

Département de Dordogne



Isle Vern Salembre
COMMUNAUTÉ DE COMMUNES



PLAN LOCAL D'URBANISME COMMUNE DE SAINT ASTIER

Dossier de Modification Simplifiée n°1

Pièce n°1 : Notice de présentation

créham

202 rue d'Ornano
33000 Bordeaux
Tél : 05 56 44 00 25
Fax : 05 56 52 65 88
e-mail : contact@creham.com

PROCEDURE	PRESCRIT	PROJET ARRETÉ	APPROUVÉ
ELABORATION DU PLU	Le 23/05/2002	Le 29/06/2007	Le 18/04/2008
MODIFICATION N°1	-	-	Le 30/01/2009
MODIFICATION SIMPLIFIEE N°1	Le 11/09/2014	-	Le

Sommaire

Préambule.....	1
A) Présentation du projet	2
1) Localisation et enjeux du site de projet.....	2
2) Historique du projet.....	3
B) Les prescriptions réglementaires du PLU sur le site de projet	7
1) Les orientations générales du PADD	7
2) Le zonage en 1AUY.....	9
3) Les orientations d'aménagement sur la zone 1AUY du Roudier	9
C) La procédure de Modification Simplifiée n°1	11
1) Champs de la Modification simplifiée n°1 du PLU de Saint Astier	11
2) La procédure de Modification simplifiée n°1 du PLU	12
3) La procédure de Modification simplifiée et la dispense d'évaluation environnementale	14
D) Exposé des motifs des changements apportés	15
1) Plan de zonage et des réservations – Pièce 6 PLU.....	15
2) Règlement – Pièce 5 PLU	18
3) Orientations Particulières d'Aménagement – pièce 4 PLU	32

Préambule

La commune de Saint-Astier est dotée d'un **Plan Local d'Urbanisme approuvé le 18 Avril 2008**.

Le **Conseil Communautaire de la Communauté de Communes Isle Vern et Salembre (CCIVS)**, compétente en matière d'urbanisme, a **prescrit la procédure de Modification Simplifiée n°1** du PLU de Saint Astier par délibération du 11 septembre 2014 afin de permettre la mise en œuvre opérationnelle de la zone d'activités Astier Val'.

La **CCIVS dispose de la compétence « développement économique »**, et développe une stratégie économique structurée à l'échelle intercommunale. Dans ce contexte, la CCIVS a lancé, depuis 2008, des réflexions et des études de projet en vue de l'aménagement de la zone d'activités Astier Val'.

Le **site envisagé avait déjà été identifié dans le PLU de 2008** pour la création d'une zone d'activités économiques intercommunale, bénéficiant du dynamisme lié au passage de l'autoroute A89 et de la création d'un échangeur (A89/ RD 6089). Le site est classé en zone 1AUY du PLU.

La **présente Modification Simplifiée n°1 du PLU** vise donc à **ajuster le règlement de la zone 1AUY du PLU de Saint Astier afin de permettre la réalisation opérationnelle du projet de la Zone d'Activités Economiques Astier Val'**.

A) Présentation du projet

1) Localisation et enjeux du site de projet

La Zone d'Activités Economiques intercommunale Astier Val' bénéficie, sur ses 23,5 hectares, d'une position stratégique en bordure de la RD 6089 (ancienne RN 2089) et de l'Autoroute 89 sur la commune de Saint-Astier (24110) en Dordogne. Située à proximité immédiate de l'échangeur autoroutier de Saint-Astier, la zone d'activités marque l'entrée ouest de l'agglomération de Périgueux et le paysage urbain de la Ville de St-Astier. Son emplacement bénéficie d'une forte attractivité.



En effet, la Zone d'Activités s'inscrit dans une complémentarité urbaine avec le bourg de Saint-Astier, identifié comme un pôle de commerces et de services facilement accessible pour les futurs employés des entreprises et services de la zone.

L'aménagement de la zone d'activités Astier Val' permet d'envisager à terme une offre d'implantation pour un certain nombre d'activités économiques, industrielles et de service, d'importance départementale, voir régionale, qui n'entrent pas directement en concurrence avec les autres activités à caractère plus locales présentes sur le territoire intercommunal. Le positionnement en proximité immédiate de la ville de St-Astier devrait également lui permettre d'attirer des activités de services et d'ingénierie de qualité cherchant une proximité urbaine suffisante.

Cette caractéristique devrait lui conférer une vocation particulière dans l'offre d'accueil d'activités à l'échelle de l'agglomération périgourdine avec un positionnement très spécifique et attractif par rapport aux autres zones d'activités proches de l'autoroute mais actuellement plus éloignées des services urbains (notamment écoles, restauration et commerces) pour leurs employés.

2) Historique du projet

✓ Genèse du projet

Dès 2004-2005, la Communauté de Communes s'est attaché les services de la DDE 24, dans le cadre d'une mission d'assistance à maîtrise d'ouvrage afin de travailler sur l'opportunité de classer les terrains du Roudier sur la commune de Saint Astier en zone vouée à l'implantation d'activités économiques dans le POS révisé en 2006.

En juillet 2006, après plusieurs réflexions menées par un Groupe Projet de la Communauté de Communes, la délibération portant sur le choix de la procédure de ZAC pour l'aménagement de la zone d'activités économiques Astier Val' a été prise en tenant compte de la nécessité de mettre en place une première tranche pour accueillir en urgence une première entreprise, ISOA. Cette délibération a été suivie de la prise de compétence sur la procédure ZAC lors de la définition de l'intérêt communautaire en août 2006.

✓ 2006 – 2008 : 1ère tranche d'aménagement – accueil de l'entreprise ISOA

En juin 2006, la société ISOA, entreprise périgourdine, a choisi d'installer sa **nouvelle usine de production de produits isolants à base de laine de coton à Saint-Astier**.

Une première tranche d'aménagement de la zone a donc été lancée pour permettre l'accueil de cette entreprise (ci-dessous). Les études et la coordination des intervenants par la Communauté de Communes ont commencé dès juillet 2006 et le maître d'œuvre de l'opération a été choisi en novembre 2006. Le démarrage des travaux de la 1ère tranche a été effectué fin août 2007.



Les travaux ont concerné la réalisation de la voie d'accès à la zone d'activité Astier Val' et au lot réservé à l'entreprise ISOA (d'environ 5 ha), soit 225 m de linéaire de voie intégrant les réseaux d'alimentation du lot ISOA.

La réception définitive des travaux s'est effectuée au 2eme trimestre 2008.

✓ 2008 – 2010 : 2ème tranche d'aménagement – la ZAC Astier Val'

Afin de mener à bien l'aménagement des espaces à vocation économiques restants, la Communauté de Communes a choisi de recourir à la procédure de **Zone d'Aménagement**

Concerté (ZAC). Dans un souci de cohérence et d'identité, la réflexion a été menée sur le périmètre global de 23,5 ha, soit en intégrant la 1ère tranche d'aménagement réalisé par ISOA.

L'engagement des études nécessaires a été prescrit par délibération du 13 Juin 2008 et a débouché sur l'approbation du Dossier de Création de la « ZAC Astier-Val', carrefour d'activités » par délibération du 29 juin 2009. Ce Dossier de Création a notamment arrêté le périmètre de la ZAC et a défini les grandes orientations d'aménagement à mettre en œuvre sur ce secteur.

Le Dossier de Réalisation de la ZAC, a été approuvé en Conseil Communautaire par délibération du 13 septembre 2010, et le Dossier Loi sur l'Eau a fait l'objet d'un arrêté préfectoral d'autorisation en date du 30 juillet 2010. Ces 2 dossiers ont notamment permis de préciser les modalités techniques et financières de réalisation de l'opération.

