

TITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES
AUX
ZONES A URBANISER



ZONE - AU

CARACTÉRISTIQUES DE LA ZONE

Zone à urbaniser destinée à assurer, à court ou moyen terme, le développement de la commune sous la forme de quartiers nouveaux équipés et aménagés de façon cohérente.

Le développement des différents secteurs de cette zone contribue à l'économie générale du P.L.U., en permettant un échelonnement dans le temps de l'offre en terrains à bâtir pour répondre aux prévisions démographiques, et aux besoins en logements diversifiés et de qualité.

Cette zone se subdivise en trois secteurs :

Les secteurs AU, urbanisables à long terme,

Le secteur AUt, urbanisable à long terme ayant vocation à accueillir les constructions et installations nécessaires à la pratique des sports, des loisirs et du tourisme.

Les secteurs AUH, urbanisables à court terme, ayant vocation à accueillir les gens du voyage : itinérants dans le secteur AUHi et en voie de sédentarisation dans le secteur AUHs. L'urbanisation de ces secteurs est admise au fur et à mesure de la réalisation des équipements publics devant les desservir.

L'ouverture à l'urbanisation des deux premiers secteurs est subordonnée à une modification du P.L.U., avec ou sans création de ZAC.

Les projets d'aménagement et de construction devront être compatibles avec les orientations d'aménagement définies sur certains secteurs dans un document spécifique.

Gestion des risques d'inondation : cf. l'article 10 des dispositions générales et le plan des secteurs annexé au présent règlement.

Les prescriptions définies ci-après s'appliquent sur l'ensemble de la zone AU, sauf stipulations contraires.

Toute occupation ou utilisation du sol non interdite ou non soumise à des conditions particulières aux articles 1 et 2, est admise.

ARTICLE AU 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

Sont interdits :

1. Les constructions à usage :
 - agricole
 - commercial
 - d'entrepôt,
 - artisanal ou industriel.
 - d'habitation autres que celles visées à l'article 2,

- de bureaux et de services.
- 2. Le camping, les habitations légères de loisirs* et le stationnement des caravanes* hors des terrains aménagés.
- 3. Les installations et travaux divers* suivants :
 - les aires de jeux ou de sports* ouvertes au public,
 - les garages collectifs de caravanes*,
 - les aires de stationnement de véhicules ouvertes au public,
 - les parcs d'attraction ouverts au public,
- 4. Les occupations et utilisations du sol situées en zone inondable et listées à l'article 10 des dispositions générales.

ARTICLE AU 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

Dans l'ensemble de la zone :

Sous réserve d'être autorisés à l'article 10 des dispositions générales et de ne pas compromettre la réalisation de l'ensemble du secteur, ne sont admis que :

1. Les constructions à usage d'annexes* et les piscines lorsqu'elles constituent sur le tènement considéré, un complément fonctionnel à une construction existante ou autorisée.
2. Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif
3. Les travaux suivants concernant les constructions existantes, sous réserve qu'il s'agisse de bâtiments dont le clos et le couvert sont encore assurés à la date de la demande :
 - l'aménagement* et l'extension* des constructions sous réserve qu'après travaux la surface n'excède pas :
 - 250 m² de SHON* pour les constructions à usage d'habitation
 - 400 m² d'emprise au sol* pour les constructions à usage de bureaux et de service*,
 - la reconstruction* à l'identique des bâtiments détruits par un sinistre sous les réserves édictées à l'article 10 des dispositions générales et à la condition que leur implantation ne constitue pas une gêne notamment pour la circulation.

Dans les 2 secteurs AUH uniquement :

1. Les constructions à usage d'habitation si elles sont destinées à loger ou abriter les personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction, le gardiennage ou le fonctionnement de l'aire d'accueil.
2. L'aménagement de terrains pour l'accueil des caravanes.
3. Le stationnement des caravanes* sur des terrains aménagés.
4. Les équipements sanitaires nécessaires à l'aménagement de l'aire d'accueil.
5. Les installations et travaux divers suivants : les exhaussements et les affouillements nécessaires à l'aménagement de l'aire d'accueil.
6. Les dépôts de véhicules sur aires étanches équipées d'un dispositif de traitement des eaux pluviales avant leur rejet dans le réseau public.

