



Mionnay



Avril 2023

Modification simplifiée n°2 du PLU

Mionnay

I – Règlement de la zone 1AUe



Rédaction : Étienne POULACHON

Cartographie : Étienne POULACHON



Agence Mosaïque Environnement

111 rue du 1er Mars 1943 - 69100 Villeurbanne tél. 04.78.03.18.18 - fax 04.78.03.71.51

agence@mosaique-environnement.com - www.mosaique-environnement.com

SCOP à capital variable – RCS 418 353 439 LYON

Sommaire

Chapitre I. Zone 1AUe	1
ARTICLE 1AUe 1 - Occupations et utilisations du sol interdites.....	3
ARTICLE 1AUe 2 - Occupations et utilisations du sol admises sous conditions	3
ARTICLE 1AUe 3 - Accès et voirie.....	4
ARTICLE 1AUe 4 - Desserte par les réseaux	4
ARTICLE 1AUe 5 - Superficie des terrains constructibles	6
ARTICLE 1AUe 6 - Implantation des constructions par rapport aux emprises publiques et aux voies	6
ARTICLE 1AUe 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	6
ARTICLE 1AUe 8 - Implantation des constructions par les unes par rapport aux autres sur une même propriété	6
ARTICLE 1AUe 9 - Emprise au sol des constructions.....	7
ARTICLE 1AUe 10 - Hauteur maximum des constructions.....	7
ARTICLE 1AUe 11- Aspect extérieur des constructions.....	7
ARTICLE 1AUe 12 - Stationnement	8
ARTICLE 1AUe 13 - Espaces libres et plantations	8
Chapitre II. Lexique	9

Clés de lecture

Les éléments **en rouge** dans le texte sont les éléments ajoutés.

Les éléments ~~**barrés de rouge**~~ sont les éléments supprimés.



Chapitre I. **Zone 1AUe**

1



La zone 1AUe est une zone d'activités d'intérêt intercommunal, prévue par le SCOT.

ARTICLE 1AUE 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

- Les habitations à l'exception de celles autorisées à l'article 2 ;
- Les exploitations agricoles,
- Les dépôts de substances toxiques ou dangereuses à l'air libre, afin d'éviter leur épanchement accidentel ;
- Les commerces à l'exception de ceux autorisés à l'article 2 ;
- ~~Les services destinés aux particuliers à l'exception de ceux autorisés à l'article 2.~~

ARTICLE 1AUE 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

L'urbanisation est possible dès lors que les conditions cumulées suivantes sont réalisées :

- Les conditions de desserte et d'équipements projetés (voirie, accès, réseaux, modalités d'assainissement, équipements divers ...), doivent être suffisantes et compatibles, tant au niveau de leurs caractéristiques que de leurs tracés ou localisations, avec un aménagement cohérent de l'ensemble du secteur.
- L'opération de construction ou d'aménagement projetée doit être compatible avec les dispositions des « orientations d'aménagement » prévues pour le secteur considéré, lorsqu'elles existent.
- En toute hypothèse, elle doit, compte tenu de sa localisation, de sa nature, de sa composition, ne pas compromettre l'aménagement cohérent de l'ensemble du secteur au regard notamment des objectifs d'urbanisme.
- En outre, tout projet doit :
 - Structurer l'espace à aménager par un maillage fonctionnel en tenant compte d'une part de l'ensemble du secteur dans lequel il s'inscrit et d'autre part du maillage préexistant ;
 - Être conçu en prenant en compte la morphologie des espaces urbains environnants ;
 - Garantir un battement qualitatif minéral et / ou végétal des espaces communs.

Sont autorisées sous conditions les occupations et utilisations des sols suivantes :

- Les constructions, travaux et ouvrages, à usages d'activités commerciales à condition d'être liés à une activité de production, ~~elle-même située dans la zone 1AUE~~, (magasin d'usine, « showroom » ...) et de disposer individuellement d'une surface de vente inférieure ou égale à 300m.
- Les commerces inter-entreprises (dit « Business to Business ») à condition d'être exclusivement réservés aux entreprises et d'être compatibles avec les autres activités de la zone.
- ~~Les services et restaurants à condition d'être destinés aux salariés et usagers de la zone d'activités et d'avoir une surface de plancher inférieure ou égale à 300 m.~~