Le projet défini dans le cadre de la ZAC Astier Val' a donc porté sur les 23,5 ha de la ZAE, prenant en compte l'ensemble des **problématiques urbaines, paysagère et environnementales du site élargi**, et notamment :

- les zones d'habitat limitrophes à la ZAE (avec la définition d'espaces verts tampons en limite de ZAC)
- la sensibilité des milieux naturels proches (une étude pour l'évaluation des incidences sur le site Natura 2000 de la Vallée de l'Isle a été réalisée dans le cadre du dossier de ZAC et soumis à l'avis de l'autorité environnementale compétente)
- le classement de la ZAE en site archéologique sensible (un diagnostic d'archéologie préventive a été établi par la DRAC conduisant à la définition d'un périmètre en attente de fouilles)
- la préservation et la mise en valeur du cône visuel vers l'église de St Astier

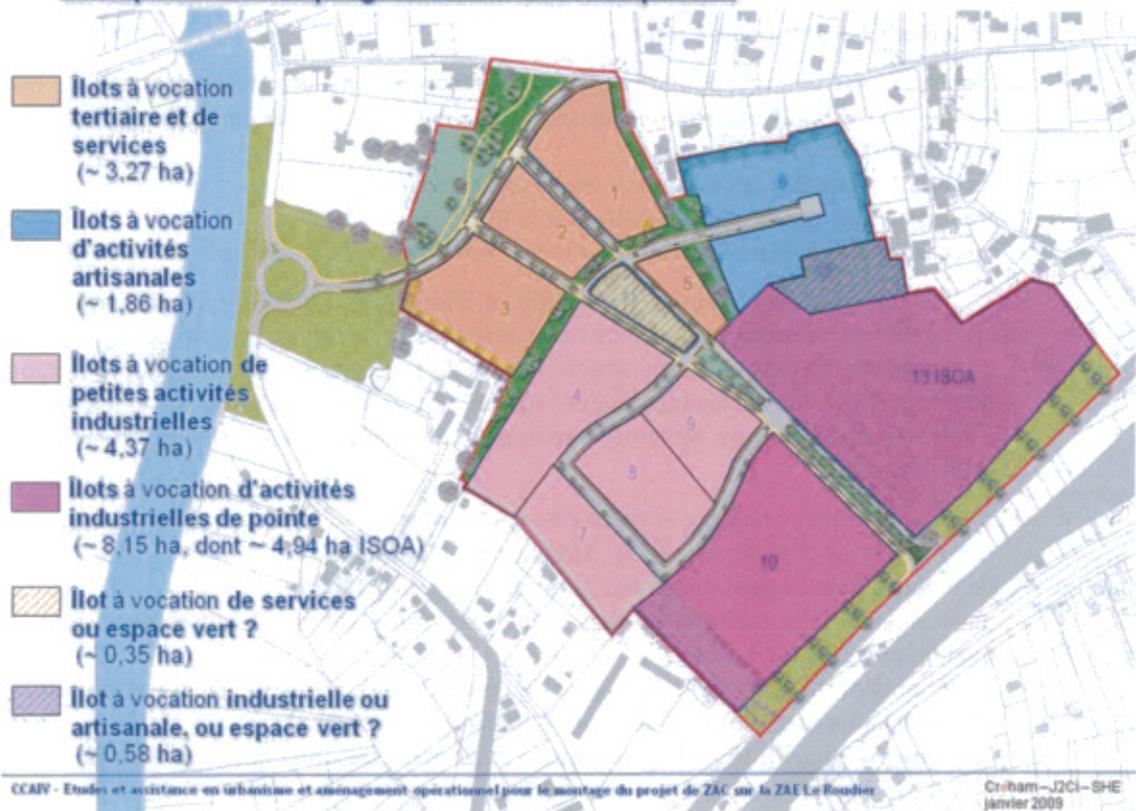
A l'issue des réflexions et au regard des différents scénarios étudiés, les **principes d'aménagement** suivants ont été retenus :

- ✓ Un projet qui vise une **accessibilité optimale et sécuritaire du site** (accès depuis la RD 6089, la RD 43 et la VC n°2) et propose des réponses vis-à-vis des problématiques existantes et futures de gestion de la circulation :
 - dissociation des flux liés à l'habitat et liés aux activités
 - traitement des connexions de la ZA avec la RD43 et/ou la VC2
 - intégration des déplacements doux pouvant être prolongés au-delà du périmètre de ZAC
- ✓ Un projet qui intègre la **notion de transition et d'intégration urbaine** par une organisation des programmes industriels du côté de l'A89, tertiaires et de services vers le bourg
 - L'organisation spatiale de la médiation entre zone d'activité et secteurs d'habitat propose une répartition des activités fondée sur un îlot central qualitatif où le programme d'activités tertiaires sera facilement accessible à la population astérienne (tremplin pour la vie locale)
- ✓ Un projet qui prend en compte et traduit les **contraintes** :
 - réglementaires (PLU, Natura 2000, dérogation L.111-1-4),
 - techniques (canalisation de gaz induisant de l'inconstructibilité),
 - environnementales (valorisation des points bas, préservation du patrimoine végétal de qualité, préservation de l'Isle)
 - patrimoniales (mise en valeur du point de vue vers l'église, gestion de l'interface entre la ZAC et le hameau du Roudier, secteur de fouille archéologique)
 - économiques (valorisation des espaces cessibles et organisation des programmes).

1 - Proposition de composition d'ensemble



6 - Répartition des programmes d'activités par îlot



✓ 2009 – 2011 : Une démarche volontariste de qualité du projet – Les Ateliers de Développement Durable

Dans le cadre de l'élaboration et des approfondissements du projet retenu, la collectivité a souhaité mettre en place des « **Ateliers de Développement Durable** » associant élus, techniciens de la collectivité, services de l'Etat et équipe de projet.

Cette journée a eu lieu le 26 février 2009 sous forme de 2 ateliers parallèles qui ont travaillé respectivement sur les thèmes : Environnement et réseaux, Cadre de vie architectural, urbain et paysager.

Cette démarche a eu pour **objectif d'aider la collectivité à élaborer des réponses** aux enjeux environnementaux pour :

- Contribuer au respect des exigences réglementaires environnementales et à l'intégration des politiques locales
- Placer les facteurs environnementaux au cœur des choix urbains
- Concevoir, faire évoluer et enrichir les projets dans le sens d'un urbanisme plus durable, depuis les études préalables jusqu'à la mise en œuvre opérationnelle

De cette démarche est née, un **cahier des Charges de Cession des Terrains (CCCT)**, outil **contractuel** entre la CCIVS, aménageur de la zone et les porteurs de projets souhaitant se développer sur la zone économique Astier Val'.

Ce cahier des charges vise à informer et contractualiser avec les porteurs de projet, des règles et orientations urbaines, architecturales, paysagères et environnementales à suivre, en complément des règles contenues dans le PLU, pour aboutir à un projet d'aménagement global cohérent et durable.

B) Les prescriptions réglementaires du PLU sur le site de projet

La commune de Saint Astier a approuvé son PLU le 18 avril 2008. Dans le document d'urbanisme, les différentes pièces réglementaires prennent en compte le projet intercommunal d'aménagement de la zone d'activités Astier Val'.

1) Les orientations générales du PADD

Les **objectifs de développement du PADD** sur les lieux-dits La Grange et Le Roudier Ouest, secteur de la zone d'activités Astier Val', indiquent:

« Aux lieux dits La Grange et Le Roudier Ouest, zone d'activité d'une capacité de 20 ha, à proximité de l'échangeur autoroutier; cette zone intègre en partie ouest, dans une volonté de mixité, 8 ha dédiés à l'habitat et aux petites entreprises. Au contact de la RD 43, une zone d'habitat de 3ha est créée. La composition d'ensemble de ces zones s'appuie sur la création d'une voie principale qui relie la Nationale 89 et la D43 (sous réserve d'un accord avec la DDE).

L'axe majeur est souligné par un aménagement paysager qui accompagne la perspective vers le centre historique vu depuis la nationale et l'autoroute. Les voies secondaires sont connectées au réseau existant de la rue des Sablières. Le parcellaire (environ 1000m²/parcelles) s'aligne sur les voies créées. Un espace vert à aménager s'implante en bordure de nationale, il permet d'appliquer l'article L.111.1.4 du code de l'urbanisme tout en dégagant la vue sur le bourg et les rives de l'Isle. La zone d'activité profite de «l'effet vitrine» sur l'autoroute et la nationale. »

I - PROPOSITIONS GÉNÉRALES

PLU SAINT-ASTIER
PROJET D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLE

0 250m 500m 1000m

HABITAT ET DÉVELOPPEMENT

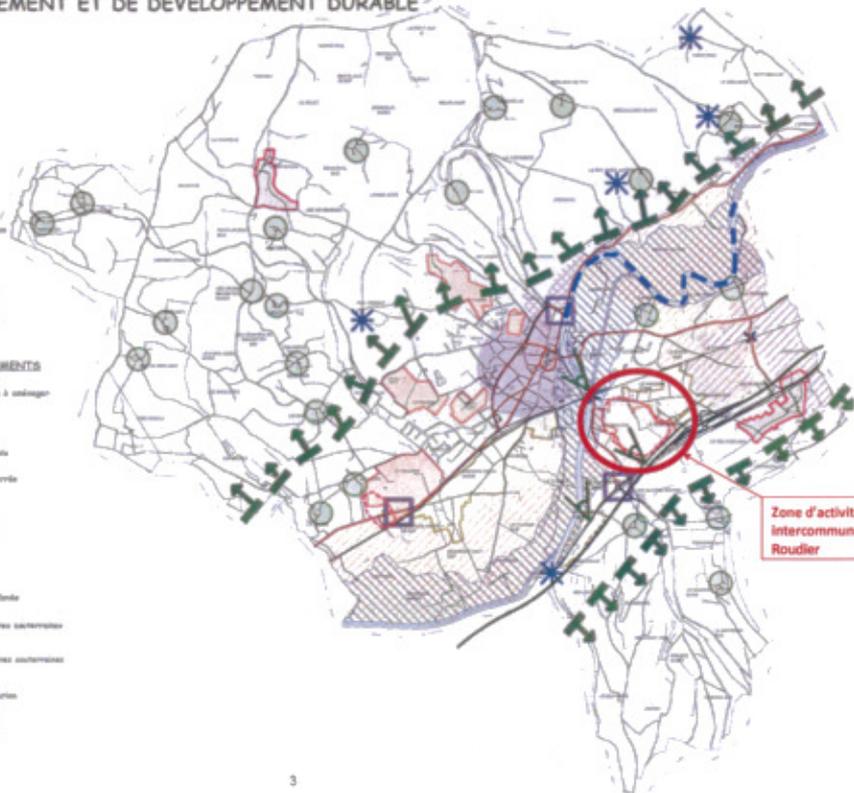
- Héritage existant à protéger / Evolution du village
- Extension urbaine des habitats importants
- Valorisation de lieux existants
- Zones d'habitat à urbaniser dans le cadre d'un schéma d'organisation
- Zones d'habitat peu denses à conforter
- Extension des zones d'activités
- Axes d'accueil des biens de voyage