Dans le secteur AUHs uniquement :

1. Les habitations légères de loisirs destinées à assurer le logement des gens du voyage en voie de sédentarisation

ARTICLE AU 3 – ACCÈS ET VOIRIE :

Il est rappelé que l'article R 111-4 s'applique (article reproduit en annexe).

Il est précisé cependant les règles suivantes :

- Si les accès doivent être munis d'un système de fermeture, celui-ci devra être implanté en retrait d'au moins 3 mètres par rapport à l'alignement ou à la limite qui s'y substitue en cas de voie privée.
- Les voies en impasse* doivent être aménagées dans leur partie terminale de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

ARTICLE AU 4 – DESSERTE PAR LES RÉSEAUX :

Dans la zone inondable, les réseaux pourront être réalisés dans les conditions édictées à l'article 10 des dispositions générales.

Eau :

Chaque lot à usage d'habitation doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

Assainissement :

Eaux usées :

Chaque lot à usage d'habitation doit être raccordée au réseau public d'assainissement.

L'évacuation des eaux usées dans ce réseau peut être subordonnée à un traitement spécifique avant mise à l'égout.

Eaux pluviales :

Toute mesure devra être mise en œuvre afin de diminuer l'apport d'eaux de ruissellement dans le réseau d'eaux pluviales et dans les cours d'eau ; en particulier la rétention à la parcelle sera privilégiée.

Lorsque ces dispositions ne sont pas techniquement applicables et lorsqu'il existe un réseau d'égouts susceptible de recevoir les eaux pluviales, leur rejet n'est pas accepté sur la voie publique (chaussée, caniveaux, fossés).

Eaux non domestiques (eaux industrielles) :

Le raccordement des eaux non domestiques au réseau public d'assainissement est subordonné à une convention d'autorisation de rejet, conformément à l'article L1331-10 du code de la santé publique.

Electricité et téléphone :

Ces réseaux doivent être enterrés.

ARTICLE AU 5 – CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS :

Il n'est pas fixé de surface minimale pour construire.

ARTICLE AU 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES, ET AUX EMPRISES PUBLIQUES :

PRINCIPE :

Lorsque le plan ne mentionne aucune distance de recul, le retrait* minimum des constructions est de 5 m par rapport à l'alignement* actuel ou futur, ou à la limite qui s'y substitue dans le cas de voies privées.

EXCEPTIONS :

Une implantation autre pourra être admise :

- En cas de constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, soit pour des raisons techniques, soit pour de motifs d'intégration au bâti environnant,
- En cas de plan de composition d'ensemble autorisé dans le cadre d'une ZAC, d'un lotissement ou d'un permis groupé.

ARTICLE AU 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES :

PRINCIPE :

Pour maintenir le caractère diffus du bâti, aucun point de la construction ne doit se trouver à moins de 4 m de la limite séparative de propriété.

EXCEPTION :

Une implantation autre qu'à un recul* de 4 m minimum de la limite pourra être admise :

- En cas de constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, soit pour des raisons techniques, soit pour des motifs d'harmonisation avec le bâti environnant.
- En cas de plan de composition d'ensemble autorisé dans le cadre d'une ZAC, d'un lotissement ou d'un permis groupé.
- En cas de constructions réalisées en continuité de constructions existantes implantées en limite séparative sur la propriété voisine, sans excéder la longueur de mur existant sur limite.

ARTICLE AU 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ :

PRINCIPE :

Dans le but d'accompagner le bâti diffus, les constructions s'implanteront à 4 m au moins les unes par rapport aux autres, sur une même propriété.

EXCEPTIONS :

Une implantation autre qu'à un recul minimal de 4 m pourra être admise :

- En cas de construction d'annexes, dans un souci de meilleure harmonisation du bâti,
- En cas de constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, soit pour des raisons techniques, soit pour des motifs d'intégration au bâti environnant,
- En cas de plan de composition d'ensemble autorisé dans le cadre d'une ZAC, d'un lotissement ou d'un permis groupé.

ARTICLE AU 9 – EMPRISE AU SOL* DES CONSTRUCTIONS

Dans la zone inondable, les constructions devront respecter les prescriptions édictées à l'article 10 des dispositions générales.

En dehors de la zone inondable, il n'est pas fixé de coefficient d'emprise au sol des constructions.

L'emprise au sol* des constructions annexes sera limitée à 40 m² sauf stipulation contraire prévue à l'article 10 des dispositions générales.

