A map showing economic zones in the area of La Rullière & Chambaud. The map features a white outline of the study area, with various shades of green and yellow indicating different zones. The background is a detailed map showing roads, buildings, and natural features. The text 'Les zones économiques de La Rullière & Chambaud' is overlaid on the top left of the map.

Les zones économiques de La Rullière & Chambaud

Saint-Romain-Lachalm

Plan Local d'Urbanisme

Orientation d'aménagement et de programmation au titre de l'article
R151-8 du code de l'urbanisme

Sommaire

1. Les objectifs d'aménagements	3
2. Le phasage de l'urbanisation	3
3. La prévention des risques.....	3
4. La mixité fonctionnelle et sociale.....	5
5. La qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère	6
6. Les besoins en matière de stationnement.....	11
7. La desserte des terrains par les voies et les réseaux.....	11
8. Les réseaux	12

Les orientations d'aménagements au titre du R.151-8

Conformément à l'article R151-8 du code de l'urbanisme, les orientations d'aménagement doivent au moins traiter :

- De la qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère
- De la mixité fonctionnelle et sociale ;
- De la qualité environnementale et la prévention des risques ;
- Les besoins en matière de stationnement ;
- La desserte par les transports en commun
- La desserte des terrains par les voies et les réseaux.

Ces éléments sont traités ci-après.

Concernant la desserte en transport en commun, il n'existe pas de ligne régulière de transport en commun.

1. Les objectifs d'aménagements

Conformément à l'article R151-12 du code de l'urbanisme,

« Les règles peuvent consister à définir de façon qualitative un résultat à atteindre, dès lors que le résultat attendu est exprimé de façon précise et vérifiable ».

Sur l'ensemble des zones

- Limiter l'impact sur le paysage des constructions en adaptant les couleurs des façades et les implantations du bâti au territoire.
- Limiter les nuisances (bruits, odeurs...)
- Disposer le bâti de façon qu'il puisse évoluer, s'agrandir.
- Limiter la consommation foncière et les espaces imperméabilisés.
- Préserver les corridors écologiques identifiés
- Réaliser une délimitation plus précise des secteurs comme étant potentiellement des zones humides afin de les préserver.
- Conserver les rideaux végétalisés aux limites des zones.

2. Le phasage de l'urbanisation

Les zones AUia, AUib et AUic s'aménagent chacune en une seule opération d'ensemble.

Les zones sont ouvertes à l'urbanisation et ne sont pas phasées dans le temps

3. La prévention des risques

Les sites identifiés ne sont pas situés dans des zones à risques cartographiés (aucune zone inondable ni de glissement de terrain par exemple).

Les zones AU dédiées aux activités économiques

La Rulrière : AUia

La Rulrière : AUib

Chambaud : AUic



4. La mixité fonctionnelle et sociale

- La zone AUia est dédiée à de petites activités économiques (artisans).
- La zone AUib est prévue pour accueillir de petites activités économiques mais également des bâtiments d'activités plus conséquents.
- La zone AUic doit servir uniquement à du stockage et/ou du stationnement.

	AUia et AUib La Ruillière	AUic Chambaud
Destination : Exploitations agricoles et forestières		
Exploitations agricoles	X	X
Exploitations forestières	V	X
Destination : Habitations		
Logement	X	X
Hebergement	X	X
Destination : commerces et activités de services		
Artisanat et Commerce de détail	X	X
Restauration	X	X
Commerce de gros	V	X
Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	X	X
Hébergement hôtelier et touristique	X	X
Cinéma	X	X
Destination : équipement d'intérêt collectif et services publics		
	V	V
Destination : autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire		
Industrie	V	X
Entrepôt	V	Autorisé uniquement s'il n'est pas couvert
Bureau	V	X
Centre de congrès et d'exposition	X	X
Autres éléments		
Affouillements/exhaussements de sols non nécessaires aux constructions de la zone	X	X
Les terrains aménagés de camping caravanning et le stationnement de caravanes, les habitations légères de loisirs, le camping et le stationnement de caravanes hors des terrains aménagés.	X	X
Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation	V	V
Les aires de stationnements dédiées aux activités présentes dans les zones Ui	V	V