PRINCIPES DE DESERTES ET DÉPLACEMENTS

- Principaux axes de circulation à sécuriser ou à améliorer / conforter
- Entrée de ville à aménager
- Zones d'étude pour le franchissement de l'état
- Franchissement ou croisement de la voie ferrée à aménager

PROTECTION DE L'ENVIRONNEMENT

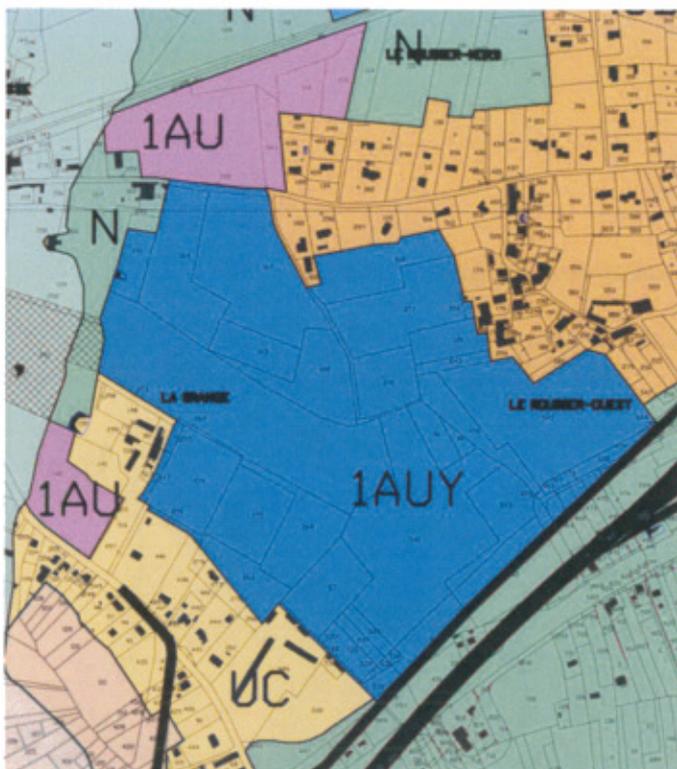
- Protection des sites remarquables
- Protection des paysages en zones naturelles sensibles
- Protection des rivières dans la zone de carrières autorisées en exploitation
- Protection des rivières dans la zone de carrières autorisées abandonnées
- Préservation et Protection des Risques d'Inondation
- Peupleraie classée à aménager ou à réhabiliter
- Agriculture en plaines à conforter



Zone d'activité Intercommunale Le Roudier

2) Le zonage en 1AUY

Le secteur de la zone d'activités Astier Val', lieu-dit du Roudier, a été classé en zone 1AUY :



« Cette zone recouvre des terrains à caractère naturel, destinés à être ouverts à l'urbanisation. Il s'agit de zones d'activités futures à créer sur la commune pour des terrains non encore équipés, dont l'urbanisation est prévue à court et moyen terme.

Cette zone est destinée spécifiquement à l'implantation d'activités d'entreprises (industrie, locaux commerciaux, locaux artisanaux, bureaux, hôtellerie et tourisme).

Les zones 1AUY pourront être urbanisées à court terme à l'occasion de la réalisation d'opérations d'aménagement ou de constructions compatibles avec un aménagement d'ensemble cohérent tel que défini dans les schémas d'orientations particulières, au fur et à mesure de la réalisation des équipements nécessaires. »

3) Les orientations d'aménagement sur la zone 1AUY du Roudier

Les orientations d'aménagement sur le secteur 1AUY du Roudier fixent les principes suivants :

« ZONE 1AUY LIEU DIT LE ROUDIER

- *Objectif : Créer une zone d'activités d'échelle intercommunale à proximité du centre ville et profitant de la proximité de la RD 6089 et de l'A 89 (accessibilité et visibilité).*
- *Caractéristiques : Une voie de desserte principale traverse le cœur de la zone. Un emplacement est réservé afin de gérer la sortie de cette voie sur la route départementale de Vergt par la mise en place d'un carrefour adapté. L'aménagement de cette zone doit se faire en respectant la végétation existante et doit préserver également la vue existant à l'heure actuelle sur le bourg et son église. »*



C) La procédure de Modification Simplifiée n°1

1) Champs de la Modification simplifiée n°1 du PLU de Saint Astier

La présente Modification Simplifiée n°1 du PLU de Saint Astier a pour objet de permettre la réalisation opérationnelle de la Zone d'Activités Astier Val'.

Dans ce cadre, certaines pièces du PLU de Saint Astier doivent être ajustées afin de mettre en place un **cadre réglementaire permettant l'aménagement de la zone d'activités Astier Val**. Les pièces du PLU à modifier sont les suivantes :

- Modification du **Plan de Zonage** et des réservations ;
- Modification du **Règlement** de la zone 1AUY du PLU qui devient zone 1AUYV ;
- Modification de **l'Orientaion Particulière d'Aménagement** sur le secteur de la zone d'activités ;

Les modifications des différentes pièces du PLU sont décrites et détaillées ci-après. Pour l'essentiel, les **ajustements réglementaires concernent** :

- **L'affectation de programmes** sur des secteurs définis ;
- L'introduction de **prescriptions qualitatives** concernant la réalisation des voies et réseaux divers ;
- La précision de **règles en fonction des localisations et des typologies** de constructions de type : reculs par rapports aux emprises publiques, hauteur, stationnement, espaces verts en pleine terre ;
- L'introduction de **mesures en faveur du développement durable** de type : majoration de l'emprise au sol en cas de diminution des surfaces imperméabilisées, matériaux et techniques innovantes encouragées, favoriser la place du végétal comme dans les toitures...

2) La procédure de Modification simplifiée n°1 du PLU

Les articles L.123-13 à L.123-13-3 du Code de l'Urbanisme prévoient qu'un **Plan Local d'Urbanisme peut faire l'objet d'une procédure de Modification Simplifiée.**

Les **ajustements réglementaires envisagés du PLU de Saint Astier** n'ont pas pour objet

- « de changer les orientations du PADD, de réduire un EBC, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière, ni de réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance » article L.123-13 du code de l'urbanisme
- « de majorer de plus de 20 % les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan » article L.123-13-2 du code de l'urbanisme
- « de diminuer ces possibilités de construire » article L.123-13-2 du code de l'urbanisme
- « de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser » article L.123-13-2 du code de l'urbanisme

Conformément aux articles L.123-13 à L.123-13-3, les ajustements réglementaires envisagés relèvent donc d'une procédure de modification simplifiée du PLU.

Article L.123-13 du code de l'urbanisme (extraits) :

« I. — Le plan local d'urbanisme fait l'objet d'une révision lorsque (..) la commune envisage :

1° Soit de changer les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables ;

2° Soit de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ;

3° Soit de réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance ;

La révision est prescrite par délibération (...) du conseil municipal.

II. — La révision est effectuée selon les modalités définies aux articles L. 123-6 à L. 123-12.

Lorsque la révision a uniquement pour objet de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière, une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou est de nature à induire de graves risques de nuisance, sans qu'il soit porté atteinte aux orientations définies par le plan d'aménagement et de développement durables, le projet de révision arrêté fait l'objet d'un examen conjoint de l'Etat, de l'établissement public de coopération intercommunale compétent ou, dans le cas prévu au deuxième alinéa de l'article L. 123-6, de la commune, et des personnes publiques associées mentionnées aux I et III de l'article L. 121-4. (...) »

Article L.123-13-1 du code de l'urbanisme (extraits) :

« Sous réserve des cas où une révision s'impose en application des dispositions de l'article L. 123-13, le plan local d'urbanisme fait l'objet d'une procédure de modification lorsque (...) la commune envisage de modifier le règlement, les orientations d'aménagement et de programmation ou le programme d'orientations et d'actions.