- Les ICPE (installations classées pour la protection de l'environnement) soumises à déclaration et à autorisation, dans la mesure où elles correspondent aux activités autorisées dans la zone.
- Les logements de gardiennage uniquement dans les terrains de superficie > 5 000m² avec obligation d'intégrer le logement de gardiennage dans le volume principal de la construction principale d'activités. Un seul logement de gardiennage est autorisé par terrain, dans la limite d'une surface de plancher maximum de 100m².
- Les aires de stationnement, dans la mesure où celles-ci sont directement liées et nécessaires à l'usage d'activité de la zone.
- Les constructions, travaux et ouvrages, à usage d'activités artisanales, industrielles, d'entrepôt, de bureaux, et de services.

ARTICLE 1AUE 3 - ACCES ET VOIRIE

1/ Accès

Cf règles applicables à l'ensemble des zones Chapitre 2 Section 5

2/ Voirie publique

Toute voirie doit avoir les caractéristiques suffisantes pour desservir la construction projetée et pour permettre notamment l'approche du matériel de lutte contre d'incendie. Toute voirie nouvelle doit être conçue, dans son tracé, dans son emprise, le dans le traitement de ses abords ainsi que son revêtement, afin de préserver les milieux naturels traversés dans toute la mesure du possible et limiter son impact visuel.

La largeur de voirie doit être au minimum de 8m + 1,5m de trottoir.

En outre

S'agissant des caractéristiques du tracé des voies nouvelles, tout projet d'aménagement doit prendre en compte les objectifs d'urbanisme poursuivis pour l'aménagement cohérent et notamment :

- Disposer d'un réseau de voirie défini en fonction de la trame viaire environnante afin d'assurer sa continuité et favoriser une meilleure insertion du secteur 1AU considéré dans le projet urbain
- Garantir une fluidité de la circulation automobile et des conditions de sécurité satisfaisante tant à l'intérieur du secteur 1AU que sur les voies adjacentes. En outre, ce principe doit être particulièrement étudié au regard notamment de la nature des constructions projetées et du trafic induit sur la RD1083 ;
- Assurer une cohérence du réseau viaire de l'ensemble du secteur, même dans le cas d'un aménagement réalisé par tranches successives.

ARTICLE 1AUE 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1/ Eau potable

Toute occupation ou utilisation du sol qui requiert une alimentation en eau doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes, conformément à la réglementation en vigueur.

Toutefois l'utilisation de ressources en eau autre que celles provenant du réseau public (puisage, pompage, captage) peut être admise en fonction des données locales et pour les seuls usages

industriels, artisanaux, ou agricoles, à l'exclusion des usages sanitaires et de l'alimentation humaine, sous réserve de la réglementation en vigueur.

2/ Assainissement

Eaux usées :

Globalement, le principe d'assainissement des eaux usées sur la commune est celui d'un assainissement collectif pour les zones urbanisées et à urbaniser, et, celui d'un assainissement non collectif pour les zones naturelles et agricoles. Pour la zone 1AUe, le principe d'assainissement est celui d'un assainissement collectif. Ponctuellement, ce principe peut être modifié. Les constructions doivent de ce fait respecter les règles suivantes :

- Un dispositif de collecte et de traitement des eaux usées, séparatif et efficace, doit être mis en place pour chaque zone.
- Dans la zone d'assainissement collectif, l'évacuation des eaux usées non domestiques dans le réseau public d'assainissement, si elle est autorisée, doit être si nécessaire assortie d'un pré-traitement approprié à la composition et à la nature des effluents.

Eaux pluviales et de ruissellement

L'imperméabilisation et le ruissellement engendrés par les opérations d'urbanisation devront être quantifiés afin de mesurer les incidences sur les volumes d'eau à transiter soit dans les réseaux, soit dans les fossés ou cours d'eau.

Les eaux pluviales doivent être soit absorbées directement sur le tènement, soit évacuées par le réseau de fossés et absorbées. Elles ne doivent pas se déverser dans le réseau public d'assainissement des eaux pluviales du bourg, qui est à sa capacité maximale en cas de pluie décennale. En cas d'impossibilité d'une de ces deux solutions, les eaux doivent être évacuées vers un déversoir désigné par l'autorité compétente. En aucun cas elles ne doivent être déversées sur la voie publique.