5. La qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère

	AUia	AUib	AUic
Hauteurs			
Hauteur des constructions des équipements d'intérêts collectifs et services publics	Non réglementé	Non réglementé	Non réglementé
Autres constructions	10m maximum au faitage	15m maximum au faitage	Constructions interdites
Retraits des constructions par rapport aux voies, emprises publiques et accès aux voies ouvertes au public			
Les constructions	Retrait de 3m minimum	Retrait de 3m minimum	Constructions interdites
Retraits des constructions par rapport aux limites séparatives			
Les constructions	Non règlementé	Non règlementé	Constructions interdites
Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère			
Le volet « Caractéristiques architecturales des constructions, façades, toitures, clôtures » est traité dans un chapitre commun			
Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions			
	Les ouvrages de rétention des eaux pluviales en plein air seront intégrés dans un espace paysager planté d'arbres et arbustes.		
	Les espèces végétales utilisées seront variées et constituées de plusieurs espèces.		
	L'espace non imperméabilisé doit représenter au minimum 100 m ² et 15 % de la parcelle.		

La préservation et la valorisation des zones humides identifiées

Celles-ci devront être identifiées plus finement dans les projets d'aménagement et devront respecter la charte paysagère « gestion écologique des eaux pluviales » en pièce jointe.

En cas de création d'une voirie devant traverser la zone humide, celle-ci devra limiter au maximum son impact sur le milieu.

Traitement paysager des espaces non bâtis

Les haies et les arbres à créer/à conserver figurent sur l'OAP ci-après.

Les espèces végétales utilisées seront variées constituées de plusieurs espèces locales ainsi que des feuillus.

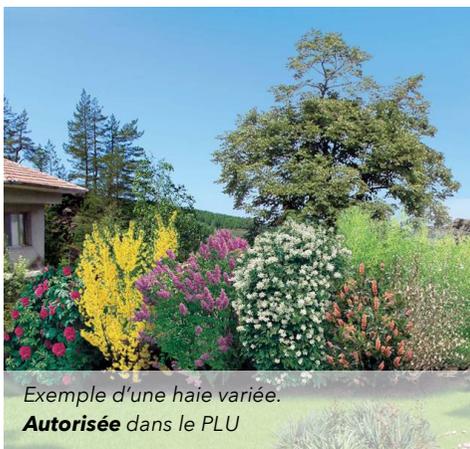
En limite de zone A ou N, les haies devront également être constituées d'arbres afin de créer un écran paysager dans l'objectif de limiter le bruit et de permettre une meilleure insertion dans le paysage.

Les espèces exotiques comme les palmiers, oliviers... sont interdites tout comme les espèces exotiques, classée envahissantes.

Les ouvrages de rétention des eaux pluviales en plein air seront intégrés dans un espace paysager.

L'espace non imperméabilisé doit représenter au minimum 100 m² et 15% de la parcelle.

Les aires de stationnement, situées en dehors des lots à construire, doivent comporter des plantations, à raison d'au moins un arbre pour 4 places. Elles seront dans la mesure du possible végétalisées.



Exemple d'une haie variée.
Autorisée dans le PLU



Exemple d'une haie monospécifique.
INTERDITE dans le PLU

La prise en compte de la végétation existante

Les arbres situés en pourtour des zones sont à conserver.

Implantation des stockages et des stationnements

Les stockages de plein air ainsi que les stationnements sont à éviter le long des voies. Des espaces moins perceptibles (arrières et secteurs latéraux des parcelles) leur seront réservés. Les espaces proches des voies et des accès seront traités en espaces d'accueil : engazonnement, plantations, etc.

Les aires de stockage feront l'objet d'un traitement soigné : plantations d'écrans végétaux autour des stockages de plein air (ces écrans végétaux comporteront des essences variées)

Enduits et couleurs et 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 (à l'exception des pierres).

L'enduit utilisé pour le traitement des façades sera de finition talochée et de teinte et de valeur proches de celles des pierres locales. La couleur blanche et les couleurs primaires (bleu, jaune, vert et rouge) sont interdites en grande surface.