La procédure de modification est engagée à l'initiative (...) du maire qui établit le projet de modification et le notifie au préfet et personnes publiques associées mentionnées aux I et III de l'article L. 121-4 avant l'ouverture de l'enquête publique ou, lorsqu'il est fait application des dispositions de l'article L. 123-13-3, avant la mise à disposition du public du projet. (...) »

Article L.123-13-2 du code de l'urbanisme (extraits) :

Sauf dans le cas des majorations des possibilités de construire prévues au deuxième alinéa de l'article L. 123-1-11 ainsi qu'aux articles L. 127-1, L. 128-1 et L. 128-2, lorsque le projet de modification a pour effet :

1° Soit de majorer de plus de 20 % les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan ;

2° Soit de diminuer ces possibilités de construire ;

3° Soit de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser ;

Il est soumis à enquête publique par (...) le maire. «

Article L.123-13-3 du code de l'urbanisme (extraits) :

I.-En dehors des cas mentionnés à l'article L. 123-13-2, et dans le cas des majorations des possibilités de construire prévues au deuxième alinéa de l'article L. 123-1-11 ainsi qu'aux articles L. 127-1, L. 128-1 et L. 128-2, le projet de modification peut, à l'initiative (...) du maire, être adopté selon une procédure simplifiée. Il en est de même lorsque le projet de modification a uniquement pour objet la rectification d'une erreur matérielle.

II.-Le projet de modification, l'exposé de ses motifs et, le cas échéant, les avis émis par les personnes associées mentionnées aux I et III de l'article L. 121-4 sont mis à disposition du public pendant un mois, dans des conditions lui permettant de formuler ses observations. Ces observations sont enregistrées et conservées. Les modalités de la mise à disposition sont précisées (...) par le conseil municipal et portées à la connaissance du public au moins huit jours avant le début de cette mise à disposition. (...)

A l'issue de la mise à disposition, (...) le maire en présente le bilan devant (...) le conseil municipal, qui en délibère et adopte le projet éventuellement modifié pour tenir compte des avis émis et des observations du public par délibération motivée. »

3) La procédure de Modification simplifiée et la dispense d'évaluation environnementale

La commune de Saint Astier est traversée par le site Natura 2000 FR7200661 « Vallée de l'Isle de Périgueux à sa confluence avec la Dordogne ».

Les préconisations de l'expertise sur le site Natura 2000 ont été prises en compte dans le PLU approuvé de Saint Astier et notamment sur le plan de zonage, excluant ainsi l'éventualité d'avoir des incidences notables sur l'environnement dans le cadre de la mise en œuvre du projet de PLU.

Les ajustements projetés dans le cadre de la Modification simplifiée n°1 du PLU sont purement réglementaires et ne modifie pas les périmètres de zone du PLU.

Le champ limité de la procédure de Modification simplifiée, codifié par les articles L.123-13 à L123-13-3 du Code de l'Urbanisme, assure l'absence d'incidence sur le site Natura 2000 FR7200661 « Vallée de l'Isle de Périgueux à sa confluence avec la Dordogne » et dispense la procédure d'évaluation environnementale, conformément à l'avis émis par la Direction Départementale des Territoires de la Dordogne par courrier en date du 14 novembre 2014.

D) Exposé des motifs des changements apportés

Afin de permettre la réalisation opérationnelle de la Zone d'Activités Astier Val', certaines pièces du PLU de la Commune de Saint Astier, approuvé le 18 avril 2008, doivent être ajustées.

1) Plan de zonage et des réservations – Pièce 6 PLU

La réalisation de la zone d'activités Astier Val nécessite des **ajustements du plan de zonage du PLU** : soit la transformation de la zone 1AUY en zone 1AUYV, comprenant des secteurs distincts :

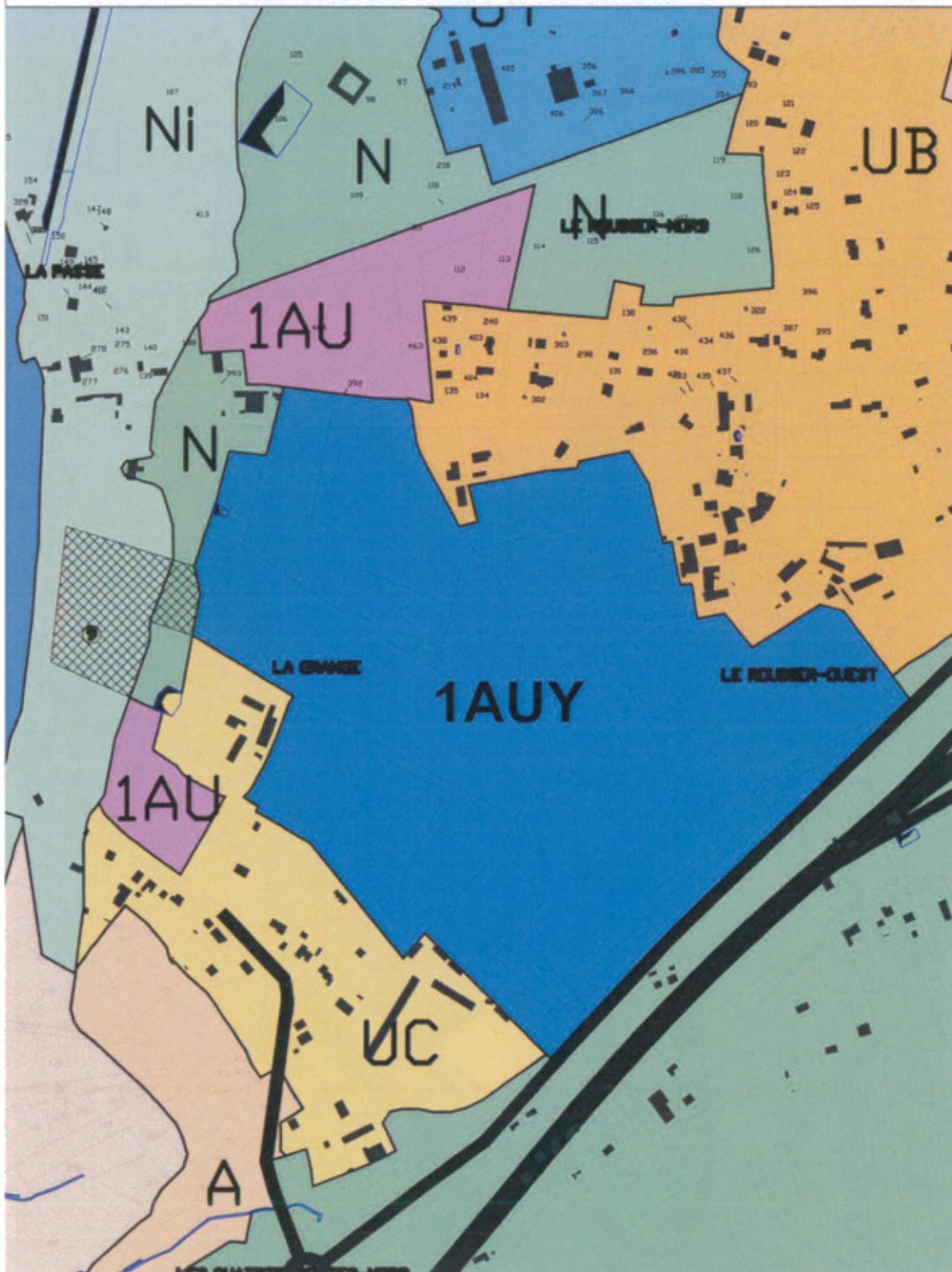
- un secteur 1AUYVa, destiné préférentiellement à l'accueil d'activités industrielles ;
- deux secteurs 1AUYVb, destiné préférentiellement à l'accueil d'activités artisanales ;
- et un secteur 1AUYVc, destiné préférentiellement à l'accueil d'activités tertiaires (commerces, bureaux, hôtellerie).

