

COMMUNE DE TARGON



POS approuvé par D.C.M. du 06/07/1995
POS modifié par D.C.M. du 10/07/2000
Révision du POS en PLU prescrite par D.C.M. du 03/09/2002
Projet de PLU arrêté par D.C.M. du 20/08/2007
Dossier soumis à Enquête publique par arrêté du 7/04/2008 au 07/05/2008
PLU approuvé par D.C.M. du

PLAN LOCAL d'URBANISME

1.3 DOSSIER L.111-1-4 : RD 671 - Zone 1AUy de Fonbonne



SARL METROPOLIS, agence d'urbanisme
18 rue Quintin
33 000 BORDEAUX
Tél. 05.57.81.74.83
Fax. 05.56.24.64.27

Fabien CHARLOT, paysagiste dplg
75 rue Paul Camelle
33 100 BORDEAUX
Tél. 05.56.94.77.35

Sommaire

A. OBJET DE L'ETUDE	3
B. ETAT DES LIEUX ET BILAN	5
1. DESCRIPTION DE LA VOIE ET DE SES FONCTIONS GENERALES ET LOCALES	5
2. DESCRIPTION DU SITE ET DE SES CARACTERISTIQUES	5
a. Description générale du paysage	5
b. Les entités paysagères du territoire	6
c. Le site de Fonbonne	8
3. ANALYSE DU SITE ET DE SES ABORDS AU REGARD...	8
a. ... des nuisances	8
b. ... de la sécurité	8
c. ... de la qualité architecturale	9
d. ... de la qualité de l'urbanisme	9
e. ... de la qualité des paysages	9
4. BILAN	10
C. PRESENTATION ET JUSTIFICATION DU PROJET URBAIN	11
1. ENJEUX	11
2. PRESENTATION DU PROJET	11
3. JUSTIFICATION DU PROJET	12
D. ANALYSE DU PROJET ET DE SON IMPACT	14
1. QUALITE DES PAYSAGES	14
2. QUALITE URBAINE	14
3. QUALITE ARCHITECTURALE	14
4. QUALITE VIS-A-VIS DES NUISANCES ET DE LA SECURITE	15
a. ... des nuisances	15
b. ... de la sécurité	15
E. PROPOSITION DE ZONAGE ET DE REGLEMENT	16
1. LE ZONAGE	16
2. LE REGLEMENT	17

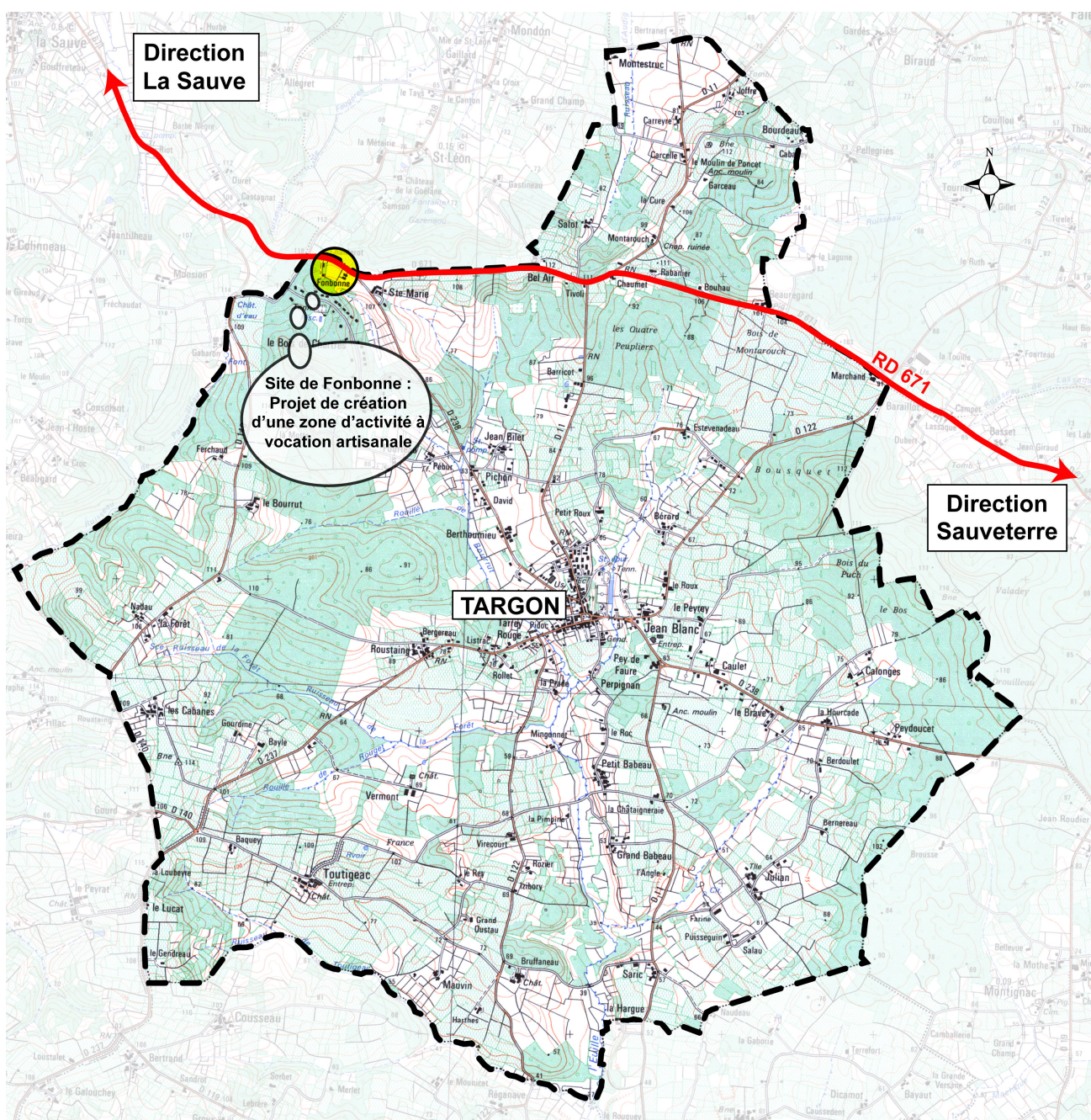
A. OBJET DE L'ETUDE

Ce document porte sur l'étude d'une zone, située à proximité de la RD 671 sur le territoire de la commune de Targon :

- La zone 1AUy

Cette dernière sera amenée dans les prochaines années à s'urbaniser et à accueillir de nouvelles constructions abritant des activités économiques artisanales. Par conséquent, elle doit être mise en conformité avec la loi Barnier, en application de l'article L.111-1-4 du Code de l'Urbanisme.

"En dehors des espaces urbanisés des communes, les constructions ou installations sont interdites dans une bande de cent mètres de part et d'autre de l'axe des autoroutes, des routes express et des déviations au sens du Code de la Voirie Routière et de soixante-quinze mètres de part et d'autre de l'axe des autres routes classées à grande circulation."



Nous sommes dans ce cas de figure pour ce qui est de la RD 671, classée comme route de 1^{ère} catégorie et faisant partie de l'itinéraire n°12 « Desserte de l'Entre-Deux-Mers » du Schéma Directeur, qui traverse le territoire communal de TARGON. La zone étudiée est mitoyenne de cette voie.

Toutefois le législateur a prévu une porte de sortie dans la mesure où une réflexion est menée et des dispositions sont prises pour intégrer ce secteur à urbaniser particulier avec précaution.