Il est rappelé que les façades en pierres, en bois et végétalisées sont admises.

Objectif :

Les couleurs doivent se rapprocher des teintes de bois, gris, marron, vert foncé. Ils doivent s'intégrer au paysage.

Les conteneurs en bardage métallique sont interdits.



Conteneur, **INTERDIT** dans le PLU



Conteneur, **INTERDIT** dans le PLU

Couverture et pentes des toits

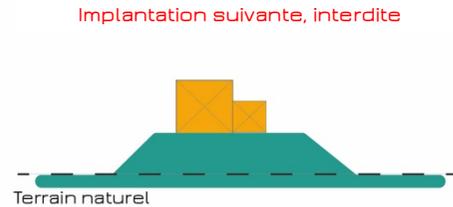
- Les toitures-terrasses sont admises.
- Si les toitures ont des pentes :
 - o La pente des toitures maximale de toiture est de 45%
 - o Les toitures auront 2 pentes minimum.
- En cas de couvertures en tuiles, elles seront de couleur rouge ou rouge nuancée. En cas d'extension d'une construction, les couvertures devront être de même nature que celles du bâtiment existant (sauf contrainte technique).



Exemple de ce qui est interdit : couleur bleu ayant un fort impact sur le paysage

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).



Mouvements de sols

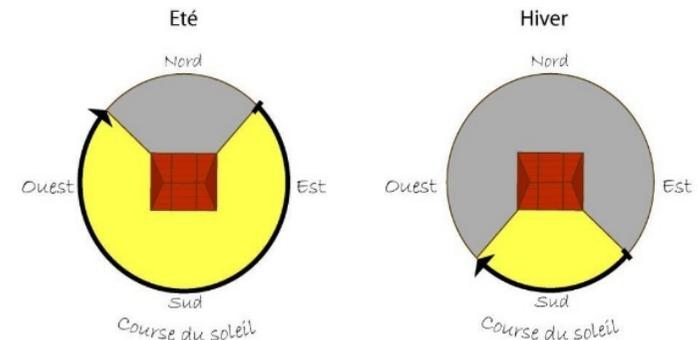
Les mouvements de sols (déblais et remblais) sont autorisés uniquement s'ils sont nécessaires à l'assise des constructions. Les mouvements de sols (déblais et remblais) susceptibles de porter atteinte au caractère d'un site naturel ou bâti sont interdits.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux rampes d'accès aux garages enterrés ou semi-enterrés, lorsque l'évacuation des eaux pluviales s'avère nécessaire :

- Les déblais et remblais pourront être confortés par un mur dont le traitement et l'aménagement des abords devront participer à sa bonne intégration dans le site.
- La pente des talus ne devra pas excéder 20% et ceux-ci devront être plantés.
- Les ouvrages de soutènement de petits éléments sont autorisés, à l'image des murs de pierres sèches, des maçonneries de moellons enduits. Les gabions sont autorisés.

Recommandation

L'implantation des constructions devra favoriser l'emploi des énergies renouvelables (solaire notamment), la mise en œuvre d'un habitat passif, ainsi qu'un éclairage naturel optimal.



Clôtures

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

Pour l'ensemble des constructions :

- La hauteur de la clôture le long des voies est mesurée par rapport au sol de l'espace public.
- La hauteur de la clôture entre deux parcelles est mesurée à partir du terrain naturel en limite séparative

La hauteur des clôtures ne peut excéder 2m.

Elles seront implantées à l'alignement des voies et sur limites séparatives. Les implantations en retrait sont proscrites sauf contrainte ou technique particulière.

Les clôtures végétales sont autorisées.

- Les clôtures pleines sont interdites
- Hauteur maximale des murs bahuts : 80 cm. Dans ce cas, la hauteur totale (mur + matériau de surélévation excluant des murs pleins) ne dépassera pas 2 mètres.
- Les murs pleins sont interdits.

Clôtures et matériaux

- Les matériaux brillants ou réfléchissants sont interdits.
- Les matériaux utilisés pour les murs bahuts, briques ou parpaings, seront obligatoirement enduits sur les deux faces et sera en harmonie avec la façade de la construction principale.