Cette sectorisation a pour objet de fixer, dans le règlement de la zone 1AUYV, des règles distinctes concernant l'usage des sols et la destination des constructions conformément aux dispositions de l'article R.123-9 du code de l'urbanisme

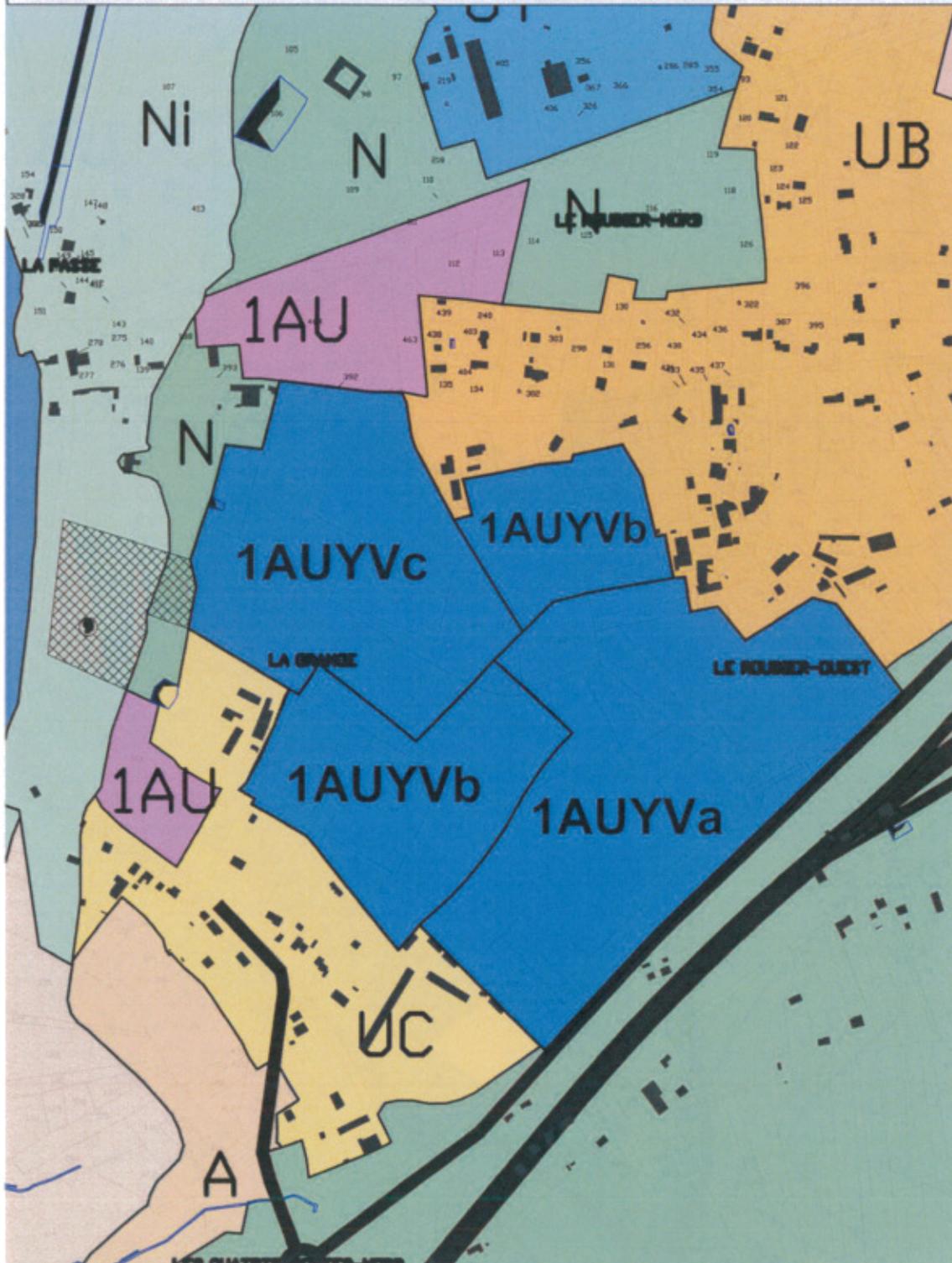
Ci-après, figurent des extraits des parties modifiées dans le cadre de la Modification Simplifiée n°1 du PLU :

- pour mémoire, extraits du PLU approuvé par délibération du Conseil Municipal le 18 avril 2008,
- proposition dans le cadre de la Modification Simplifiée n°1.

Extrait du plan de zonage
avant la Modification Simplifiée n°1 du PLU



Extrait du plan de zonage après la Modification Simplifiée n°1 du PLU



2) Règlement – Pièce 5 PLU

La réalisation du projet d'aménagement de la zone d'activités Astier Val' nécessite des **ajustements du règlement de la zone 1AUY qui devient zone 1AUYV**.

Le projet implique la modification de :

- **l'article 1AUYV1**, concernant les occupations du sol interdites avec des règles spécifiques aux secteurs 1AUYVa, 1AUYVb et 1AUYVc selon les catégories de construction ;
- **l'article 1AUYV2** concernant les occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières, en référence aux dispositions de l'Orientation Particulière d'Aménagement, avec des règles spécifiques aux secteurs 1AUYVa et 1AUYVb selon les catégories de construction ;
- **l'article 1AUYV3** concernant les conditions de desserte des terrains et d'accès aux voies, afin de prévoir un seul accès par terrain, d'encadrer le dimensionnement des voies nouvelles, et de prendre en compte les circulations piétonnes ;
- **l'article 1AUYV4** concernant les conditions de desserte par les réseaux et conditions d'assainissement, afin de préciser les modalités d'assainissement des eaux usées et des eaux pluviales ;
- **l'article 1AUYV6** concernant l'implantation des constructions par rapport aux voies et aux emprises publiques afin de préciser les reculs selon les emprises publiques (RD6089, voie centrale, autres voies, espaces verts, limites de zone) ;
- **l'article 1AUYV7** concernant l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives avec une distinction des limites séparatives situées sur le périmètre de la zone 1AUYV, et des limites séparatives internes à la zone avec des règles spécifiques pour les secteurs 1AUYVa, 1AUYVb et 1AUYVc ;
- **l'article 1AUYV8** concernant l'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même unité foncière afin d'autoriser la contiguïté et de préciser la distance en cas de non contiguïté ;
- **l'article 1AUYV9** concernant l'emprise au sol des constructions afin de permettre une majoration de l'emprise au sol autorisée en cas de diminution de la surface imperméabilisée ;
- **l'article 1AUYV10** concernant la hauteur maximale des constructions afin de préciser les modalités de mesure de la hauteur, avec des règles de hauteur spécifiques aux secteurs 1AUYVa, 1AUYVb et 1AUYVc ;
- **l'article 1AUYV11** concernant l'aspect extérieur des constructions afin d'intégrer et favoriser une démarche de développement durable sur la zone et de permettre une implantation qualitative des clôtures, des abords, des aires de stockage et d'exposition extérieures ;
- **l'article 1AUYV12** concernant le stationnement des véhicules afin de préciser les normes minimales selon les catégories de construction, le mode de réalisation à prendre en compte, ainsi que la prise en compte du stationnement des deux-roues ;
- **l'article 1AUYV13** concernant les espaces libres et plantations afin de préciser les typologies d'espaces libres devant faire l'objet d'un traitement paysager, les pourcentages d'espaces verts
- **l'article 1AUYV14** concernant le Coefficient d'Occupation des Sols afin de le supprimer cette disposition conformément aux dispositions de la loi ALUR.

Les modifications figurent en bleu italique.

Cette zone recouvre des terrains naturels, destinés à être urbanisés à court et moyen terme.

Elle comprend différents secteurs :

- *Secteur 1AUYYa, dédiée au regroupement des activités industrielles ou logistiques,*
- *Secteur 1AUYYb, dédiée au regroupement des activités artisanales prioritairement, voir de petites industries ou de logistique.*
- *Secteur 1AUYYc, dédiée au regroupement des activités tertiaires et des services publics ou d'intérêt collectif.*

Cette zone est destinée spécifiquement à l'implantation d'activités d'entreprises (industrie, locaux commerciaux, locaux artisanaux, bureaux, hôtellerie et tourisme) *et des services publics ou d'intérêt collectif.*

La **ZPPAUP**, zone de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager créée à Saint-Astier, est une zone créant une servitude de protection *avec* un règlement spécifique qui s'applique à la zone **1AUYY** (cf. annexes).

Les constructions situées en zone de bruit devront être en conformité avec la réglementation en vigueur pour l'isolement acoustique (cf. annexes).

Rappels :

I- Types d'occupation ou d'utilisation du sol soumis à autorisation ou à déclaration en raison de la mise en application du PLU

1. L'édification de clôtures est soumise à déclaration, conformément aux dispositions des articles L 441-1 à L 441-3 du code de l'urbanisme.
2. Les installations et travaux divers désignés à l'article R 442-2 du code de l'urbanisme sont soumis à autorisation conformément aux dispositions des articles R 442-1 et R 442-3 du même code.
3. Les démolitions sont soumises à autorisation, conformément aux articles L 430-1 alinéa d et L 430-2 à L 430-9 du code de l'urbanisme.
4. Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés à conserver et protéger figurant au plan, conformément aux dispositions de l'article L 130-1 du code de l'urbanisme.

II - Défrichement

Les demandes d'autorisation de défrichement sont irrecevables dans les espaces boisés classés à conserver et protéger, conformément aux dispositions de l'article L 130-1 du code de l'urbanisme.