L'article L.111-1-4 stipule ainsi que si "les dispositions des alinéas précédents ne s'appliquent pas dès lors que les règles concernant ces zones contenues dans le plan local d'urbanisme ou dans le document d'urbanisme et tenant lieu, sont justifiées et motivées au regard notamment des nuisances, de la sécurité, de la qualité architecturale, ainsi que de la qualité de l'urbanisme et des paysages".

La commune de Targon fait l'objet de fortes demandes d'implantation d'activités de type artisanale. A ce jour la commune ne dispose d'aucun foncier disponible pour l'accueil et l'implantation de ce type d'activité.

Or, à travers la réflexion que mène la commune dans le cadre de l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme, il existe déjà un projet à long terme de création d'une zone d'activité (2AUy) à destination de l'intercommunalité. A travers

Par ailleurs, la zone 1AUy profite de son positionnement attractif le long de la RD 671 qui constitue un lieu d'appel intéressant dans la perspective d'accueillir des activités à vocation artisanales.

Les propositions présentées ont le souci d'intégrer cette future zone d'activité au site à prédominance naturelle et agricole, en prenant également en considération son fonctionnement et son rattachement au système viaire existant, notamment avec la RD 671.

Ce rapport présente :

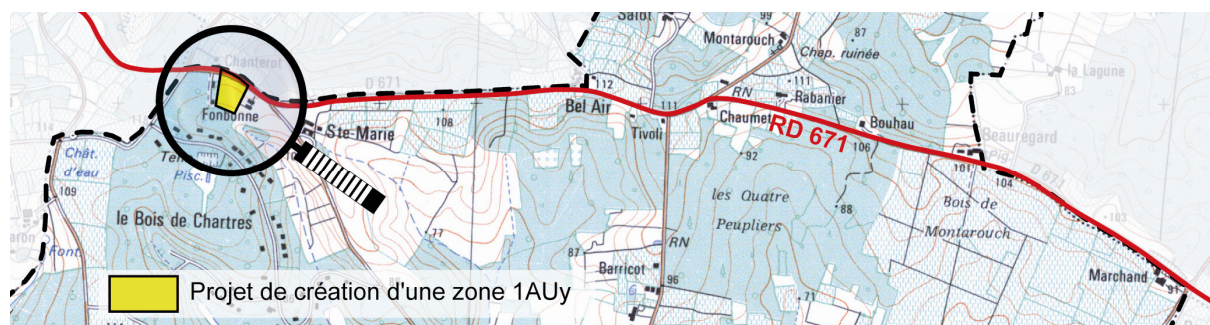
- un état des lieux du site ;
- un bilan des conséquences de l'urbanisation de la zone ;
- une présentation et justification du projet (des propositions, en terme paysager et sur le plan spatial) ;
- une analyse du projet et de son impact ;
- les conséquences en terme réglementaire et de zonage sur le document d'urbanisme.

B. ETAT DES LIEUX ET BILAN

1. DESCRIPTION DE LA VOIE ET DE SES FONCTIONS GENERALES ET LOCALES

La RD 671 joue un rôle important dans la desserte du cœur de l'Entre-Deux-Mers. Elle permet en effet de relier Fargues Saint-Hilaire (située aux portes de l'agglomération bordelaise) à Sauveterre de Guyenne via Créon et La Sauve.

L'importance que joue cette voie dans le trafic départementale a conduit à la classer en route de 1^{ère} catégorie. De ce fait, les constructions doivent respecter un recul de 75 mètres, hors agglomération, par rapport à l'axe de la route.



Il est à noter que sur le plan géographique la RD 671 suit une ligne de crête et domine plus particulièrement le territoire de Targon. La RD 671, véritable axe Est-Ouest de l'Entre Deux Mers coupe la commune au nord. Au niveau de Targon, elle correspond grosso modo à la « dorsale géographique » de partage des eaux entre la Garonne au sud et la Dordogne au nord. Néanmoins, la variété des paysages, et notamment l'alternance entre surfaces cultivées à dominante viticole et les nombreux boisements, permet une bonne intégration de cette voie dans l'environnement.

C'est à partir de la RD 671 que viennent se greffer les axes secondaires que sont la RD 11 et la RD 238, conduisant notamment en direction du centre bourg de Targon.

Dans le secteur de Fonbonne, le RD 671 dessine une succession de courbe. C'est aussi peu après Fonbonne que la RD 671 et la RD 238 dessine un embranchement pour desservir le bourg de TARGON.

2. DESCRIPTION DU SITE ET DE SES CARACTERISTIQUES

a. Description générale du paysage

Le territoire de la commune de Targon se situe dans la moitié Sud de l'Entre-Deux-Mers. Le territoire communal est inscrit dans un triangle reliant Créon au Nord à Cadillac sur Garonne au Sud et Langoiran à l'Ouest.

L'atlas des paysages de la Gironde (étude "Connaissance et valorisation des paysages de la Gironde : étude préalable à la définition d'une politique du paysage – Follea – Adam – Gautier") classe la commune de Targon dans "l'Entre Deux Mers de Sauveterre". Les limites géographiques en sont Targon et Sauveterre à l'est et les collines de Langoiran à Saint-Macaire (à l'ouest, nord et sud).

Le territoire de la commune de Targon s'inscrit dans un relief vallonné interrompu par les vallées des ruisseaux. Targon se présente comme une sorte de grande « cuvette » dont le bourg en serait le point focal.

b. Les entités paysagères du territoire

Le paysage de Targon est marqué par une grande homogénéité. Certains points hauts (notamment au nord depuis la RD 671) permettent d'entrevoir l'ensemble de la « cuvette » que forme le territoire de Targon.

Globalement les terrains les plus élevés en périphérie sont occupés par des vignes ou des forêts. Les multiples vallées humides quant à elles alternent des paysages plus variés de prairies, bocages (prés associés à des haies), boisements et friches.

Deux grandes entités se dégagent de l'analyse du territoire et des paysages de Targon :

- Les paysages de la vallée de l'Oeuille :

La vallée de l'Oeuille occupe un axe central de direction nord-sud recueillant les eaux des parties est et ouest de la commune. D'amont en aval, l'Oeuille connaît peu de diversité de paysages. La vallée amont est caractérisée par un bocage dense alternant avec des prés humides. La partie aval, quant à elle varie entre zones de bocages et parcelles agricoles plus large de cultures céréalières type maïs.

La vallée est relativement douce et peu encaissée si ce n'est au niveau du hameau de Grand Babeau où un petit coteau se forme. La description des autres vallées humides (vallée du Bourrut, du Ruisseau de la Forêt, de la Rouille de Rouget, du Brave ou du Calange) présentent des caractéristiques semblables mais en plus boisées.

Les vallées humides présentes sur le territoire de Targon proposent une bonne variété de paysages. Si ces vallées ne sont pas inondables, l'absence de fermes ou d'habitations anciennes montre néanmoins que ces terrains sont impropres à toute construction et doivent être conservés en tant que tel, notamment aux abords du bourg où la pression foncière est plus forte.