ARTICLE AU 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS :

PRINCIPE :

La hauteur* maximale des constructions est fixée à 9 mètres pour les constructions à usage d'habitation et à 4 mètres pour les autres constructions.

EXCEPTIONS :

En cas d'exigences fonctionnelles ou techniques, et sous réserve d'une bonne intégration architecturale, des dépassements ponctuels de la hauteur maximale pourront être admis.

En cas de construction annexe* et de construction à usage de stationnement*, la hauteur sera limitée à 3,50 mètres.

ARTICLE AU 11 – ASPECT EXTÉRIEUR :

Se reporter au document spécial traitant de ce problème

ARTICLE AU 12 – STATIONNEMENT :

Les dispositions ci-dessous s'appliquent à l'ensemble de la zone. Cependant, dans la zone inondable, il sera fait application de l'article 10 des dispositions générales.

Afin d'assurer le stationnement en dehors des voies publiques, le nombre d'emplacements doit permettre une satisfaction normale des besoins, eu égard à la destination des constructions.

Lorsque l'application de l'article 10 des dispositions générales rend impossible la réalisation des quotas ci-dessus, l'autorisation de construire sera refusée.

ARTICLE AU 13 – ESPACES LIBRES – PLANTATIONS – ESPACES CLASSÉS BOISÉS*

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations au moins équivalentes.

Les aires de stationnement* doivent comporter des plantations à raison d'un arbre à haute tige pour 4 places de stationnement.

Dans les lotissements et dans les ensembles coordonnés de constructions individuelles, la voie de desserte devra faire l'objet d'aménagements paysagés

Les espaces boisés classés* figurant au plan sont soumis aux dispositions de l'article L 130-1 du Code de l'Urbanisme.

Dans la zone inondable

La plantation d'arbres non fruitiers espacés d'au moins 6 mètres est admise, à l'exclusion des arbres à enracinement superficiel. Les arbres devront être élagués régulièrement jusqu'à un mètre au-dessus de la crue centennale, et les produits de coupe et d'élagage évacués.

ARTICLE AU 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL*

Il n'est pas fixé de coefficient d'occupation des sols.

ZONE AUb

CARACTERISTIQUES DE LA ZONE

Zone à urbaniser, à vocation principale d'habitat, destinée à assurer à court ou moyen terme, le développement du centre ville.

L'urbanisation de ce secteur est admise au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone. La desserte et l'aménagement de cette zone doivent s'organiser à partir des emplacements réservés et des indications de voirie définis au plan de zonage et des principes de composition et d'organisation définis dans les « orientations d'aménagement ».

Gestion des risques d'inondation : cf. l'article 10 des dispositions générales et le plan des secteurs annexé au présent règlement.

Les prescriptions définies ci-après s'appliquent sur l'ensemble de la zone AUb, sauf stipulations contraires.

Toute occupation ou utilisation du sol non interdite à l'article 1 ou non soumise à des conditions particulières à l'article 2, est admise.

ARTICLE AUb 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES :

Sont interdits :

1. Les constructions à usage :

- agricole,
- d'entrepôt*
- industriel

2. Le camping, les habitations légères de loisirs* et le stationnement des caravanes* hors des terrains aménagés.

3. Les installations et travaux divers* suivants :

- les garages collectifs de caravanes*,
- les dépôts de véhicules*,

- les parcs d'attraction ouverts au public*,

4. Les occupations et utilisations du sol situées en zone inondable et listées à l'article 10 des dispositions générales.

ARTICLE AUb 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIÈRES :

Sous réserve d'être autorisés à l'article 10 des dispositions générales, sont admis sous conditions :

1. Les constructions à usage :
 - de commerces dans la limite de 200 m² de surface de vente,
 - de bureaux et de services dans la limite de 400 m² de SHON* maximum,
 - artisanal dans la limite de 200 m² de SHON* maximum,
 - d'équipements collectifs sous réserve qu'ils soient compatibles avec le caractère de la zone,
 - d'annexes* et les piscines lorsqu'elles constituent un complément fonctionnel à une construction existante ou autorisée,

2. Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sous réserve qu'ils soient compatibles avec le caractère de la zone,

3. La reconstruction* à l'identique des bâtiments détruits par un sinistre sous les réserves édictées à l'article 10 des dispositions générales et à la condition que leur implantation ne constitue pas une gêne notamment pour la circulation,

4. Les installations et travaux divers* suivants :
 - les aires de jeux ou de sports* ouvertes au public,
 - les aires de stationnement de véhicules ouvertes au public,

5. Les affouillements et, en dehors de la zone inondable, les exhaussements de sol* dans la mesure où ils sont nécessaires à des constructions ou à des aménagements compatibles avec la vocation de la zone.