Article 1AUYV 1 : Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites :

- les constructions à usage d'habitation, sauf celles mentionnées à l'article 2,
- les constructions à usage d'entrepôts, d'artisanat et d'industrie, dans le secteur 1AUYVc,
- les constructions à usage d'hébergement hôtelier, dans les secteurs 1AUYVa et 1AUYVb,
- les constructions à usage de commerce, dans le secteur 1AUYVa,
- les constructions à usage d'exploitation agricole,
- les constructions à usage d'exploitation forestière,

Sont également interdits les travaux, installations et aménagement affectant l'utilisation du sol définis aux articles R.421-19 à R.421-25 du Code de l'Urbanisme :

- les terrains de camping,
- les parcs résidentiels de loisirs ou villages de vacances,
- les parcs d'attraction, terrain pour la pratique des sports ou loisirs motorisés, aire de jeux et de sports, golf,
- les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs,
- les résidences mobiles constituant l'habitat permanent des gens du voyage,
- les aires d'accueil des gens du voyage.

Article 1AUYV 2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Les occupations et utilisations du sol non interdites à l'article 1, sont soumises aux conditions particulières suivantes :

- ne pas compromettre l'urbanisation d'ensemble de la zone et ni la rendre plus onéreuse,
- être immédiatement raccordables aux divers réseaux ou de prendre en charge les renforcements de réseaux nécessaires,
- respecter les dispositions prévues dans les Orientations Particulières d'Aménagement :
 - voies nouvelles et intégration des modes de déplacement alternatifs, notamment itinéraires piétons et cyclables,
 - espaces verts et aménagements paysagers,
 - démarches de qualité environnementale,
 - préservation du cône de visibilité vers le clocher de l'église de Saint-Astier.

Par ailleurs, les occupations et utilisations du sol sont soumises aux conditions particulières pour les catégories suivantes :

- les constructions à usage d'entrepôt, à condition :
 - qu'elles soient localisées dans les secteurs 1AUYVa et 1AUYVb,
 - qu'elles soient nécessaires aux activités admises dans la zone.
- Les constructions à usage d'habitation sont admises, à condition :
 - d'être destinées aux personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la surveillance, le gardiennage ou le fonctionnement des constructions ou installations autorisées dans la zone,
 - qu'elles soient d'une superficie inférieure à 70 m² SHON,
 - qu'elles soient incluses ou attenantes au bâtiment d'activité.

Article 1AUYV 3 : Conditions de desserte des terrains et d'accès aux voies

1- Accès

Les accès doivent présenter les caractéristiques minimales définies ci-dessous :

- Leurs caractéristiques géométriques doivent répondre à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles qu'ils desservent, pour satisfaire aux exigences de la sécurité, de la protection civile et de la défense contre l'incendie ;
- Leur raccordement sur les voies publiques doit être aménagé en fonction de l'importance du trafic des dites voies, en assurant notamment une visibilité satisfaisante vers la voie ;
- En particulier, les accès doivent être adaptés à la circulation des véhicules lourds et leur permettre d'entrer et de sortir sans manœuvre ;
- Les clôtures à proximité immédiate des accès aux établissements et des carrefours des voies ouvertes à la circulation doivent être établies de telle sorte qu'elles ne créent pas une gêne pour la circulation publique, notamment en diminuant la visibilité.
- Les accès directs sur la RD6089 sont interdits,

De plus, un seul accès est autorisé pour les terrains sauf nécessité technique ou commerciale reconnue, pour la sécurité incendie par exemple.

2- Voirie

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées répondant à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y sont édifiées.

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques de ces voies devront répondre à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles qu'ils desservent pour satisfaire aux exigences de la sécurité, de la protection civile, d'enlèvement des ordures ménagères et de la défense contre l'incendie.

La création de voies publiques ou privées communes, ouvertes à la circulation automobile, est soumise aux conditions suivantes :

- largeur minimale des chaussées à double sens : 6 m

- *largeur minimale des chaussées à sens unique : 3,50 m*
- *au moins un trottoir d'une largeur minimale de : 1,50 m*

3- Cheminements piétons

Doivent être pris en compte les circulations piétonnes, soit dans le cadre de l'aménagement des voies de desserte, soit par des cheminements spécifiques séparés des voies et en lien avec les orientations particulières d'aménagement.

Les aménagements devront être adaptés à la circulation des personnes à mobilité réduite, autant par leur largeur, le choix de leur revêtement que par leur pente.

Article 1AUYV 4 : Conditions de desserte par les réseaux et conditions d'assainissement

1- Eau potable

Toute construction ou installation qui requiert une desserte en eau potable doit être alimentée par branchement sur une conduite publique de distribution de caractéristiques suffisantes, située au droit du terrain d'assiette.

Elle devra être conforme au règlement sanitaire et sera dotée d'un dispositif anti-retour.

Toutefois, il peut être prévu un raccordement en application des dispositions relatives aux équipements propres établies par l'article L 332-15, 3° alinéa du code de l'urbanisme. Il est rappelé que le dit raccordement ne peut excéder 100 mètres.

2- Assainissement – eaux usées

2-a) Dispositions générales

Les eaux usées seront collectées via le réseau collectif d'assainissement desservant le secteur du « Roudier ». Les effluents seront ensuite traités par la station d'épuration de la commune de Saint-Astier.

Les eaux usées non domestiques sont soumises à prescriptions particulières.

2- b) Dispositions applicables dans l'attente du réseau public de collecte des eaux usées :

Lorsque le réseau public n'est pas mis en place, et seulement dans ce cas, l'installation de dispositifs d'assainissement provisoire peut être autorisée, à condition de satisfaire à la réglementation d'hygiène en vigueur. Le schéma communal d'assainissement servira d'orientation à la définition de la filière à mettre en place.

L'autorité chargée de l'application de la réglementation d'hygiène peut exiger, notamment pour les lotissements ou ensembles de constructions, qu'une étude d'assainissement soit effectuée préalablement à toute autorisation.

En outre, les installations devront être conçues et établies, de manière à pouvoir se raccorder ultérieurement au réseau public prévu dans les projets d'assainissement.

Les bénéficiaires de ces dispositions seront tenus de se brancher sur le réseau dès qu'il sera construit et devront satisfaire à toutes obligations réglementaires vis-à-vis du gestionnaire de ce réseau.

2- c) Prescriptions particulières

Tout déversement d'eaux usées autres que domestiques dans les égouts publics doit être préalablement autorisé par la collectivité à laquelle appartiennent les ouvrages qui seront empruntés par ces eaux usées avant de rejoindre le milieu naturel. L'autorisation fixe, suivant la nature du réseau à emprunter ou des traitements mis en oeuvre, les caractéristiques que doivent présenter ces eaux usées pour être reçues.

3- Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

Les eaux pluviales issues des aires d'aménagement imperméabilisées (eaux recueillies par les toitures, les aires de circulation et de stationnement) qui ne sont pas traitées à la parcelle (infiltration, réutilisation), doivent être conduites aux exutoires prévus à cet effet par l'aménagement général de la zone après filtrage éventuel de ces eaux.

Les taux d'imperméabilisation sont limités à 60 % sur toutes les parcelles à bâtir.

4- Électricité, téléphone

Toute construction doit être alimentée en électricité dans des conditions répondant à ses besoins par branchement sur une ligne publique de distribution de caractéristiques suffisantes, située au droit du terrain d'assiette.

Toutefois, il peut être prévu un raccordement en application des dispositions relatives aux équipements propres établies par l'article L 332-15, 3° alinéa du code de l'urbanisme. Il est rappelé que ledit raccordement ne peut excéder 100 mètres.

Toute extension du réseau existant sera de préférence réalisée en souterrain.

Lorsque les lignes électriques ou téléphoniques sont réalisées en souterrain, les branchements à ces lignes doivent l'être également.

Article 1 AUYV 5 : Superficie minimale des terrains constructibles

Non réglementé.

Article 1AUYV 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et aux emprises publiques

Pour les immeubles situés dans le périmètre de la ZPPAUP, le règlement particulier de la ZPPAUP est applicable.

Toute construction doit être implantée à une distance au moins égale à celle du bâtiment avec un minimum de :

- 40 mètres minimum de l'axe de la RD 6089,
- 30 mètres minimum depuis l'axe de la voie centrale d'entrée de zone (axe de la noue centrale), pour les secteurs 1AUYVa et 1AUYVb,
- 15 mètres minimum de la limite périmétrique de la zone 1AUYV,
- 5 mètres minimum des autres emprises publiques (voiries et espaces verts).

Pour les services publics ou d'intérêt collectif une distance inférieure peut être admise pour des impératifs fonctionnels.

Article 1AUYV 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

1. Pour les limites séparatives situées sur le périmètre de la zone 1AUYV :

La distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point de la limite séparative qui en est la plus proche doit être au moins égale à :

- pour le secteur 1AUYVa : 40 mètres,
- pour les secteurs 1AUYVb et 1AUYVc : 15 mètres

2. Pour les autres limites séparatives (limites internes à la zone 1AUYV) :

***Pour le secteur 1AUYVa :** la distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point de la limite séparative qui en est la plus proche doit être au moins égale à la hauteur du bâtiment avec **un minimum de 15 mètres**,*

***Pour les secteurs 1AUYVb et 1AUYVc :** les bâtiments peuvent être implantés :*

- soit en **limite séparative**
- soit à une distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point de la limite séparative qui en est la plus proche doit être au moins égale à la hauteur du bâtiment avec **un minimum de 5 mètres**

Article 1AUYV 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même unité foncière

Les constructions peuvent être implantées en contiguïté.