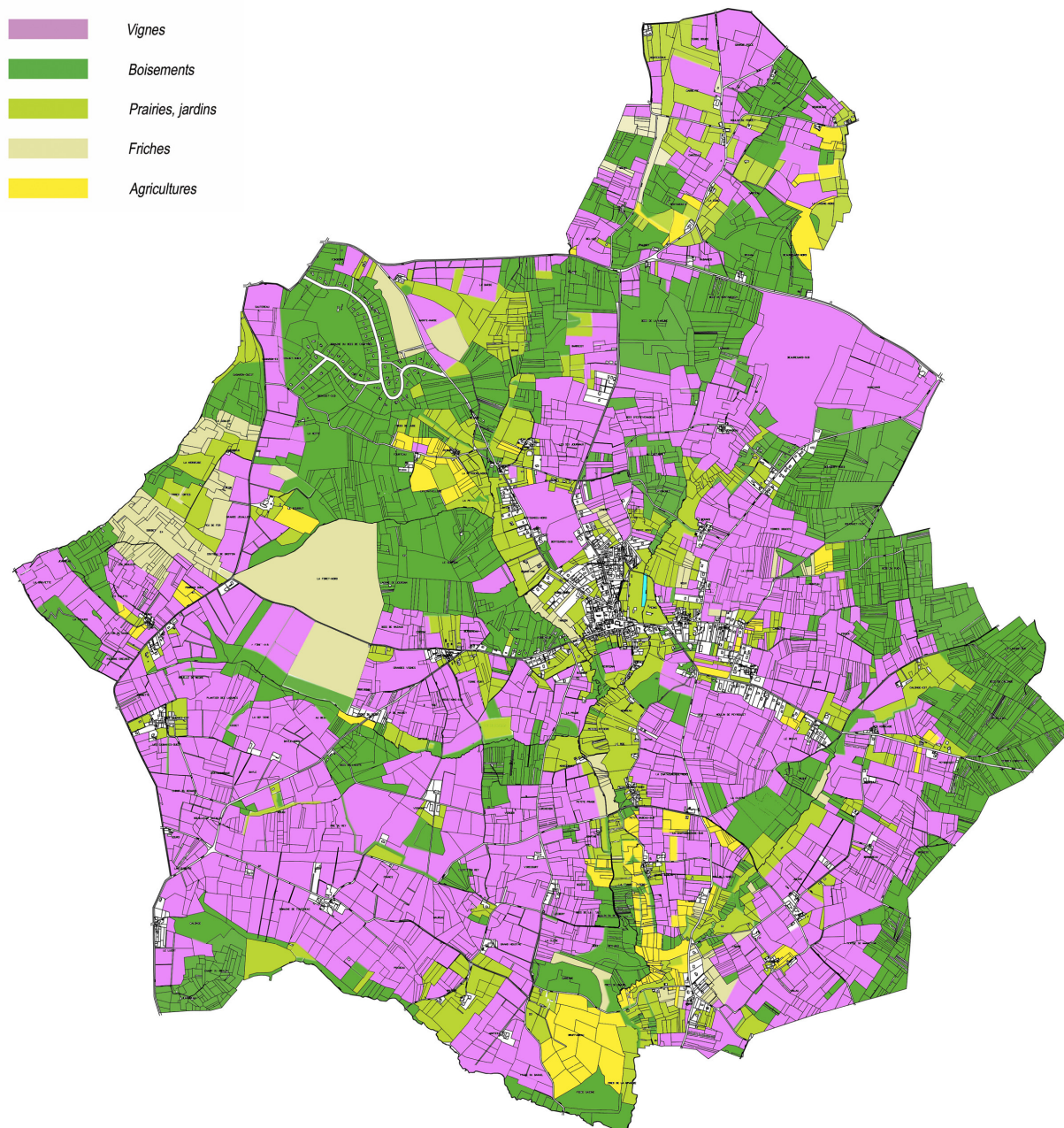
- Les paysages de vignes :

Le territoire de Targon est dominé par la présence de la vigne dont les productions sont classées en AOC (Bordeaux, Entre Deux Mers et Haut Benauges). Deux grandes entités viticoles au nord et au sud sont remarquables :

- Au nord, s'appuyant sur le point haut de la RD671 un large vignoble formant un vaste amphithéâtre ménage des vues vers le bourg entre les boisements. Il émane de ce paysage une grande régularité et le site du bourg de Targon peut se percevoir comme un paysage marquant de l'Entre Deux Mers.
- Au sud, les règles du vignoble jouent avec le relief. Quelques châteaux et leur garenne viennent border le paysage.

Le vignoble est uniquement interrompu des boisements de ripisylve le long des vallées humides. Le vignoble est ponctué de châteaux ou maisons nobles de taille ou d'impact plus ou moins importants. Certaines propriétés comptent des garennes qui sont des boisements d'agrément de 19^{ème} siècle, encerclant les bâtiments et composés de grands conifères (cèdres, pins parasols...) et de grands feuillus (platanes, marronniers, tilleuls...).

Les entités paysagères de Targon



c. Le site de Fonbonne

Le site de Fonbonne est aujourd'hui caractérisé par la présence de vignes sur une parcelle d'une peu plus de 3,76 ha.



Le secteur est aujourd'hui parfaitement inscrit dans un écrin de verdure avec la présence sur sa périphérie Ouest et Sud du Bois de Chartre. Sur sa frange Est, la zone de Fonbonne est délimitée par la présence d'une habitation de style traditionnel.

La matérialisation de la future zone d'activité artisanale de Fonbonne est très nettement matérialisée par une lisière boisée et une entité bâti. D'autre part, la RD 671 longe le site de Fonbonne sur sa partie Nord et l'impression de « site clos » est de surcroît amplifiée par le positionnement de Fonbonne en léger contrebas de la RD 671.

3. ANALYSE DU SITE ET DE SES ABORDS AU REGARD...

a. ... des nuisances

La RD 671 est un axe défini comme « voie à grande circulation » et à ce titre est concerné par la loi sur le bruit du 31 décembre 1992.

Ceci implique de reporter une bande sur le document d'urbanisme correspondant aux secteurs affectés par le bruit dans laquelle les constructions seront soumises à des prescriptions d'isolement acoustique.

De ce fait, l'amendement Dupont (art. L111.1.4 du code de l'urbanisme) prévoit aussi la mise en place d'une bande inconstructible de 75 m de part et d'autre de l'axe de la voie au titre de l'urbanisation hors agglomération.

Au niveau de la pollution, aucune mesure n'est nécessaire dans ce contexte urbain.

b. ... de la sécurité

■ La Voirie

Pour répondre à la hausse du trafic que connaît la RD 671, celle-ci fait l'objet d'un projet de requalibrage entre Créon (PR 8+440) et Sauveterre-de-Guyenne (PR 33+297). Ce projet global doit toucher les communes de Créon, La Sauve, Saint-Léon, Targon, Faleyras, Bellebat, Baigneaux, Martres, Saint-Genis-du-Bois, Coirac, Daubèze, Saint-Brice et Sauveterre-de-Guyenne.

Le projet fait l'objet d'une Déclaration d'Utilité Publique dont l'enquête publique est programmée entre le 23 Octobre et le 24 Novembre 2006 inclus.

D'autre part, il est à noter la présence peu après le site de Fonbonne du carrefour entre la RD 671 et la RD 238 (classée en 2^{ème} catégorie) et permettant la desserte du centre bourg de Targon. L'élargissement de la RD 671 dans ce secteur devrait également permettre une meilleure sécurisation de ce carrefour.