ARTICLE AUb 3 – ACCÈS ET VOIRIE :

Il est rappelé que l'article R 111-4 s'applique (article reproduit en annexe).

Il est précisé cependant les règles suivantes :

PLU – Révision n°4

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

2. Les accès doivent être localisés en tenant compte des éléments suivants :
 - la topographie et morphologie des lieux dans lesquels s'insère la construction,
 - la préservation et la sécurité des personnes (visibilité, vitesse, intensité du trafic...)
 - le type de trafic généré par la construction (fréquence journalière et nombre de véhicules accédant à la construction, type de véhicules concernés...)
 - les possibilités d'entrée et de sortie des véhicules sur le terrain sans manœuvre sur la voie de desserte.

ARTICLE AUb 4 - DESSERTE PAR LES RÉSEAUX :

Dans la zone inondable, les réseaux pourront être réalisés dans les conditions édictées à l'article 10 des dispositions générales.

Eau :

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

Assainissement :

Nota : Pour tout projet de construction ou d'aménagement, les installations d'assainissement privées doivent être conçues en vue d'un raccordement à un réseau d'assainissement public de type séparatif.

Eaux usées :

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être raccordée au réseau public d'assainissement.

L'évacuation des eaux usées dans ce réseau peut être subordonnée à un traitement spécifique avant mise à l'égout.

Eaux pluviales :

Toute mesure devra être mise en œuvre afin de diminuer l'apport d'eaux de ruissellement dans le réseau d'eaux pluviales et dans les cours d'eau ; en particulier la rétention à la parcelle sera privilégiée.

Lorsque ces dispositions ne sont pas techniquement applicables et lorsqu'il existe un réseau d'égouts susceptible de recevoir les eaux pluviales, leur rejet n'est pas accepté sur la voie publique (chaussée, caniveaux, fossés).

Eaux non domestiques (eaux industrielles) :

Le raccordement des eaux non domestiques au réseau public d'assainissement est subordonné à une convention d'autorisation de rejet, conformément à l'article L1331-10 du code de la santé publique.

Electricité et téléphone :

Dans les ZAC, dans les lotissements et ensembles groupés d'habitations, ces réseaux doivent être enterrés.

ARTICLE AUb 5 - CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS :

Il n'est pas imposé de prescription particulière.

ARTICLE AUb 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES, ET AUX EMPRISES PUBLIQUES :

PRINCIPE :

Les façades sur voies doivent être implantées dans une bande de 0 à 6m de l'alignement* actuel ou futur, ou à la limite qui s'y substitue dans le cas de voies privées, sauf stipulations contraires prévues par les dispositions qui figurent dans les « Orientations d'aménagement ».

EXCEPTIONS :

Des implantations différentes de celles fixées ci-dessus peuvent être autorisées ou imposées dans les cas suivants :

- les aménagements*, surélévations*, extensions et reconstructions* de bâtiments existants implantés différemment à la règle générale sans aggravation de la non-conformité à cette règle,
- les constructions à usage d'équipement collectif* et les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt collectif*

Pour les constructions qui s'implanteront en recul*, l'espace en retrait devra faire l'objet d'un traitement particulier tel que jardin ou cour fermée. En aucun cas, cet espace ne pourra être utilisé pour le stationnement des véhicules.

ARTICLE AUb 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES :

Sauf stipulations contraires prévues par les dispositions qui figurent dans les « Orientations d'aménagement », dans l'objectif de créer un bâti continu ou semi-continu le long des voies, les constructions s'implanteront comme suit par rapport aux limites séparatives :

a) *Dans une bande 20 m de profondeur* à partir de l'alignement actuel ou futur de la voie, les constructions doivent :

- soit s'implanter en façade d'une limite séparative aboutissant aux voies, à l'autre limite séparative,
- soit s'implanter en façade à partir d'une seule limite séparative aboutissant aux voies.