Pour les constructions non contiguës, la distance entre deux constructions édifiées sur une même propriété doit être au moins égale à 4 mètres. Des marges d'isolement plus importantes peuvent être imposées lorsque des conditions particulières de sécurité doivent être respectées.

Pour les industries et les services publics ou d'intérêt fonctionnel, une distance inférieure peut être admise pour des impératifs fonctionnels.

Article 1AUYV 9 : Emprise au sol des constructions

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 50 % de la superficie du terrain.

Toutefois une emprise au sol de 60% maximum pourra être admise à condition que l'imperméabilisation supplémentaire qui en résulte soit compensée par des dispositions adaptées, réalisées sur le lot.

Article 1AUYV 10 - Hauteur maximale des constructions

1- Définition

La hauteur d'une construction est la différence de niveau entre le sol naturel avant terrassement et *le faitage des bâtiments ou l'acrotère pour les bâtiments en toit terrasse.*

2- Règle

Pour les immeubles situés dans le périmètre de la ZPPAUP, le règlement particulier de la ZPPAUP est applicable.

Pour le secteur 1AUYVa:

La hauteur maximale des constructions n'excédera pas 13 mètres par rapport au sol avant travaux, non compris les infrastructures techniques, antennes, paratonnerres et souches de cheminées.

Pour les secteurs 1AUYVb et 1AUYVc :

La hauteur maximale des constructions n'excédera pas 9 mètres par rapport au sol avant travaux.

Article 1AUYYV 11 : Aspect extérieur des constructions

Les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions, ou l'aspect extérieur des bâtiments à édifier ou à modifier, ne devront pas être de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les constructions devront également présenter une unité d'aspect et de matériaux compatible avec le caractère des constructions avoisinantes, du site et des paysages.

Le règlement de la zone ZPP-Ue de la ZPPAUP s'applique.

De plus,

Dans le cadre d'une volonté d'intégration d'une démarche de Développement Durable :

- des solutions doivent être recherchées pour assurer la cohérence d'aspect et le niveau général de qualité des matériaux des façades dans les perspectives visuelles des voies de desserte ou pour conférer une unité d'image pour la zone,*
- les enseignes, l'environnement du bâti, les clôtures, les dépôts et stockages extérieurs, ... doivent être intégrées à l'architecture des constructions et répondre à des critères de qualité, définis dans le cadre des opérations d'aménagement d'ensemble.*
- la construction de bâtiments HQE sera favorisée. En tout état de cause, la recherche de la meilleure intégration environnementale possible des bâtiments sera exigée,*
- il est admis d'utiliser des matériaux ou des techniques innovantes découlant de la mise en valeur d'une démarche relevant de la HQE (Haute Qualité Environnementale) ou de l'utilisation des énergies renouvelables, avec un souci de cohérence et d'intégration par rapport aux lieux environnants,*
- l'utilisation de revêtements drainants ou perméables seront favorisés pour les chaussées, stationnements, trottoirs et cheminements piétons, afin de faciliter l'infiltration des eaux de pluie et de diminuer le débit de fuite,*
- le végétal sera considéré comme un élément d'accompagnement de l'architecture pour limiter l'impact des grands volumes, favoriser son intégration paysagère et participer à une meilleure conception bioclimatique.*

1- Murs

Les couleurs de façades sont limitées aux tons gris foncés et brun lauze.

Les murs devront être traités de manière à s'assimiler en matière et en teintes aux bâtiments voisins.

Les matériaux suivants sont interdits pour un usage extérieur : peinture ou revêtement de couleur vive, sauf dans le cas d'impératif technique ou réglementaire lié à la nature de la construction ou de façon ponctuelle ; tôle galvanisée employée à nu ; parpaings ou briques creuses non revêtus d'un enduit.

Dans le cas d'expression architecturale justifiant d'une qualité particulière, d'autres types de couvertures pourront être autorisés s'ils garantissent pérennité et bonne intégration.

2- Toitures

Les matériaux de couvertures autorisés sont :

- la tuile canal, la tuile plate, la tuile romane, le zinc, le cuivre , l'ardoise et le verre.
- les plaques de fibrociment recouvertes de tuiles canal ;
- les plaques de fibrociment ou bacs acier, teintés en harmonie avec les tuiles anciennes (teintes terres cuites mélangées) ou le paysage (gris verts).
- *les toitures végétalisées seront favorisées.*

Les lignes d'acrotères seront horizontales et continues pour chacune des façades du bâtiment. Toutefois, des décrochements ponctuels destinés à souligner différentes parties ou fonctions du bâtiment sont possibles.

Les agrandissements et les réfections des bâtiments déjà couverts avec d'autres types de tuiles, ou avec de l'ardoise, ou avec du zinc, sont autorisés avec le même matériau.

Dans le cas d'expression architecturale justifiant d'une qualité particulière *ou des dispositions en faveur des énergies renouvelables*, d'autres types de couvertures pourront être autorisés s'ils garantissent pérennité et bonne intégration.

3- Menuiseries et serrureries

Pour favoriser l'intégration des projets, les couleurs vives, ainsi que les roses, mauves et violets sont interdites.

Les garde-corps seront en métal ou en bois de teinte sombre.

4- Clôtures

Les clôtures et portails ne sont pas obligatoires.

En cas de nécessité d'aménager des clôtures celles-ci doivent obligatoirement préserver une image ouverte :

- *elles peuvent être matérialisées si besoin par des haies vives, merlons plantés et/ou fossés plantés.*
- *la hauteur des haies végétales ne doit pas excéder 1,50 mètre maximum et doit être composée de plusieurs espèces.*
- *exceptionnellement, si des raisons de sécurité l'exigent, le dispositif végétal peut éventuellement être doublé d'un grillage (RAL 9006), implanté côté intérieur à la parcelle et sa hauteur doit impérativement être justifiée. Celui-ci doit rester le moins visible possible.*

Les clôtures, tant sur l'alignement de la voie de desserte que sur les limites séparatives ou à proximité des carrefours, des voies ouvertes à la circulation publique, doivent être établies de façon à ne pas créer une gêne pour la circulation publique, notamment en ce qui concerne la visibilité aux sorties des lots.

Les portails d'entrée, ou dispositifs marquant l'entrée, devront être en harmonie avec l'architecture du bâtiment principal. Le retrait des portails ou barrières par rapport à l'alignement est autorisé pour faciliter le stockage des véhicules hors emprise publique.

5- Abords - Ouvrages annexes - Dépôts de déchets

Les abords des constructions, notamment ceux situés entre la voirie publique et les façades d'accès principales, doivent être aménagés soit en aire d'évolution pour véhicules avec revêtement de sol, soit en espaces végétal paysager, à l'exclusion de friches.

Les ouvrages annexes, les coffrets techniques, les installations destinées à accueillir les déchets ou ordures de toute sorte, implantés en extérieur, ne seront autorisés que s'ils font l'objet d'une intégration paysagère qui ne nuit pas à l'image d'ensemble du site.

Des dépôts doivent être conçus pour permettre la collecte des ordures par conteneurs. Ceux-ci seront rassemblés à proximité immédiate de la voie publique, dans un lieu aménagé (local, abri ou enclos).

6- Aires de stockage et d'exposition extérieurs

Les aires de stockage ou d'exposition doivent être intégrées au bâtiment :

- *soit dans l'emprise bâtie,*
- *soit à l'extérieur mais occultés par un traitement architectural similaire au traitement des façades du bâtiment principal.*

L'emploi d'un « mur rideau » sur les façades de bâtiments peut permettre l'intégration et l'occultation des espaces de stockage ou de stationnement situés aux abords ou entre 2 bâtiments d'activités.

Article 1AUyV 12 : Stationnement des véhicules

1- Normes minimales

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

Il sera exigé :

- *Etablissements industriels* : 1 place pour 80 m² de surface plancher. Toutefois, le nombre d'emplacements pour le stationnement des véhicules peut être réduit, sans être inférieur à une place par 200 m² de surface hors oeuvre nette, si la densité d'occupation des locaux à construire est inférieure à un emploi par 25 m² de surface plancher.
- *Entrepôts* (ou surfaces de réserves associées à une activité commerciale, industrielle ou artisanale) : 1 place par tranche de 200 m² de surface plancher.
- *Etablissements artisanaux* : 2 places de stationnement lorsqu'ils comportent moins de 200 m² de surface plancher. Au delà, il doit être prévu une place pour 50 m² de surface supplémentaire.
- *Bureaux* : 1 place de stationnement pour 25 m² de surface de plancher hors oeuvre nette, y compris les bâtiments publics.
- *Equipements hôteliers et de restauration* : 1 place de stationnement par chambre et une place de stationnement pour 10 m² de salle de restaurant.