■ Les abords

Aucun aménagement particulier existe actuellement. Les abords de la RD 671 sont constitués de surfaces enherbées et de fossés.



c. ... de la qualité architecturale

Le secteur de Fonbonne n'étant pas situé dans une zone déjà urbanisée et indiquée comme telle sur l'actuel Plan d'Occupation des Sols, le projet d'implantation d'une future zone d'activité à vocation artisanale n'a pas véritablement de références et de prérogatives à suivre en terme d'architecture.

D'autre part dans le cadre de l'actuelle révision du POS en PLU, le lotissement du Bois de Chartre devrait être caractérisé en zone urbaine. Néanmoins, la parfaite intégration de ce lotissement dans la forêt du Bois de Chartres fait qu'il n'y a aucun lien de co-visibilité avec la zone de Fonbonne. De ce fait, la question de l'architecture n'apporte pas de véritables contraintes au projet de création d'une zone 1AUy.

En outre, une habitation de type traditionnelle jouxtant le secteur de Fonbonne, une attention particulière doit être portée de manière à ce que la réalisation du projet soit en cohérence avec celle-ci et qu'il ne lui apporte pas de nuisances particulières. Néanmoins, là encore la présence de boisements et de haies fait qu'il n'y a pas de lien de co-visibilité direct.

d. ... de la qualité de l'urbanisme

Le secteur de Fonbonne n'étant pas situé dans une zone déjà urbanisée et indiquée comme telle sur l'actuel Plan d'Occupation des Sols, le projet d'implantation d'une future zone d'activité à vocation artisanale n'a pas véritablement de références et de prérogatives à suivre en terme d'urbanisme.

Dans la même logique de la remarque faite concernant l'analyse du site au regard de l'analyse architecturale, la parfaite intégration du lotissement du Bois de Chartres dans la forêt fait qu'il n'y a aucun lien de co-visibilité avec la zone de Fonbonne. De ce fait, l'analyse urbanistique du site n'apporte pas de véritables contraintes au projet de création d'une zone 1AUy.

e. ... de la qualité des paysages

Actuellement le secteur de Fonbonne où est projeté de créer une zone 1AUy est à la fois boisée et plantée en vignes. Il se situe dans la délimitation des zones AOC (Appellation Bordeaux, Entre Deux Mers et Haut Benauges)

	Vignes
	Boisements
	Prairies, jardins
	Friches
	Agricultures



Par conséquent, la constitution de la zone 1AUy entraînerait une diminution des surfaces viticoles de 1,7 ha.

D'autre part, le secteur de Fonbonne bénéficie d'un paysage de qualité marqué par la proximité et la qualité de boisements. Néanmoins, la configuration de la parcelle n'apporte aucun point de vue ou panorama particulier sur la vallée de l'Oeuille et sur le centre bourg de Targon. Du fait de sa position dans un tissu majoritairement arboré, les incidences du projet de zone 1AUy sur le paysage paraissent faibles.

Néanmoins, de part sa situation en milieu rural, il sera nécessaire d'intégrer la zone dans un plan de composition paysagère.

4. BILAN

L'urbanisation du secteur de Fonbonne ne semble pas apporter atteinte au site dans le sens où il est parfaitement enclavé dans un environnement fermé, sans possibilité d'extension futur. En effet, entouré par le Bois de Chartre, par une habitation et longé par la RD 671 au Nord, l'impact de toute urbanisation sera relativement limité, notamment en terme de perceptions visuelles.

En terme d'intégration paysagère, un point positif est le positionnement de la zone de Fonbonne en contrebas de la RD 671. Cependant, afin de limiter au maximum l'impact visuel de la zone d'activité sur un secteur à dominante naturelle et lui donner un caractère architectural intéressant, il sera nécessaire de définir des règles d'implantation, d'emprise au sol, de hauteur, d'aspect extérieur, de stationnement, d'espaces libres et de plantation.

En conséquence, l'étude particulière, imposée par la législation, sera réalisée avant la construction. Elle montera et justifiera toutes les dispositions de protection de l'environnement prises et leurs effets compensatoires qui seront appliqués dans le cas de risque.

C. PRESENTATION ET JUSTIFICATION DU PROJET URBAIN

1. ENJEUX

A travers l'analyse menée sur le site, les principaux enjeux du projet urbain consistent en la prise en compte d'un certain nombre de problématiques.

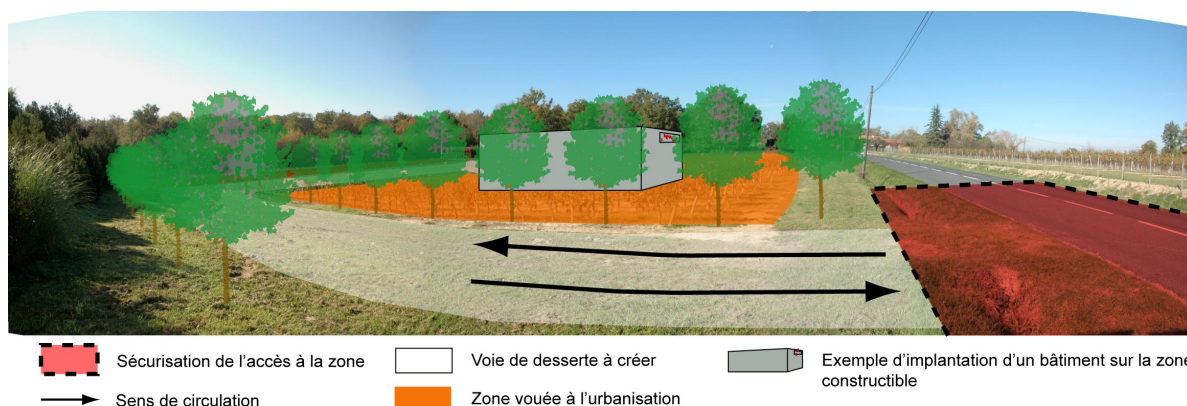
- Sur le plan **sécuritaire**, il conviendra de profiter du projet de recalibrage de la RD 671 pour sécuriser et aménager un accès confortable à la future zone d'activité.
- Sur le plan **architectural et urbain**, il conviendra de réaliser une réglementation particulière de la zone de manière à garantir l'intégration la plus réussie possible des futures constructions.
- Sur le plan **paysager**, le projet d'urbanisation devra intégrer des prescriptions particulières de manière à atténuer le plus possible l'impact des constructions sur l'environnement proche.

2. PRESENTATION DU PROJET



Dans le cadre de la réalisation d'une zone 1AUy dans le secteur de Fonbonne le schéma général d'aménagement de la zone doit impérativement s'appuyer sur un certain nombre de principes :

- La sécurisation de l'accès à la zone est un principe essentiel compte tenu de la circulation importante présente sur la RD 671. Cette sécurisation de la RD 671 s'appuie d'une part sur le projet en cours de renforcement de la RD 671 et qui passe par une Déclaration d'Utilité Publique qui en est à sa phase d'Enquête Publique. D'autre part, dans le cadre de l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme, un emplacement réservé est prévu pour permettre l'aménagement du carrefour entre la RD671 et le chemin communal de Fonbonne permettant ainsi un accès sécurisé à la future zone 1AUy.
- Le fonctionnement interne de la desserte doit s'appuyer sur un axe structurant unique, capable d'offrir l'accès à l'ensemble des activités qui seront présentes dans la zone 1AUy. Cet axe devra par ailleurs avoir le gabarit nécessaire à la circulation de poids lourds dont la présence sera liée aux activités présentes sur le site. L'extrémité du réseau interne pourra reposer sur une raquette de retournement afin de faciliter les manœuvres des véhicules à gros gabarit.
- Sur le plan paysager, l'aménagement du site doit s'appuyer sur toutes les facilités d'intégration que possède déjà le site c'est-à-dire le positionnement du site en léger contrebas de la RD 671 et la présence d'une véritable ceinture verte encadrant le secteur de Fonbonne sur ses côtés Est, Sud et Ouest. Par ailleurs, des éléments paysagers supplémentaires doivent être ajoutés de manière à limiter l'impact du projet sur sa frange Nord, le long de la RD 671.



