lieu.

L'ouverture à l'urbanisation devra être réalisée au fur et à mesure de l'équipement de la zone, suivant les orientations d'aménagement jointes aux PLU, fixant notamment les principes d'accès et d'aménagement de voirie.

A/ LIMITER LES NUISANCES :

Le bruit peut être provoqué par deux sources : la RD30 ainsi que la desserte de la zone et les nouvelles activités implantées.

En ce qui concerne la pollution, celle-ci peut être évitée en choisissant d'interdire certaines activités.

- Le projet d'aménagement de la zone doit imposer une hiérarchie des occupations en fonction des nuisances occasionnées : les activités les plus bruyantes (industrielles) sont renvoyées en fond de zone et devront être agrémentées par des arbres et des haies.

Des équipements ou dispositifs, ayant pour but de ralentir la vitesse des véhicules, devront être mis en oeuvre dans la zone concernée.

Le raccordement au réseau d'égouts ou la mise en place d'une mini-station d'épuration devra être prévu.

- Le règlement de la zone devra limiter ou interdire les constructions présentant un risque pour l'environnement tant en terme de pollution, que de nuisances phoniques ou olfactives.

=> Bruit et nuisance propre à l'activité :

Autoriser : le tertiaire, l'activité industrielle compatible avec le tertiaire.

Interdire : les activités impropres à la vocation du site.

=> Pollution :

Interdire : les installations classées pour la protection de l'environnement comportant un risque potentiel et présentant un inconvénient majeur pour l'environnement naturel et bâti.

Le règlement de zone devra également imposer le raccordement au réseau public d'eau potable.

Le rejet des eaux pluviales devra être prévu et adapté au milieu récepteur.

Le raccordement au réseau d'assainissement de la zone devra être obligatoire.

L'évacuation des eaux usées industrielles dans ce réseau pourra être subordonné à un prétraitement.

Les eaux de parking devront subir avant rejet un traitement conformément aux lois en vigueur.

Tout nouveau réseau (électricité ou téléphone) devra être enterré.

B/ AUGMENTER LA SECURITE :

- Le projet d'aménagement de la zone devra tenir compte des différents flux en présence sur le site (véhicules de tourisme, utilitaires, camions, piétons).

Bien que les flux de visiteurs prévus soient peu importants (tertiaire), il faut tout de même étudier avec grand soin les voies de desserte pour que celles-ci permettent l'approvisionnement des entreprises en toute sécurité.

Le projet prévoit l'aménagement du raccordement entre la RD30 et la zone en toute sécurité pour les usagers de la zone et pour les riverains. Cela nécessite la mise en place d'un aménagement routier avec terre-plein central.

A l'intérieur de la zone projetée, l'accès aux voiries de desserte sera assuré par un mail d'entrée.

Cette entrée sera composée d'une voie à double sens de incluant une bande cyclable et de deux accotements dont un cheminement piéton.

Le traitement paysager des accotements avec un alignement d'arbres permettra de séparer le trottoir de la chaussée. La signalétique devra signifier la présence des piétons aux véhicules.

Sur cette entrée principale se raccordera une voirie secondaire de desserte des lots. Cette voirie sera un bouclage en sens unique pour assurer la sécurité des déplacements. Cet espace inclura une chaussée dont une bande cyclable et deux accotements.

Le déplacement piétonnier pourra être réalisé sur l'accotement engazonné.

Les voies publiques ou privées destinées à accéder aux constructions auront les caractéristiques techniques adaptées aux usages qu'elles supportent et devront permettre l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

Les portails devront être implantés plusieurs mètres en retrait par rapport à la voie publique.

C/ QUALITE URBAINE ET PAYSAGERE :

- Le projet d'aménagement de la zone devra conserver au site sa qualité paysagère et donc intégrer les bâtiments sur les formes du terrain. La conception architecturale devra être encadrée et réglementée pour aller dans ce sens.

Une zone non aedificandi est projetée sur une largeur de **35 m** par rapport à l'axe de la RD 30 dans le but de limiter l'impact des constructions en bordure de voie (effet "vitrine"). Cette zone devra être plantée d'arbres de hautes tiges, au plus près de la RD 30, en quinconces et en continuité avec les parcelles voisines, et de buissons et arbustes dans la partie proche des constructions. Il est souhaité donner à cette zone une image de parc paysager.

A **20 m** de l'axe de la route le stationnement et les infrastructures liées aux accès et desserte des bâtiments sont autorisés. Il est souhaité une continuité et une unité de front bâti.

Les bâtiments ateliers seront implantés à **40 m**. Les bureaux seront implantés à **35 m** par rapport à l'axe de la RD30.

Les parkings devront être agrémentés, fragmentés et paysagers.

