



DEPARTEMENT DU RHONE
VILLE DE BRIGNAIS

Plan Local d'Urbanisme

Le règlement

Modification n°2 - *ZA des Ronzières*

Pièce n°	Document soumis à enquête publique	Approbation	Exécutoire
03	Du 2 septembre au 2 octobre 2013	5 décembre 2013	16 décembre 2013

ZONE - AUI

CARACTÉRISTIQUES DE LA ZONE

Zone à urbaniser destinée à l'installation d'activités artisanales, industrielles ou de bureaux, 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 termes l'implantation de constructions à usage d'activités artisanales ou industrielles, de bureaux dans les conditions ci-après énoncées,

Sur les secteurs AUI2 et AUI3 les équipements d'infrastructures routières liés à l'A45, les ouvrages, les bâtiments, les constructions, les affouillements et exhaussement liés à ces infrastructures seront autorisés. Par application de l'article L.422-5 du code de l'urbanisme, dans ces secteurs, le maire recueille l'avis conforme du représentant de l'État pour toute demande de construire.

Le secteur AUI3, au lieu dit Les Ronzières dont la vocation est de permettre à court ou moyen terme l'implantation de constructions à usage d'activités artisanales ou industrielles, de bureaux... Dans le secteur AUI3, la desserte et l'aménagement doivent s'organiser à partir des principes de composition et d'organisation définis dans « Les Orientations d'aménagement ».

Dans ces secteurs, se distingue **le secteur AUI1p**, au lieu dit "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.
7. En secteur AUI3, les constructions à usage de commerce et d'habitation.

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 surface de plancher 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 sous réserve de ne pas compromettre des réalisations ultérieures.

Dans les secteurs AUI1 et AUI2

2-2-1. 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 et avec une surface au plus égale à la moitié de celle des locaux abritant l'activité. Les aménagements liés à cette installation doivent être compatibles avec le caractère de la zone.
- d'habitation, dans la limite de 120 m² de surface de plancher, 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
- d'entrepôt.

2-2-2 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 compatibles 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 surface de plancher, 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 et avec une surface au plus égale à la moitié de celle des locaux abritant l'activité. Les aménagements liés à cette installation doivent être compatibles avec le caractère de la zone.
- artisanal ou industriel,
- de bureaux

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.

2-4 Dans le secteur AUI3

1. Les constructions à usage :

- artisanal ou industriel,
- de bureaux
- d'entrepôt.
- les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif dans la limite de 250 m² de surface de plancher

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-9, il sera fait application des articles UI 3 à UI 9.

ARTICLE AUI 10 – HAUTEURS :

PRINCIPES :

1. A l'exception du secteur AUI3, il est fait application de l'article UI10.

2. Dans le secteur AUI3

- a) Pour l'ensemble des constructions autorisées dans la zone, à l'exception des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif
- Lorsque les bâtiments s'implantent dans une bande de 0 à 5 m à partir des limites séparatives, la hauteur des bâtiments autorisés est limitée soit à 5 mètres maximum en tout point, soit au plus à une hauteur équivalente à la hauteur de toute construction existante en limite sur la propriété voisine, contre laquelle il s'appuie ;
 - Lorsque les bâtiments s'implantent au-delà d'un recul de 5 m, la hauteur maximale des constructions est limitée à 12 m.
- b) Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, la hauteur des constructions est limitée à 9 m au faitage, quelque soit leur implantation.

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. Cette disposition ne s'applique toutefois pas au sous secteur AUI3.

En cas de secteur déjà bâti d'une hauteur moyenne supérieure à la hauteur autorisée, pour préserver une unité d'aspect, un dépassement de hauteur à une hauteur similaire à celle de ce secteur pourra être admis. Cette disposition ne s'applique toutefois pas au sous secteur AUI3.

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

En cas de construction à usage de stationnement*, la hauteur sera limitée à 5 mètres.

La hauteur maximale autorisée sera de 12 mètres pour les constructions, autres que les annexes et les constructions à usage de stationnement, implantées sur le secteur AUI2 située à l'angle déterminé par l'intersection de la route de Lyon et de la route départementale 42. La hauteur des constructions devra être compatible avec les orientations d'aménagement.

Pour les articles AUI-11 à AUI-14, il sera fait application des articles UI 11 à UI 14.