Par l'application de ces principes d'aménagement, le règlement de la future zone 1AUy doit également être rédigé de manière à ce que les futures constructions s'intègrent le mieux possible sur le site. Cela doit donc passer par des prescriptions particulières en terme d'implantation sur la parcelle et de hauteur notamment.

3. JUSTIFICATION DU PROJET

Aujourd'hui, la commune de Targon fait l'objet de nombreuses demandes d'implantation d'entreprise auxquelles elle n'a pas la possibilité de répondre, faute de zone dédiée à cet usage dans l'actuel document d'urbanisme.

La commune souhaite donc que le projet de zone artisanale s'établisse sur un secteur ne faisant pas l'objet de rétention foncière et situé à proximité de la RD 671. Dans le cadre de l'implantation d'une

zone artisanale cet axe offre d'une part des atouts en terme de facilité d'accès et de desserte, d'autre part une certaine attractivité de part le flux de circulation importante qui transite sur la RD 671. De ce fait, la commune de Targon a naturellement porté son regard sur ce secteur de Fonbonne qui présente les caractéristiques suivantes :

- disponibilité foncière immédiate ;
- proximité de la RD 671 ;
- projet de renforcement de la RD 671 dans ce secteur ;
- impact paysager réduit.



D. ANALYSE DU PROJET ET DE SON IMPACT

1. QUALITE DES PAYSAGES

Hormis l'occupation actuelle des parcelles (vignes) concernées par le projet de réalisation d'une zone d'activité artisanale, il a été pleinement pris en compte la qualité des paysages présents dans ce secteur.

En effet, il est d'ores et déjà indiqué dans le projet d'aménagement que tous les boisements ceinturant la zone doivent être préservés. Seule une faible surface boisée située sur la frange Sud de la zone pourrait être légèrement « rabotée » de manière à rationaliser l'implantation éventuelle de bâtiment dans cette zone. Néanmoins, il est bien figuré sur le projet d'aménagement que la partie Sud de ce boisement doit être conservé.

En ce qui concerne la frange Nord du projet, celle que longe la RD 671 et où l'impact pourrait être le plus fort, il est préconisé sur le schéma d'orientation d'aménagement la plantation d'arbres de manière à masquer partiellement les bâtiments qui seront implantées.

2. QUALITE URBAINE

Comme il l'a été montré précédemment le secteur de Fonbonne ne fait pas parti d'une zone déjà urbanisée. Seule une zone UD correspondant au lotissement du Bois de Chartre est présente à proximité, mais aucun lien de co-visibilité n'existe entre ce lotissement (situé dans un bois) et la future zone 1AUy. De ce fait, il n'y a pas véritablement de cohérence urbaine à trouver entre ces deux entités.

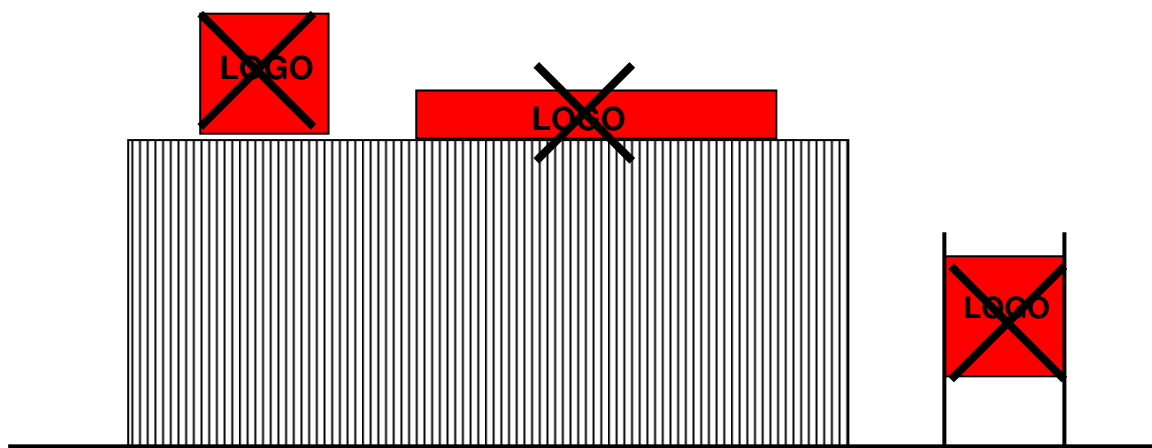
La prise en compte des quelques habitations périphériques au secteur de Fonbonne existe néanmoins avec la volonté de créer des écrans naturels autour des différentes activités implantées.