Les activités conjuguant plusieurs types de programmes devront répartir la surface plancher proportionnellement pour le calcul du nombre de places de stationnements nécessaire.

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus dans le présent article est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables.

Le stationnement est interdit dans la bande de recul de 40 mètres par rapport à la RD 6089, mis à part les aires de stationnement pour véhicules légers à condition qu'elles fassent l'objet d'un traitement paysager.

2 – Modes de réalisation

La surface à prendre en compte pour le stationnement des véhicules est de 25 m² par place, y compris les accès.

La réalisation du stationnement peut s'effectuer sous forme de parkings en plein air avec ombrage, en semi enterré ou enterré sous immeuble.

Le stationnement sera dissimulé ou filtré à la vue depuis la RD 6089 et depuis les voies de desserte de la zone.

Les plantations des parkings devront être conçus de façon à comporter au moins 1 arbre pour 6 places de stationnement, ou à fractionner les poches de stationnement par petites unités de 500 m² avec une séparation paysagère plantée entre ces poches de stationnement.

3 – Deux roues

Un nombre d'emplacements nécessaires au stationnement des deux roues égal à 20% du nombre d'emplacements destinés au stationnement des véhicules doit être réalisé. Le stationnement des deux-roues motorisés ou non doit être assuré au moyen de garages couverts ou d'emplacements de stationnement aménagés à cet effet, proches des accès principaux des constructions sans empiéter sur l'espace de stationnement réservé aux véhicules.

Article 1AUYV 13 : Espaces libres et plantations

Les espaces libres de toute construction ainsi que les délaissés des aires de circulation et de stationnement doivent être aménagés en espaces verts.

En particulier, il doit être prévu des surfaces engazonnées plantées de groupements d'arbres en bordure des voies de desserte, et un rideau d'arbres formant un écran le long des limites séparatives avec les zones d'habitat.

L'aménagement des espaces verts doit permettre le maintien sur place des plantations existantes ou le remplacement des arbres abattus.

En bordure de la RD6089, le recul de 40 mètres par rapport à l'axe de la RD6089 doit faire l'objet d'un traitement paysager : enherbement, alignement d'arbres, ...

Les bassins de retenue d'eau et les bassins pour réserve incendie devront présenter une qualité d'aménagement des abords compatibles avec leur fonction et avec le caractère du site. En particulier, les bâches visibles ne devront pas être laissées à nu.

Les espaces verts en pleine terre non imperméabilisés devront représenter :

- pour le secteur 1AUYVa : 20 % minimum,

- pour le secteur 1AUYVb : 25 % minimum,
- pour le secteur 1AUYVc : 30% minimum.

Les espaces libres peuvent être soumis à des conditions particulières de localisation et d'aménagement, notamment pour prendre en compte les plantations existantes sur le terrain ou le voisinage, pour constituer des unités paysagères de qualité, pour préserver des espaces « tampon » avec des habitations riveraines, ou pour mettre en valeur le parti général d'aménagement de la zone d'activités Astier-Val', carrefour d'activités.

Les essences végétales plantées devront s'inspirer de la végétation locale et être adaptées à la nature des sols et à l'usage des espaces.

Les plantations de thuyas (haies), conifères, sapinettes, lauriers palme, d'usage courant, sont à supprimer au profit d'essences rustiques, fruitières, haies libres... Dans tous les cas, les haies monospécifiques sont interdites.

Article 1AUYV 14 : Coefficient d'occupation du sol

Non réglementé

3) Orientations Particulières d'Aménagement – pièce 4 PLU

La réalisation du projet nécessite l'ajustement de l'Orientation d'Aménagement sur la zone 1AUYV.

Il s'agit d'ajuster les principes d'aménagement sur la planche graphique relative aux orientations d'aménagement de la zone du Roudier pour permettre la mise en œuvre opérationnelle du projet. Le texte de ces orientations d'aménagement reste inchangé.

Les principes d'aménagement conservés :

- le dégagement de la perspective du cône de visibilité vers le clocher de Saint-Astier
- la vitrine paysagère à aménager en façade de la RD 6089
- la préservation de la végétation existante

Les principes d'aménagement réajustés :

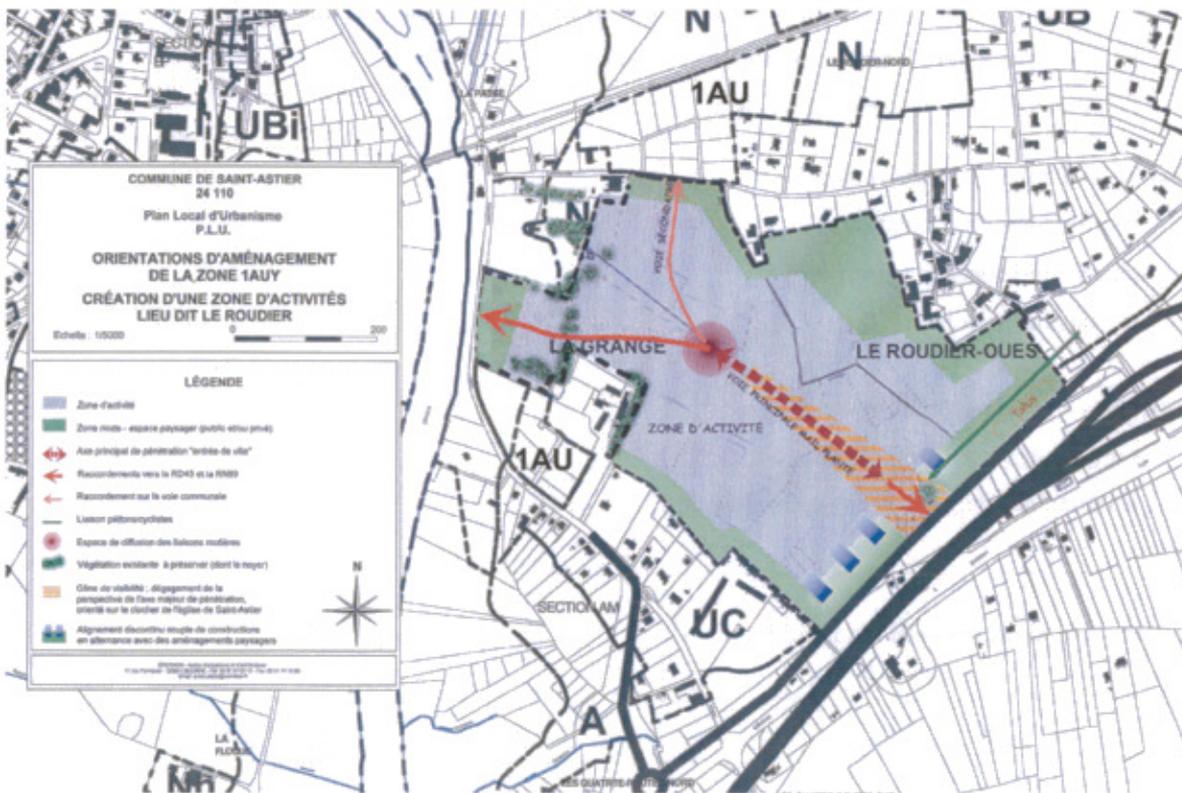
- les principes de circulation
- les espaces verts de transitions
- les liaisons piétons/ cycles

Les principes d'aménagement nouveaux :

- l'organisation des programmes bâtis
- les principes de gestion des eaux pluviales

La planche graphique est ainsi modifiée :

Orientation particulière d'Aménagement avant la Modification Simplifiée n°1 du PLU



Orientations d'aménagement de la zone 1AUyV

9 : Création de la zone d'activités "Astier - Val", carrefour d'activités"

Programmes :	
	Secteur à vocation préférentielle d'accueil d'activités industrielles (dont parcelle ISOA)
	Secteur à vocation préférentielle d'accueil d'activités artisanales
	Secteur à vocation préférentielle d'accueil d'activités tertiaires
Voiries, carrefours et cheminements :	
	Réseau viain existant aux abords de la zone
	Principe de voie centrale d'entrée de zone (tracés indicatifs)
	Principes indicatifs de desserte interne à la zone
	Principe de liaison RD 43 - VC n°2 (tracé indicatif)
	Emplacement réservé n°9 : carrefour RD 3/ zone du Roudier
	Principe de liaisons piéton/ cycle à créer (tracés indicatifs)
Principes paysagers :	
	Principes d'espaces verts (publics et/ ou privés) à mettre en place
	Végétation existante à préserver, dont le noyer
	Vitrine paysagère à constituer en façade de la RD 6089
	Cône de visibilité, dégagement de la perspective de l'axe majeur de pénétration, orienté sur le clocher de l'église de Saint-Astier
	Gestion hydraulique à mettre en place (localisation indicative)