Dans ce cas, la distance entre la construction et la limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction sans être supérieure à 8 mètres.

b) *Au-delà de cette bande de 20 m*, ou à l'arrière d'un front bâti le long de la rue, seules les constructions à usage de stationnement, les constructions annexes, les piscines et les extensions de constructions existantes seront autorisées :

- soit en limite séparative,
- soit avec un recul* de 4 m minimum de la limite.

ARTICLE AUb 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ :

Sauf stipulations contraires prévues par les dispositions qui figurent dans les « Orientations d'aménagement », il n'est pas fixé de distance minimale entre les constructions implantées sur une même propriété.

ARTICLE AUb 9 - EMPRISE AU SOL* DES CONSTRUCTIONS

Dans la zone inondable, les constructions devront respecter les prescriptions édictées à l'article 10 des dispositions générales.

L'emprise au sol* totale des constructions ne doit pas excéder 40 % de la superficie du terrain, hors emprises des voies et stationnements publics.

L'emprise au sol des constructions annexes sera limitée à 40 m² sauf stipulation contraire prévue à l'article 10 des dispositions générales.

ARTICLE AUb 10 – HAUTEUR* MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS :

PRINCIPES :

En exception par rapport aux autres zones, la hauteur* des constructions est exprimée en nombre de niveaux et avec une hauteur maximale à l'égout du toit*.

Lorsque les constructions sont situées dans la zone inondable, les valeurs indiquées ci-dessous pourront être majorées de 50 centimètres.

1 – Dans la bande de 20 mètres :

- R+2 avec une hauteur* maximale de 9 mètres à l'égout du toit*.

2 – Au-delà de la bande de 20 mètres :

La hauteur* maximale autorisée est fixée à 4 mètres à l'égout du toit* ou à l'acrotère pour les constructions à usage de stationnement, et à la hauteur des constructions existantes* pour les extensions.

EXCEPTIONS :

En cas d'exigences fonctionnelles ou techniques, et sous réserve d'une bonne intégration architecturale, des dépassements ponctuels de la hauteur maximale pourront être admis.

En cas de construction annexe, la hauteur* sera limitée à 3,50 mètres.

ARTICLE AUb 11 - ASPECT EXTÉRIEUR

A l'exception des dispositions ci-dessous concernant les toitures, se reporter en fin de règlement au document spécial traitant de ce problème.

Les toitures :

Les toitures terrasses accessibles et aménagées (associées aux logements) sont admises ainsi que les toitures végétalisées.

ARTICLE AUb 12 - STATIONNEMENT

Les dispositions ci-dessous s'appliquent à l'ensemble de la zone. Cependant, dans la zone inondable, il sera fait application de l'article 10 des dispositions générales.

Afin d'assurer le stationnement en dehors des voies publiques, le nombre d'emplacements doit permettre une satisfaction normale des besoins, eu égard à la destination des constructions.

Il est exigé :

- | | | |
|----|--|---|
| 1. | Pour les constructions à usage d'habitation : | 1,8 emplacements par logement |
| 2. | Pour les constructions à usage de bureau : | 1 emplacement pour 25 m ² H.O. créées. |
| 3. | Pour les constructions à usage artisanal : | 1 emplacement pour 25 m ² H.O. créées. |
| 4. | Pour les constructions à usage de commerce : | 1 place pour 50 m ² de surface de vente créée |
| 5. | Pour les constructions à usage d'hôtel et ou de restaurant : | 1 place pour 3 lits ou pour 10 m ² de restaurant ou de café, |

Modalités de calcul

Pour les changements de destination ou d'affectation, le nombre de places exigibles prend en compte uniquement la différence de norme entre les deux destinations ou affectations.

Pour les aménagements, extensions ou surélévations, le nombre de places exigibles ne s'applique qu'à l'augmentation de la surface hors œuvre nette ou au nombre de logements créés, en tenant compte du nombre de places excédentaires pour la construction existante, au regard de la norme exigée.

En fin de calcul, l'arrondi s'effectue à la valeur entière inférieure lorsque la partie décimale du résultat est au plus égale à 0,50 et à la valeur supérieure lorsque cette partie décimale est supérieure à 0,50.

ARTICLE AUb 13 - ESPACES LIBRES – PLANTATIONS – ESPACES BOISÉS CLASSÉS* :

Les abords de la construction doivent être traités avec soin particulier afin de participer à son insertion dans le site, à l'amélioration du cadre de vie et à la gestion de l'eau.