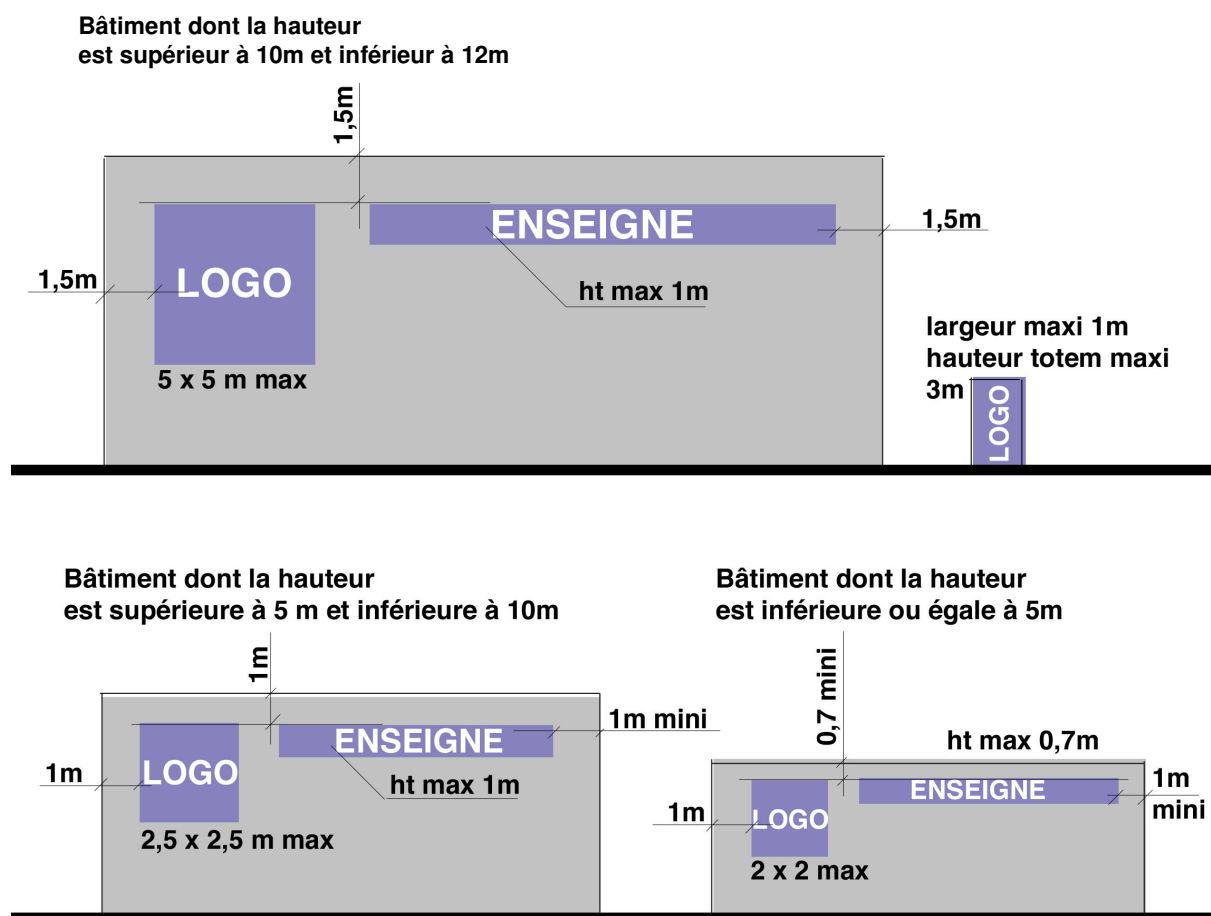
3. QUALITE ARCHITECTURALE

Il n'existe pas de références architecturales sur lesquelles s'appuyer dans les environs proches du secteur de Fonbonne. Néanmoins, il existe une véritable volonté d'intégration des futurs bâtiments dans le cadre naturel qui l'entoure.

Dans cette logique, certaines orientations sont données quant au positionnement des enseignes publicitaires sur le site de Fonbonne. L'objectif étant que les entreprises puissent identifier leurs locaux sans atteindre des excès qui iraient à l'encontre de l'intégration paysagère.

Position des enseignes et logo interdites :



Positions et dimensions des enseignes et logo à respecter :**4. QUALITE VIS-A-VIS DES NUISANCES ET DE LA SECURITE****a. ... des nuisances**

En terme de nuisances, la zone bénéficie d'une très bonne implantation dans un tissu naturel qui doit permettre de limiter grandement les éventuelles nuisances qu'il pourrait y avoir. D'autre part, le secteur de Fonbonne ne jouxte pas de zones très urbaines. Seules quelques habitations se trouvent en périphérie et celles-ci bénéficient de la présence de nombreuses coupures boisées qui sont par ailleurs développées dans le projet d'aménagement de la zone. De plus, les orientations de paysagement de la zone associées au maintien de nombreux espaces naturels boisés doivent permettre de protéger ces habitations des éventuelles nuisances que pourraient engendrer la présence des différentes activités.

b. ... de la sécurité

En terme de sécurité, il a déjà été évoqué l'intention d'aménager un accès sécurisé de la zone de Fonbonne. Cette intention trouve par ailleurs sa retranscription dans le projet de PLU par la mise en place d'un emplacement réservé.

D'autre part, il convient de signaler que cet accès va bénéficier des travaux projetés à l'Est et à l'Ouest de la zone, sur des carrefours existants. Ces travaux de sécurisation des carrefours auront comme effet prévisible de faire ralentir le flux de véhicules à l'approche de Fonbonne.

D'autre part, c'est cette même logique de sécurisation de la zone qui a déterminé le positionnement de l'accès à la future zone d'activité sur la voie communale de Fonbonne. En effet, l'accès doit se faire sur la frange Ouest de la zone et non directement sur la RD 671. De cette manière, aucune interférence des flux créer par la zone et le flux de la RD671. la visibilité sera suffisamment dégager

dans le secteur pour assurer la sécurité des transits dans cette portion de la RD 671 et pour l'accès à la zone artisanale.

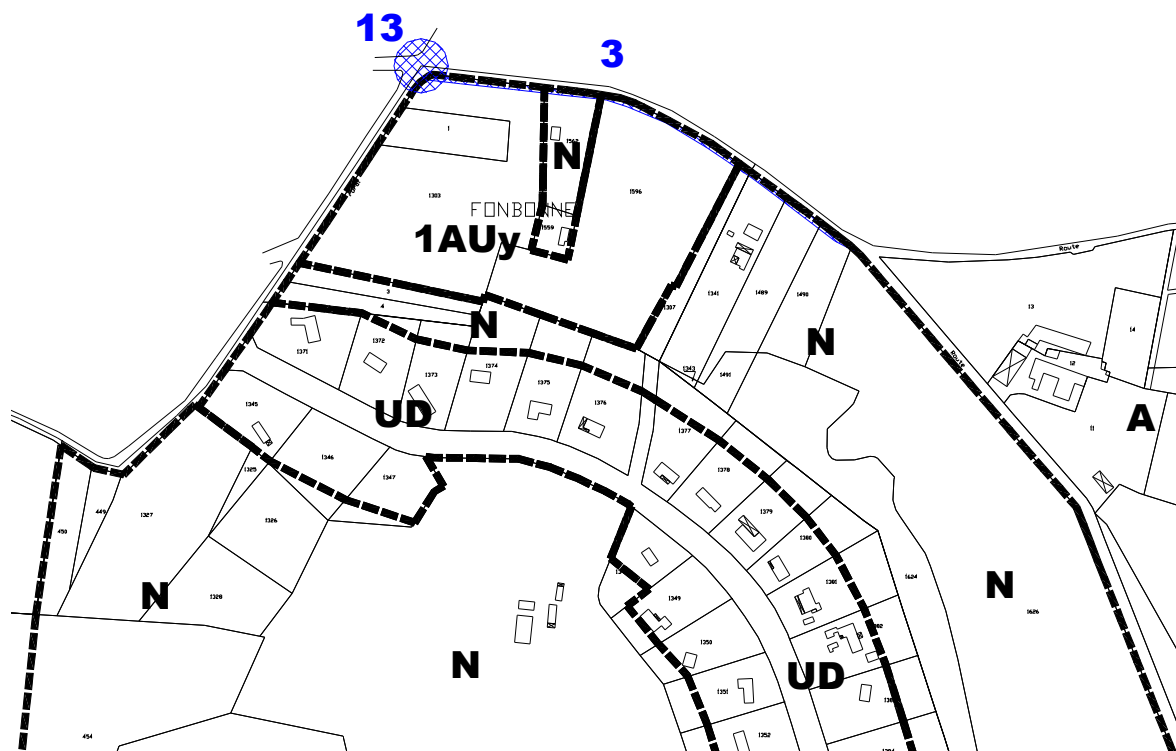
E. PROPOSITION DE ZONAGE ET DE REGLEMENT

1. LE ZONAGE

De manière à garantir une urbanisation cohérente du secteur de Fonbonne, le projet de zonage du PLU intègre un certain nombre d'éléments nécessaire à l'application du schéma d'orientation d'aménagement de la future zone 1AUy. Concernant le projet de développement d'une zone d'activité artisanale sur le secteur de Fonbonne, le plan de zonage prévoit ainsi :

- la matérialisation d'une zone 1AUy, sur laquelle sera appliqué un règlement particulier ;
- l'emplacement réservé n°4, prévoyant le renforcement de la RD 671 ;
- l'emplacement réservé n°13, prévoyant l'aménagement d'un carrefour sécurisé pour accéder à la zone 1AUy ;

Extrait du projet de zonage du Plan Local d'Urbanisme de Targon :



2. LE REGLEMENT

De manière à parvenir, à la meilleure intégration possible des bâtiments sur la zone de Fonbonne, le règlement doit être rédigé de la façon suivante :

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AUy

Une partie de cette zone est soumise à l'application de l'article L.111-1-4 du Code de l'Urbanisme qui impose, par rapport à la RD671, un recul de 75m aux constructions ou installations en l'absence de règles concernant les nuisances, la sécurité, la qualité architecturale ainsi que la qualité de l'urbanisme et des paysages.