Panneaux solaires (électrique-thermique...), paraboles, climatiseurs, pompes à chaleur et autres éléments techniques

1- Panneaux solaires sur les toitures à pentes :

Les tuiles solaires imitant les caractéristiques des tuiles creuses ou romanes sont possibles.

2-Les paraboles et antennes de toit

Elles devront être le moins possible, perceptibles depuis l'espace public. Elles seront implantées sur le toit et près d'une cheminée. Leur implantation en façade est interdite.

3-Climatiseur et pompe à chaleur

Aucun élément technique n'est autorisé en saillie des façades sur voies. L'intégralité des dispositifs doit être masquée.

5-Autres éléments techniques

Les logettes seront posées sur limite (sauf contrainte technique particulière).

Les logettes de desserte et de comptage (eau, gaz, électricité, réseaux secs) devront être encastrées dans les murs ou sol.

En l'absence de murs, les logettes seront intégrées dans la clôture ou au sol.

6. Les besoins en matière de stationnement

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

7. La desserte des terrains par les voies et les réseaux.

Accès

L'accès des constructions doit être assuré par une voie publique ou privée et aménagé de façon à ne pas présenter de risques pour la sécurité des biens et des usagers des voies ou pour celle des personnes utilisant ces accès.

Le nombre et la forme 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. Le concessionnaire de la voie devra être consulté pour tout aménagement.

Lorsque plusieurs constructions sont édifiées dans une opération d'ensemble, un accès unique pour l'ensemble des constructions est exigé sauf contrainte technique avérée.

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.

Chemineurs mode doux

Tous les aménagements y compris extérieurs devront permettre une accessibilité pour les personnes à mobilité réduite, sauf en cas de pente trop importante rendant l'aménagement impossible.

La continuité des circulations devra être garantie depuis les entrées principales des constructions projetées.

La continuité entre les espaces publics et les espaces extérieurs privatifs devra être recherchée.

8. 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

Toute construction en zone d'assainissement collectif doit être raccordée au réseau public d'eaux usées. Ce raccordement doit être soumis à l'autorisation du gestionnaire du réseau et doit respecter le règlement d'assainissement collectif.

Le déversement des effluents, autres que les eaux usées domestiques, en provenance d'activités, est soumis à autorisation préalable du gestionnaire. Cette autorisation fixe, suivant la nature du réseau, les caractéristiques que les effluents doivent présenter pour être reçus. Elle donne lieu à une convention de rejet.

Eaux pluviales

Les réseaux internes aux opérations d'aménagements et de constructions doivent obligatoirement être de type séparatif.

Les eaux pluviales devront être gérées soit à la parcelle, soit à l'échelle de la zone d'activités. Les constructions nouvelles ne doivent pas augmenter le débit naturel en eaux pluviales de la parcelle (ou du tènement).

Les canalisations de surverse et de débit de fuite doivent être dirigées : dans le réseau d'eau pluviale s'il existe ou dans le fossé ou le caniveau en l'absence de réseau collectif d'eau pluviale, éventuellement vers la zone humide pour la zone AUib.