Dans ce cadre, ces aménagements doivent tenir compte :

- de la composition des espaces libres environnants, afin de participer à une mise en valeur globale de la zone,
- de la topographie et de la configuration du terrain, afin que leur composition soit adaptée,
- de la composition végétale du terrain préexistant afin de la mettre en valeur,
- de la situation du bâti sur le terrain, afin de constituer un accompagnement.

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations au moins équivalentes, si elles ne compromettent pas la constructibilité du terrain.

La surface non bâtie doit faire l'objet de plantations (espaces verts et arbres), de préférence indigène dans la proportion d'au moins 20 % de la surface du terrain hors emprises voiries et stationnement public.

La localisation et l'aménagement de l'espace végétalisé doivent être compatibles avec les principes d'aménagement qui figurent dans les « Orientations d'aménagement ».

La surface imperméable doit être limitée aux stricts besoins de l'opération et des habitants,

Les aires de stationnement* doivent comporter des plantations à raison de 1 arbre pour 4 places répartis uniformément.

Les espaces boisés classés* figurant au plan sont soumis aux dispositions de l'article L 130-1 du Code de l'Urbanisme.

Dans la zone inondable

La plantation d'arbres non fruitiers espacés d'au moins 6 mètres est admise, à l'exclusion des arbres à enracinement superficiel. Les arbres devront être élagués régulièrement jusqu'à un mètre au-dessus de la crue centennale, et les produits de coupe et d'élagage évacués.

ARTICLE AUb 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL*

Il n'est pas fixé de coefficient d'occupation des sols.

ZONE - AUI

CARACTÉRISTIQUES DE LA ZONE

Zone à urbaniser destinée à l'installation d'activités artisanales, industrielles ou de service, nouvelles et au transfert d'activités implantées dans le bourg, sans possibilité d'extension sur place.

Le développement des différents secteurs contribuera à l'économie générale du P.L.U., en permettant de répondre de manière échelonnée aux besoins de développement économique.

Cette zone comprend :

Le secteur AUI, urbanisable à terme, dont l'ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une modification du P.L.U., avec ou sans création de ZAC.

Les secteurs AUI1 et AUI2, dont la vocation est de permettre à court ou moyen terme l'implantation de constructions à usage d'activités artisanales ou industrielles, de bureaux et de services de tous types dans les conditions ci-après énoncées,

Dans ces secteurs, se distingue **le secteur AUI1p**, au lieudit "Les Vallières", ayant vocation à accueillir à court ou moyen terme seulement certaines activités eu égard à son classement en zone d'intérêt paysager au schéma directeur de l'agglomération lyonnaise, et sous réserve que les aménagements et constructions préservent l'intérêt paysager du site. Dans ce but, les coefficients d'emprise au sol et d'imperméabilisation seront limités. Une prépondérance est donnée à l'aménagement des espaces verts liés à chaque construction.

Les projets d'aménagement et de construction devront être compatibles avec les orientations d'aménagement définies sur certains secteurs dans un document spécifique.

Gestion des risques d'inondation : cf. l'article 10 des dispositions générales et le plan des secteurs annexé au présent règlement.

Toute occupation ou utilisation du sol non interdite ou non soumise à des conditions particulières, aux articles 1 et 2, est admise.

ARTICLE AUI 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS INTERDITES :

Sont interdites :

1. Les constructions nouvelles à usage agricole.
2. Les constructions nouvelles nécessaires à la pratique du sport.
3. Le camping et le stationnement des caravanes* sur, comme hors des terrains aménagés.
4. Les installations classées* pour la protection de l'environnement soumises à autorisation, dans le secteur AUI1p uniquement.
5. Les installations et travaux divers* suivants, sauf conditions particulières fixées à l'article AUI-2 :
 - les aires de jeux ou de sports* ouvertes au public,

- les dépôts de véhicules*,
- les garages collectifs de caravanes*,
- les aires de stationnement de véhicules ouvertes au public,
- les parcs d'attraction ouverts au public,

6. Les occupations et utilisations du sol situées en zone inondable et listées à l'article 10 des dispositions générales.