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'urbanisme¹.

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

5. 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.

Caractère de la zone

Il s'agit d'une zone de terrains non encore ou peu équipés, ouverts à l'urbanisation sous la forme d'opérations à vocation d'activités artisanales, de bureaux et services, de commerces.

SECTION 1 – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE 1AUy 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

1.1 - Les constructions à usage agricole.

1.2 - Les installations et travaux divers définis aux articles R. 442.1 et suivants du Code de l'Urbanisme, à l'exclusion des aires de stationnement et dépôts de véhicules, et les affouillements du sol autorisés en 2.

1.3 – Toute forme de camping et de caravanage.

1.4 – Les parcs résidentiels de loisirs et les habitations légères de loisirs.

1.5 - Les lotissements à usage d'habitation.

1.6 - L'ouverture et l'exploitation de carrières.

ARTICLE 1AU2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont autorisés sous conditions particulières :

2.1 - Les lotissements à usage artisanal, d'entrepôts, hôtelier, de commerce, de bureaux sous réserve que :

- le programme et l'organisation de ces opérations soient élaborés conjointement avec la commune et les services techniques conseillers. L'autorisation de construire ne se fera qu'après adoption définitive d'un schéma d'organisation adapté à l'opération projetée.
- le raccordement aux divers réseaux communs soit immédiat et qu'en cas d'absence de réseau public d'assainissement, toute construction respecte les règles sanitaires en vigueur.
- les équipements internes à l'opération et ceux nécessités par le raccordement aux divers réseaux publics soient pris en charge par le pétitionnaire.
- le programme et l'organisation de ces opérations s'intègrent dans un programme d'aménagement paysager.

2.2 - A l'intérieur de ces opérations ne sont admis que :

- les constructions à usage d'habitation destinées à l'entretien et au gardiennage nécessaires et directement liés aux activités autorisées, et que leur emprise au sol ne dépasse pas la moitié de celle de la construction à usage d'activités, avec un maximum de 100m² de SHON.
- les affouillements du sol destinés à la création de réserve d'eau contre l'incendie, ou de bassin d'étalement hydraulique,
- les ouvrages techniques divers nécessaires au fonctionnement des services publics (transformateurs, châteaux d'eau, ...),
- les aires de stationnement ouvertes au public et les dépôts de véhicules susceptibles de recevoir plus de 10 véhicules,
- les installations classées soumises à autorisation ou à déclaration, à condition que leur fonctionnement soit compatible avec les infrastructures existantes.

2.3 - Lorsque les constructions sont situées dans des zones de bruit figurant au plan, l'autorisation n'est délivrée qu'à condition que soient prises les dispositions réglementaires relatives à l'isolation acoustique des bâtiments d'habitation contre le bruit extérieur.

SECTION 2 – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 1AU3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

1 - ACCES

3.1 - Les constructions et installations autorisées doivent avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par passage aménagé sur les fonds voisins, éventuellement obtenu dans les conditions fixées par l'article 682 du code civil.

3.2 - Ces 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 ; la largeur ne pourra en aucun cas

être inférieure à 3,50m. En outre, elles ne comporteront ni virage de rayon inférieur à 11m, ni passage sous porche de hauteur inférieure à 3,50m.

- 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 (visibilité, approche de virage ou de carrefour ...).

3.3 – Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celles des voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation publique pourra être interdit.

3.4 – À partir de deux constructions, les conditions d'accès respecteront les prescriptions de voirie du paragraphe et des alinéas suivants.

2 – VOIRIE

3.5 - Les voies publiques ou privées doivent desservir les terrains dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination des constructions qui y sont édifiées. Les caractéristiques de ces voies doivent notamment permettre la circulation et l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie, de la protection civile ou de services publics.

3.6 - La largeur ne pourra en aucun cas être inférieure à 3,50m. En outre, elles ne comporteront ni virage de rayon inférieur à 11m, ni passage sous porche de hauteur inférieure à 3,50m.

3.7 - Les voies en impasse comporteront dans leur partie terminale une aire de retournement permettant notamment aux véhicules de secours ou de service public de faire aisément demi-tour.

3.8 - Les voies créées à l'occasion d'opérations groupées (lotissements ou groupes d'habitation) ne pourront être classées dans la voirie communale que dans la mesure où elles répondent aux conditions suivantes :

Destination de la voie	Largeur minimum de la chaussée	Largeur minimum de la Plateforme
Voies destinées à être incluses dans la voirie publique	5m	8m
Voies qui ne seront jamais incluses dans la voirie publique	4m	5m

ARTICLE 1 AU 4 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS

1 – EAU POTABLE

4.1 - Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau de distribution d'eau potable par une conduite de capacité suffisante et équipée d'un dispositif anti-retour dans les conditions fixées par la réglementation en vigueur (Cf. Annexes Sanitaires).

2 – ASSAINISSEMENT

Eaux usées domestiques

4.2 - Les eaux usées de toute nature doivent être évacuées par des canalisations souterraines au réseau public d'assainissement situé au droit du terrain d'assiette, en respectant ses caractéristiques et dans des conditions conformes à la réglementation d'hygiène en vigueur (réseau séparatif).

4.3 - Le traitement et l'élimination des effluents autres que domestiques doivent être conformes aux règlements spécifiques les concernant et adaptés à l'importance et à la nature de l'activité.

4.4 - Au titre du code de la santé publique (article L.1331-10), il est rappelé que l'évacuation des eaux

usées autres que domestiques (eau résiduaire, industrielle ...) dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à un prétraitement et à une convention de rejet préalable avec la collectivité.

4.5 - Les dispositions ci-dessus s'appliquent aux installations individuelles ainsi qu'aux installations collectives exigées pour les lotissements ou ensembles de logements.

3 – EAUX PLUVIALES

4.6 - Toute construction, installation nouvelle ou aménagement doit être raccordé au réseau public de telle sorte que l'écoulement soit assuré sans stagnation.

4.7 - Si le raccordement ne peut s'effectuer en raison, soit de l'éloignement du réseau, soit de l'absence de réseau, les eaux pluviales seront absorbées sur la parcelle et/ou évacuées vers l'exutoire naturel le plus proche.

4.8 - Le rejet des eaux pluviales est strictement interdit dans le réseau d'eaux usées.

4 – AUTRES RESEAUX

4.9 - 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.

4.10 - La création, l'extension et les renforcements des réseaux électriques, téléphoniques, radiodiffusion, télévision ainsi que les nouveaux raccordements devront être réalisés, obligatoirement, en souterrain ou en câbles torsadés scellés, le long des façades de la manière la moins apparente possible.

4.11 - Dans le cas de restauration d'un immeuble existant, le branchement aux réseaux sera obligatoirement en souterrain, sauf difficulté technique reconnue.

4.12 - Pour les bâtiments de plus de 1000m² d'emprise, un dispositif incendie de 60m³ par tranche de 250m² supplémentaires doit être intégré dans le projet.