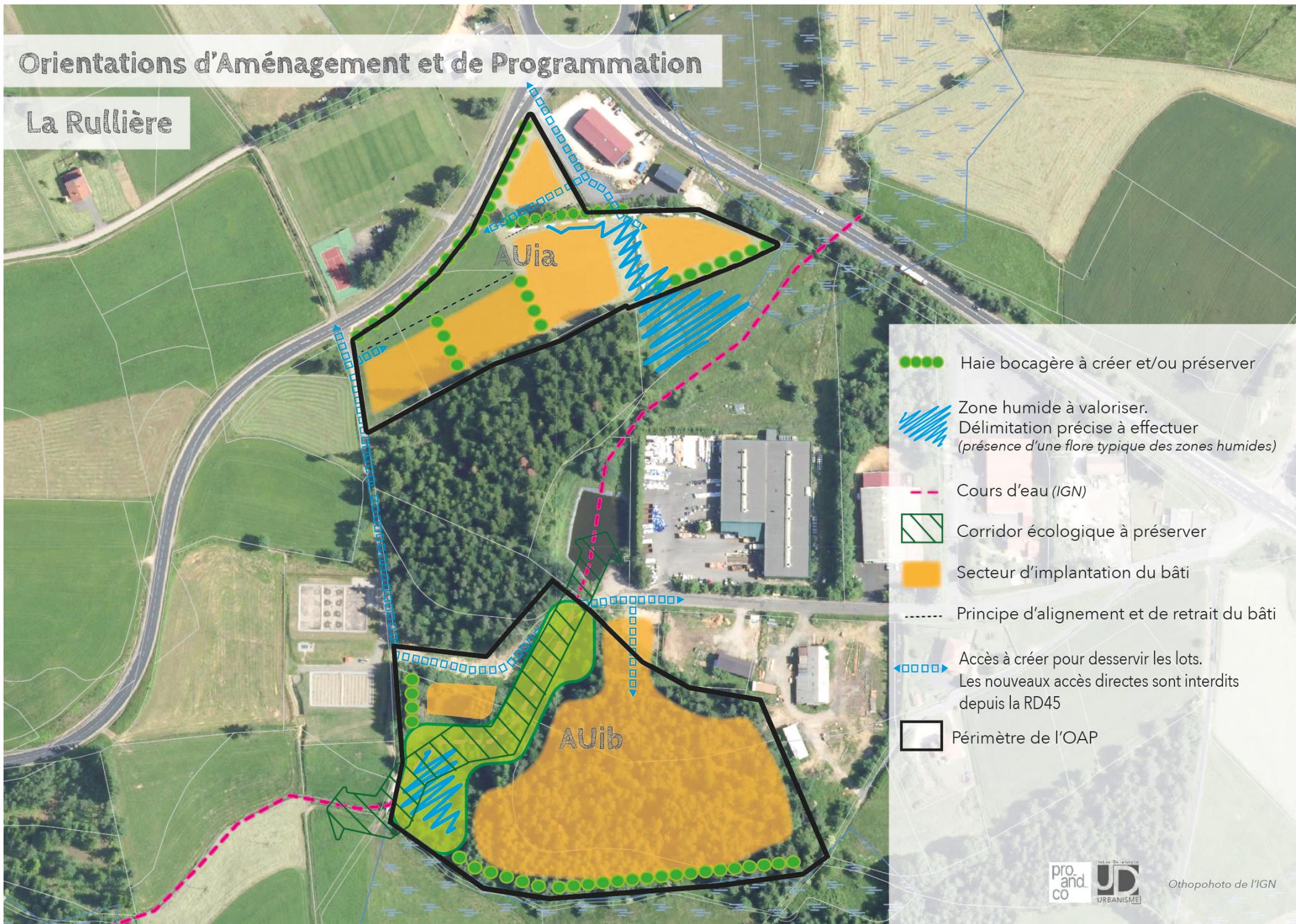
Electricité, téléphone et réseaux numériques

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

Le câblage des constructions aux réseaux numériques devra être prévu et sera enfoui.

Orientations d'Aménagement et de Programmation

La Rulrière



- Haie bocagère à créer et/ou préserver
- ▨ Zone humide à valoriser.
Délimitation précise à effectuer
(présence d'une flore typique des zones humides)
- - - Cours d'eau (IGN)
- ▨ Corridor écologique à préserver
- Secteur d'implantation du bâti
- - - Principe d'alignement et de retrait du bâti
- ▨ Accès à créer pour desservir les lots.
Les nouveaux accès directs sont interdits depuis la RD45
- ▭ Périmètre de l'OAP

Orientations d'Aménagement et de Programmation

Chambaud

-  Haie bocagère à créer et/ou préserver.
-  Secteur uniquement dédié au stockage ou au stationnements. Aucune construction n'est autorisée.
-  Périmètre de l'OAP.





JD Urbanisme

urbanisme@juliendallemagne.fr

06.49.62.78.29

Www.juliendallemagne.fr



PRO AND CO

proandco.urba@gmail.com

06 10 60 85 44

www.pro-and-co.fr



ECOTOPICS

tv@ecotopics.fr

06.36.05.63.96

www.ecotopics.fr