ARTICLE AUI 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

Sous réserve d'être autorisées ou autorisées sous condition par l'article 10 des dispositions générales, sont admises les occupations et utilisations du sol soumises aux conditions particulières ci-après :

2-1 – Opérations ne faisant pas l'objet d'une organisation d'ensemble :

Sous réserve de ne pas compromettre la réalisation de l'ensemble du secteur, ne sont admis que :

1. Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif si elles sont compatibles avec le caractère de la zone.
2. Les constructions d'annexes* lorsqu'elles constituent sur le tènement considéré, un complément fonctionnel à une construction existante ou autorisée.
3. Les travaux suivants concernant les constructions existantes sous réserve qu'il s'agisse de bâtiments dont le clos et le couvert sont encore assurés à la date de la demande et que l'emprise au sol* soit au moins égale à 65 m² :
 - l'extension* des constructions en vue de l'habitation ou d'une activité économique autre qu'agricole sous réserve qu'après les travaux la SHON* n'excède pas 120 m² pour les constructions à usage d'habitation et 2000 m² d'emprise au sol* pour les constructions à usage d'activité économique*,
 - la reconstruction* à l'identique des bâtiments détruits par un sinistre sous condition que leur implantation ne constitue pas une gêne notamment pour la circulation.
 - les changements de destination des constructions en vue de la pratique du sport dans la mesure où ce changement apporte un service aux occupants de la zone.
 - l'extension des constructions à usage de commerce dans la limite de 15% de la surface de vente existante à la date de mise en révision (R4) du plan d'occupation des sols (10 mai 2001).
4. - Le stockage sur les terrains supportant les bâtiments dans lesquels s'exerce l'activité de l'entreprise.

2-2 – Opérations faisant l'objet d'une organisation d'ensemble

Outre les occupations et utilisations du sol visées au paragraphe 2-1 ci-dessus, et sous réserve d'être autorisées ou autorisées sous condition par l'article 10 des dispositions générales, pourront être autorisées celles visées au présent paragraphe sous les réserves suivantes :

- dans les secteurs d'indice 1: sous la forme d'une seule opération concernant toute la zone, sauf impossibilité majeure reconnue,
- dans les secteurs d'indice 2 : sous la forme d'opérations d'aménagement ou de construction compatibles avec un aménagement cohérent de la zone et sous réserve de ne pas compromettre des réalisations ultérieures.

Dans les secteurs AUI1 et AUI2

1. Les constructions à usage :
 - de commerce, dans la limite de 300 m² de surface de vente, réalisés en complément d'une activité de service à laquelle ils seront liés, en continuité des locaux abritant cette activité de service et avec une surface au plus égale à la moitié de celle des locaux abritant l'activité de service. Les aménagements liés à cette installation doivent être compatibles avec le caractère de la zone.

- d'habitation, dans la limite de 120 m² de SHON, si elles sont destinées à loger ou à abriter les personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la surveillance ou le gardiennage des établissements existants ou autorisés dans la zone, sous réserve que l'habitation soit intégrée à la construction à usage d'activité,

- artisanal ou industriel,
- de bureaux et de services
- d'entrepôt.

2. Les installations et travaux divers* suivants :

- les aires de stationnement* de véhicules, ouvertes au public,
- les garages collectifs de caravanes*,
- les aires de jeux et de sports* lorsqu'elles présentent un caractère de service pour la zone,
- les affouillements et exhaussements de sol* nécessaires à une construction ou à un aménagement compatible avec la vocation de la zone.

2-3 – Dans le secteur AUI1p

1. Les constructions à usage :

- d'habitation, dans la limite de 120 m² de SHON, si elles sont destinées à loger ou abriter les personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la surveillance ou le gardiennage des établissements existants ou autorisés dans la zone, sous réserve que l'habitation soit intégrée à la construction à usage d'activité économique, sauf impératifs de sécurité.
- de commerce, dans la limite de 300 m² de surface de vente, réalisés en complément d'une activité de service à laquelle ils seront liés, en continuité des locaux abritant cette activité de service et avec une surface au plus égale à la moitié de celle des locaux abritant l'activité de service. Les aménagements liés à cette installation doivent être compatibles avec le caractère de la zone.
- artisanal ou industriel,
- de bureaux
- de service,

2. Les installations et travaux divers* suivants :

- les aires de stationnement* de véhicules, ouvertes au public,
- les aires de jeux et de sports* lorsqu'elles présentent un caractère de service pour la zone,
- les affouillements et exhaussements de sol* nécessaires à une construction ou à un aménagement compatible avec la vocation de la zone.

Pour les articles AUI-3 à AUI-14, il sera fait application des articles UI 3 à UI 14