L'autorité administrative pourra imposer des dispositifs, adaptés à chaque cas, propres à réduire les impacts des rejets supplémentaires sur le milieu ou les réseaux existants.

Le principe demeure que les aménagements ne doivent pas augmenter les débits de pointe des apports aux réseaux par apport au site initial.

POUR LA RÉLAISSON DE BASSIN DE RÉTENTION

Sont autorisés : les exhaussements et affouillements de sol dès qu'ils sont exécutés en application des dispositions relatives aux eaux pluviales et de ruissellement. Les bassins de rétention doivent être traités à la fois comme des dispositifs d'assainissement et comme des éléments du paysage. Leurs abords doivent être plantés et peuvent être accessibles aux personnes à pied, afin qu'ils soient des lieux d'agrément.

3/ Sécurité incendie

Les constructions, travaux, ouvrages ou installations doivent disposer des moyens permettant d'assurer la défense et la lutte contre l'incendie.

4/ Électricité et téléphone

Les extensions, branchements et raccordements d'électricité et de téléphone doivent être réalisés suivant des modalités au moins équivalentes à celles adoptées pour les réseaux de base.

Les réseaux doivent être établis en souterrain en prévoyant également la possibilité de raccordement à la fibre optique.

5/ Éclairage des voies

Les réseaux doivent être établis en souterrain.

ARTICLE 1AUE 5 - SUPERFICIE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non réglementé

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

Les constructions et les extensions doivent être implantées avec un retrait minimum de 4,00 m minimum des voies publiques. Ce retrait sera de minimum 50 mètres à l'axe (D = 50 mètres) pour l'A46, de manière à créer un front bâti.

Les façades donnant sur l'A46 doivent être des façades traitées avec soin.

En dehors de l'A46, les façades principales des bâtiments seront tournées vers les limites d'emprise de voies publiques.

ARTICLE 1AUE 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions peuvent s'implanter sur une ou plusieurs limites séparatives, ou aucune. Dans le cas d'une implantation en retrait, ce dernier doit être au moins égal à 3 mètres comptés horizontalement de tout point de la construction.

ARTICLE 1AUE 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé

ARTICLE 1AUE 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol maximum des constructions sur la parcelle est de 60%.

ARTICLE 1AUE 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est mesurée à partir du niveau fini du sol jusqu'à l'égout du toit ou à l'acrotère du bâtiment, hors édifices techniques.

La hauteur maximale des constructions est de 15,00 mètres or tout par rapport au niveau fini après terrassement, Ponctuellement, une plus grande hauteur peut être admise à condition de respecter les 3 conditions suivantes sur la partie surélevée :

- Emprise au sol de la partie surélevée : 151 maximum de l'emprise au sol totale du bâtiment ;
- Hauteur de la partie surélevée : 15 mètres maximum ;
- Partie surélevée correspondant à l'intégration d'un processus particulier nécessaire à l'activité.

ARTICLE 1AUE 11- ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

Principes généraux

Tout projet de construction doit participer à la préservation et à la mise en valeur, y compris par l'expression architecturale contemporaine, des caractéristiques dominantes du tissu urbain dans lequel il s'insère.

Les toitures

- Toitures terrasses et autres types de toiture

Les toitures terrasses sont autorisées, à la condition qu'elles s'insèrent dans le tissu environnant. D'autre types de toiture peuvent être admis pour les constructions d'architecture contemporaine pour lesquelles le mode de couverture sera fonction du projet architectural envisagé dès lors qu'elles s'insèrent dans le tissu environnant ou pour permettre la mise en place d'énergies renouvelables ou pour la réalisation de constructions bioclimatiques.

Les outrages techniques et les éléments architecturaux situés en toiture, doivent être conçus pour garantir leur insertion harmonieuse.

- Dépôt en plein air

Les dépôts de substances toxiques ou dangereuse à l'air libre sont interdits, afin d'éviter leur épanchement accidentel.

Les dépôts non toxiques en plein air sont à éviter. S'il s'avérait que certains devraient être mis en place, ils devront obligatoirement être intégrés au paysage et de qualité satisfaisante.

