

## CHAPITRE II - REGLEMENT DE LA ZONE AUi

### Zone à urbaniser

#### Caractère de la zone

La zone AUi est une zone naturelle peu ou pas équipée. Elle est destinée à la création de lotissements artisanaux et industriels, de constructions ou installations à usage industriel, artisanal, d'entrepôt, de bureaux, d'hôtels et de commerces, de services techniques, et d'habitations destinées aux résidents liés à l'activité de la zone.

Elle comprend les secteurs suivants :

- AUia, à ARRABLOY, destiné à recevoir des activités liées ou compatibles avec les activités admises en zone Ula.

Ce secteur ne pourra être ouvert à l'urbanisation qu'après modification du Plan Local d'Urbanisme, et définition des prescriptions particulières assurant la protection de l'environnement (Loi Barnier).

AUib	destiné à recevoir des activités commerciales, de services, hôtels, restaurants		Lieux-dits : La Bosserie Sud Mingotty
AUic	destiné à recevoir des activités commerciales, de services, hôtels, restaurants		Lieu-dit : Le Petit Buisson Ouest
AUicg	destiné à recevoir des activités commerciales, de services hôtels, restaurants	où la densité d'équivalent logement est limitée en raison du feeder gaz.	Lieu-dit : Le Petit Buisson Ouest
AUiz	situé dans la ZAC de la Fontaine		
AUizb	représentant la ZAC de la Bosserie		

En l'absence d'ouverture à l'urbanisation de cette zone, celle-ci conserve le statut de zone naturelle où seuls seront autorisés les réfections et agrandissements des constructions existantes à la date du 31 décembre 2002.

La zone AUi présente une façade en bordure de la route départementale 940, des déviations des routes départementales 940 et 952. Les dispositions de la Loi BARNIER du 2 février 1995, et de la circulaire du 13 mai 1996, n'y sont pas applicables, sauf en secteur AUia, en raison des dispositions particulières du règlement applicable à la zone.

En raison de la présence du silo et des installations de stockage d'engrais au nord de la gare, la construction peut être limitée dans la zone.

## SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

### Article AUi 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

1.1.	Les constructions à usage d'habitation sauf celles visées à l'article AUi2
1.2.	En secteur AU1a, toutes les installations autres que celles destinées au traitement et stockage des déchets
1.3.	En secteurs AU1b, AU1c et AU1cg, les installations à usage d'industrie, d'entrepôt, de dépôt et de décharge.
1.4.	Le stationnement des caravanes
1.5.	Les terrains de camping et de caravanage.
1.6.	Les habitations légères de loisirs.
1.7.	Les carrières.
1.8.	Les dépôts de véhicules hors d'usage, sauf dispositions de l'alinéa 2.3.
1.9.	La création de nouvelles activités agricoles
1.10.	Les exhaussements, les affouillements de sol, sauf ceux visés à l'article AUi2.
1.11.	Toute construction incompatible avec l'aménagement cohérent de la zone

### Article AUi 2 - Occupations et utilisations du sol admises à des conditions particulières

2.1.	Les constructions à usage d'habitation destinées aux personnes dont la présence permanente est nécessaire pour la bonne marche et la surveillance des établissements.
2.2.	Les exhaussements, les affouillements de sol liés à des travaux de construction, d'aménagement d'espaces publics et d'ouvrages publics.
2.3.	Les dépôts de véhicules hors d'usage destinés au recyclage sous réserve d'être situés en secteur AU1a

## SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Les dispositions de la présente section ne s'appliquent pas à l'intérieur du domaine ferroviaire, pour les constructions techniques nécessaires au fonctionnement du service public

### ARTICLE AUi 3 - Accès et voirie

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur le fonds voisin.

#### *Voirie*

Le permis de construire peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble, ou à l'ensemble d'immeubles envisagé, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficiles la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

## **Accès**

Il peut également être refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que la nature et de l'intensité du trafic.

Nonobstant les dispositions ci-dessus, la largeur d'un chemin privé ou d'une servitude, assurant l'accès à la voie publique ou privée, ne pourra être inférieure à 6 mètres.

Aucun accès direct ne peut avoir lieu à partir de la route départementale 940 et des déviations des routes départementales 940 et 952.