Le long de la voie de desserte, tous les bâtiments devront être édifiés à une même distance du domaine public. Les arbres ou haies vives devront être plantés entre ces clôtures et le domaine public.

Les livraisons et stationnements du personnel seront préférés en coeur d'îlot.

La signalétique, l'éclairage et le mobilier urbain devront faire l'objet d'une étude particulière. Ces éléments devront être uniformisés.

Le cahier des charges devra préciser : la nature de voiries, des allées, des cheminements ; la nature des clôtures, de l'éclairage et du mobilier. Les essences des végétaux pourront être imposées.

=> *Prospect* :

Les constructions devront être édifiées à une distance minimale de **6 m** du domaine public.

Une seule clôture sera implantée sur le périmètre extérieur du parc.

Les bâtiments devront observer un retrait minimum de **4 m** par rapport aux limites latérales et au fond de parcelle ou être édifiées en limite avec contrat de cour commune.

Cette distance peut être portée de **2 m** minimum par rapport à la noue extérieure.

La hauteur maximale des bâtiments est fixée à **11 m**.

=> *Stationnement* :

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

Le nombre de places imposées devra être calculé par rapport à la Surface Hors Oeuvre Nette de la construction.

ACTIVITE	NOMBRE DE PLACES
BUREAU	1 pour 30 m ²
ATELIER, ACTIVITES	1 pour 60 m ²

=> *Espaces libres et plantations* :

La zone non aedificandi devra être plantée d'arbres de haute tige en quinconces au plus près de la RD30, et de buissons et arbustes dans la partie arrière.

Tous types de végétations seront autorisés à l'exception des végétaux exotiques.

Les mouvements de terre susceptibles de porter atteinte au caractère d'un site bâti ou naturel sont interdits. Lorsqu'un tènement possède des parties en pente, la construction d'un bâtiment ne doit pas entraîner des mouvements de terre excessifs :

=> *Emprise au sol* :

Le coefficient d'emprise au sol devra être limité à **0,40**

D / QUALITE ARCHITECTURALE :

- Le projet d'aménagement de la zone devra faire en sorte que l'expression architecturale des constructions contribue à l'image de marque de la zone. L'architecture d'un bâtiment fait la publicité et contribue à la lisibilité du secteur.

Les formes simples devront être privilégiées et les lignes horizontales soulignées pour limiter l'impression de hauteur (bardage métallique ou bois). Tout ouvrage technique devra être conçu et implanté avec soin pour assurer une intégration optimale aux espaces extérieurs caractéristiques de la zone.

- Le règlement de zone devra encadrer la qualité architecturale à travers l'article 11 qui impose ou interdit certaines formes.

Pour parfaire l'esthétique du parc, les toitures devront être dissimulées derrière les façades.

L'orientation du faitage doit être dans le sens de la plus grande dimension de la construction. Les toitures terrasse ou à faible pente sont autorisées à la condition que les faux pans ou les pignons ne soient pas visibles (remontée d'acrotère).

La couleur des toitures tuile visibles devra être choisie dans la gamme des tons précisés dans le règlement de zone. La couleur des couvertures devra être uniforme par pans de toiture. En revanche, sur des volumes différents, des ensembles coordonnés de pans pourront être traités de couleurs différentes.

Sauf impératif technique, les gaines de cheminées ne seront ni en saillie ni en pignon. Les édicules seront placés de telle sorte qu'ils ne soient pas vus ou subiront un traitement d'intégration au volume bâti dans le cas contraire : ils devront être de même nature et de même couleur que le fond sur lequel ils s'appuient.

Les édicules techniques en toiture doivent être disposés en retrait de la façade la plus proche d'une distance au moins égale à la hauteur de l'ouvrage technique, sans que la hauteur de l'ouvrage n'excède 3 m.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts ou enduits devra être interdit. Devront également être interdites toutes les imitations de matériaux (faux bois, fausses briques,...) ainsi que l'utilisation brute et en apparent de la tôle ondulée et du fibrociment.

Les façades postérieures et latérales des constructions devront être traitées avec le même soin que les façades principales et harmonisées avec elles.

Les enseignes ne sont pas tolérées sur les bâtiments, tout comme la signalétique et la publicité. Chaque accès dispose d'un mur totem indiquant notamment la raison sociale.

Le règlement de zone interdira tout stockage ou dépôt extérieur.

La clôture et le portail devront figurer sur le plan masse joint à la demande de permis de construire. Le portail devra observer un retrait de plusieurs mètres par rapport à la voie publique. Les grillages devront être unifiés.

CONCLUSION :

Ce projet urbain doit être conçu en collaboration avec la Communauté de communes et les différents acteurs locaux dans le but de réaliser une composition urbaine de qualité qui doit permettre d'anticiper et d'accompagner le développement de la commune en incluant une dimension paysagère.



(Illust. Th.Saunier) - Document de travail