Les façades et volumes bâtis

Les constructions s'inscrivant dans un front bâti ne doivent pas contrarier son ordonnancement. Les travaux d'aménagement et d'extension sur une construction existante doivent avoir pour effet de mettre en valeur l'harmonie du front bâti dans lequel elle se situe.

Une attention particulière sera portée aux façades et/ou volumes bâtis pour éviter l'effet monobloc des bâtiments.

ARTICLE 1AUE 12 - STATIONNEMENT

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

Le nombre de places de stationnement à aménager doit être déterminé en tenant compte de la nature, de la situation géographique, de la fréquentation de la construction, ainsi que des modes et de la fréquence de desserts par les transports collectifs et des stationnements publics situés à proximité.

Un seuil minimum de places de stationnement en fonction des surfaces de plancher (SDP) des bâtiments est à respecter selon les destinations :

Pour les bâtiments de grande superficie (SDP > 1 000m²) hors bureaux et surfaces commerciales :

- 1 place de stationnement pour 300 m² de SDP ;

Pour les surfaces à destination commerciales :

- 6 places de stationnement pour 100 m² de SDP de surface de vente ;

Pour les autres cas :

- 1 place de stationnement pour 25 m² de SDP de bureau

- 1 place de stationnement pour 100 m² de SDP en industrie et autres activités,

- 1 place de stationnement par chambre pour les hôtels ;

- 1 place de stationnement par 10 m² de SDP de salle de restaurant et/ou café/bar ;

- 2 places de stationnement par logement de gardiennage ;

- Équipements d'intérêt collectif et services publics : nombre de places de stationnement à évaluer au cas par cas en fonction des besoins. Il est obligatoire de prévoir sur la parcelle des stationnements vélos.

ARTICLE 1AUE 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Aménagement paysager des espaces libres :

- Les espaces libres, c'est-à-dire laissés libres de toutes constructions, aménagement de voirie, accès et aires de stationnement. Ces espaces libres nécessitent obligatoirement un traitement paysager, composé d'aménagements végétaux et minéraux : aménagement paysager à dominante végétale en quantité et qualité suffisante. Ils doivent tenir compte de la composition végétale du terrain préexistante dès lors qu'elle est de qualité, afin de la préserver et de la mettre en valeur.

- La surface imperméable doit être limitée aux stricts besoins de l'opération.

Les arbres tige plantés devront avoir une taille minimum de 18/20 et les cépées plantées, une taille minimum de 200/250.

Les essences proscrites sont :

- Les variétés exotiques

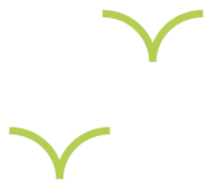
- Viburnum tinus (Laurier tin)

- Conifères (Thuya, Cyprès, Pin)

- Prunus laurocerasus

Les surfaces plantées et/ou perméables seront supérieures ou égale à 10% de la surface totale de la parcelle.

L'entretien chimique, l'usage d'insecticides, de pesticides, d'engrais chimiques sont interdits.



Chapitre II. **Lexique**

2



Ajout de la définition suivante :

« Commerce interentreprises :

Le Commerce interentreprises, dit également « B to B » (Business to business) correspond à l'ensemble des entreprises qui achètent et/ou vendent des biens à d'autres entreprises en France et/ou à l'international.

Le commerce interentreprises regroupe l'achat/vente de plusieurs types de biens :

- Biens d'équipements Interindustriels : pièces automobile, distribution industrielle, bois et matériaux de construction, tissus, distribution de papiers et d'emballage, métaux et minerais, quincaillerie industrielle, appareils sanitaires, chauffage, climatisation et canalisation, distribution d'armes et accessoires pour la chasse, commerce de produits chimiques.
- Biens de consommation non alimentaires : répartition pharmaceutique, commerce d'extérieur en verrerie, céramique, cadeau et luminaires, commerce des chaussures, jouets et textiles, décoration, commerce de la coiffure et de la parfumerie, fournitures pour bureaux de tabac, papeterie, commerce de la carte postale, distributeur technologique, informatique, photocopie et photographique.
- Biens de consommation alimentaires : produits agricoles, des boissons et des produits alimentaires (fruits et légumes, commerce vinicole, commerce des fleurs coupées, produits congelés et surgelés, céréales, viandes, boissons, commerce en bestiaux, vente et services automatiques) ».