4.13 – les ouvrages annexes (transformateurs, postes de refoulement, ...) doivent être intégrés aux bâtiments ou être rendus invisibles des emprises publiques.

5 - DECHETS MENAGERS

4.14 – Les constructions à usage d'habitation collective ou d'activités, les opérations groupées doivent obligatoirement prévoir un local d'une superficie suffisante pour recevoir les divers conteneurs liés à la collecte sélective des déchets ménagers, implanté en limite du domaine public ou incorporé au volume de l'opération.

ARTICLE 1AU5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

5.1 – Sans objet.

ARTICLE 1AU6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

6.1 - Toute construction doit être implantée à une distance au moins égale à 5m par rapport à la limite de propriété, en tout point des constructions à l'exception des avant-toits

6.2 - Il n'est pas fixé de règle pour les bâtiments techniques, ouvrages et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêts collectifs sous conditions de leur nécessité.

ARTICLE 1AU7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7.1 - Toute construction nouvelle doit être implantée à une distance des limites séparatives de l'unité foncière au moins égale à 5m en tout point des constructions à l'exception des avant-toits

7.2 - Une implantation plus contraignante pourra être imposée en fonction de la législation afférente aux établissements classés.

7.3 - Toutefois, de petites constructions annexes, ne comportant aucune installation classée soumise à autorisation ou à déclaration – abri de gardien, parc à vélos... – peuvent être édifiées sur les limites séparatives à condition que leur hauteur n'excède pas 3,50m au faîtage et qu'elles ne nuisent pas à la protection incendie (protection civile) des bâtiments existants.

7.4 - Il n'est pas fixé de règle pour les bâtiments techniques, ouvrages et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêts collectifs sous conditions de leur nécessité.

ARTICLE 1AU8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

8.1 - La distance entre deux bâtiments non contigus ne pourra être inférieure à 4m.

ARTICLE 1AU9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

9.1 - La surface de l'emprise totale des constructions ne doit pas excéder 50 % de la surface du terrain.

ARTICLE 1AU10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Définition : la hauteur est mesurée à partir du sol naturel avant travaux d'exhaussement ou d'affouillements pour la réalisation du projet.

10.1 - La hauteur des constructions ne peut excéder :

- pour les constructions à usage d'habitation : 6 mètres au faîtage, sauf pour les immeubles à toiture terrasse dont l'acrotère ne devra pas excéder 4m,
- pour les autres constructions : 12 mètres au faîtage des toitures ou au niveau de l'acrotère.

10.2 - Toutefois, cette hauteur peut être dépassée :

- a) Pour les bâtiments techniques, ouvrages et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêts collectifs sous conditions de leur nécessité.
- b) Pour certains éléments techniques indispensables au bon fonctionnement d'une activité (cheminées, chaufferies, pylônes, etc.), dans la limite d'une hauteur maximale de 15m.

ARTICLE 1AU11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions et installations, par leur situation, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, sont 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 doivent présenter une architecture de qualité, un volume, un aspect, des couleurs et des matériaux de nature à ne pas porter atteinte à ceux des constructions avoisinantes.

11.1 - Les matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement, d'un enduit ou d'une peinture ne peuvent être laissés apparents.

- façades :

11.2 - Les façades latérales et postérieures des constructions seront traitées avec le même soin que les façades principales. Il en sera de même pour les constructions annexes.

11.3 - La couleur des revêtements des façades doit être choisie dans les gammes de blanc cassé, ocre clair, sable et gris clair. La couleur dominante de la construction peut être complétée en façade par des couleurs propres à l'entreprise ou à une marque dans la mesure où elles n'occupent qu'une surface limitée de la façade et qu'elles participent à l'équilibre de l'aspect général de la construction (Cf. schéma page 60).

11.4 - Les façades tout verre sont autorisées, sans prescription de couleur pour le vitrage et la menuiserie.

- toitures :

11.5 - Les couvertures doivent être réalisées :

- soit en tuiles de couleur terre cuite naturelle : "canal", "romane" ou "Marseille",
- soit en bac acier prélaqué couleur terre cuite naturelle,
- soit en béton coloré en couleur terre cuite naturelle,
- soit de plaques de support de tuile avec tuiles de couvert couleur terre cuite naturelle,
- soit en matériaux translucides.

11.8 - Les toits à une pente sont interdits.

- Clôtures :

11.9 – La hauteur des clôtures ne pourra excéder 2m.

11.10 – Les clôtures maçonnées seront peintes, sauf si le matériau et sa mise en œuvre soient de qualité suffisante pour rester apparent.

ARTICLE 1AUY 12 – OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Les places réservées au stationnement des véhicules doivent correspondre aux besoins des constructions admises dans la zone et être réalisées en dehors des voies publiques.

1. Normes

12.1 - Il doit être aménagé au minimum :

- Pour les commerces : cinq places de stationnement par 100m² de surface de vente.
- Pour les constructions à usage artisanal : deux places de stationnement par 80m² de surface de plancher hors œuvre nette.
- Pour les constructions à usage de services (compris dans le secteur tertiaire public ou privé) : une place de stationnement par 30m² de surface de plancher hors œuvre nette.
- Pour les hôtels et restaurants : une place par chambre et deux places par 10m² de salle de restaurant.

12.2 - En cas de création de niveaux supplémentaires internes ou de modification de volume par surélévation ou extension, les normes visées à l'alinéa 12.1 ci-dessus ne sont exigées que pour les surfaces nouvelles créées.

12.3 - En cas de travaux sur des bâtiments existants ayant pour effet un changement de destination, il doit être aménagé des places de stationnement en fonction de la nouvelle destination et selon les normes fixées à l'alinéa 12.1 ci-dessus.

2. Mode de réalisation

12.4 - La superficie à prendre en compte pour une place de stationnement est de 25m², y compris les accès et les dégagements.

12.5 - Les aires de stationnement doivent rester perméable et participer à l'infiltration des eaux pluviales sur la parcelle.

ARTICLE 1AUy 13 – OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS – ESPACES BOISES CLASSES

13.1 - L'implantation des constructions doit respecter la végétation existante qui sera décrite dans les plans du projet de construction.

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

13.3 - Les aires de stationnement d'une superficie supérieure à 100m² doivent être plantées à raison d'au moins un arbre de haute tige pour quatre emplacements.

13.4 - Les opérations groupées (opérations ou ensembles d'activités) auront au moins 5% de leur superficie, traités en espaces verts communs. Il est précisé que les sur largeurs arborées, avec une largeur minimale de 3,50m, seront considérées comme espace vert d'un seul tenant, elles pourront être soit latérales, soit centrales.

13.5 – Des rideaux de végétation (arbustes et arbres tiges d'essences locales) doivent être obligatoirement plantés afin de masquer les installations et travaux divers autorisés dans la zone.

13.6 – Des rideaux de végétation (haies mixtes composées essences locales) doivent être obligatoirement plantés afin de masquer les constructions et les aires de stockage extérieur ainsi que les dépôts et les déchets autorisés liés ou nécessaires à l'activité

13.7 – Les plantations existantes seront conservées au maximum. Les sujets abattus seront remplacés.

13.8 – Un espace libre de toutes constructions, d'une superficie minimum de 50% de la surface de la parcelle doit être respecté afin de gérer l'infiltration des eaux pluviales sur la parcelle.

SECTION 3 – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UB 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)

14.1 - Sans objet.