*La délivrance du permis de construire peut être subordonnée :*

a) - A la réalisation d'installations propres à assurer le stationnement hors des voies publiques des véhicules correspondant aux besoins de l'immeuble à construire ;

b) - A la réalisation de voies privées ou de tous autres aménagements particuliers nécessaires au respect des conditions de sécurité mentionnées au deuxième alinéa ci-dessus.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

## **Article AUi 4 - Desserte par les réseaux**

### **4.1. - Alimentation en eau potable :**

Le branchement sur le réseau public d'eau est obligatoire pour toute construction qui requiert une alimentation en eau potable.

Défense incendie :

Il pourra être imposé la réalisation de réserves d'eau.

### **4.2. - Assainissement**

a) Eaux usées : Toute construction à usage d'habitation ou d'activité doit être raccordée au réseau public d'assainissement des eaux usées.

Les installations ne doivent rejeter au réseau public d'assainissement que les effluents correspondant aux conditions définies par la réglementation en vigueur. Il pourra être exigé la mise en place d'un dispositif de prétraitement.

*En secteur AUi a*, en l'absence du réseau public d'assainissement :

. toute construction, pour être autorisée, doit être équipée d'un dispositif d'assainissement non collectif, conforme à la réglementation sanitaire en vigueur et tenant compte des caractéristiques du milieu récepteur.

En cas de sol imperméable, les eaux épurées doivent être évacuées vers un exutoire (fossé, réseau pluvial), sous réserve de l'accord de son gestionnaire.

. ce dispositif doit être conçu de façon à pouvoir se raccorder ultérieurement au réseau public dès la réalisation de celui-ci.

b) Eaux pluviales : A défaut de réseau public, tout aménagement réalisé sur le terrain ne doit jamais faire obstacle au libre écoulement des eaux.

Il pourra être exigé que les eaux résiduelles et les eaux de ruissellement des aires imperméabilisées provenant des installations à usage d'activité admise dans la zone, soient traitées avant le rejet aux réseaux publics ou dans le milieu naturel.

Les rejets au réseau d'eaux pluviales devront prendre en compte la capacité du réseau public. Il pourra être exigé la réalisation de dispositifs de rétention des eaux pluviales.

#### **4.3. - Desserte en électricité et téléphone :**

Les éventuels raccordements doivent être effectués en souterrain depuis les réseaux publics d'électricité et de télécommunication.

#### **Article AUi 5 - Superficie minimum des terrains**

Aucune caractéristique n'est imposée.

#### **Article AUi 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

Les dispositions de l'article AUi 6 s'appliquent à toutes les voies ouvertes à la circulation générale, que ces voies soient publiques ou privées, et quels que soient leur statut et leur fonction.

6.1. - Aucune construction ne peut être implantée à moins de cinq (5) mètres de l'alignement existant ou futur.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions de faible importance telles que les locaux destinés au contrôle des entrées.

6.2.- En secteur **AUib**, lorsqu'une ligne d'implantation est indiquée au plan de zonage, les constructions principales doivent être implantées sur cette ligne. Toutes les autres constructions ou extensions de constructions, doivent être implantées en retrait de cette ligne.

6.3.- En secteur **AUic**, les constructions de moins de 1200 m<sup>2</sup> de SHOB, doivent être implantées à moins de 20 mètres de l'alignement de la RD 940.

6.4. En secteur **AUiz** : respect de la zone inconstructible où seules peuvent être admises les constructions de faible importance, telles que celles destinées au contrôle des entrées.

6.5.- En secteur **AUizb**, on bordure de la RD 940, les constructions doivent être implantées à au moins 15 m, et au plus 20 m de l'alignement de la RD 940.

6.6. - Nonobstant les dispositions de l'alinéa 6.1, une implantation différente peut être autorisée pour les constructions d'intérêt général de faible emprise, notamment les postes de transformation électrique, qu'ils soient publics ou privés.

#### **Article AUi 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

7.1. -Les constructions doivent être implantées de telle manière que la distance comptée horizontale de tout point de la construction au point le plus proche de la limite séparative, soit au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, cette distance n'étant jamais inférieure à 5 mètres.

Cette distance minimale est portée à 15 m lorsque ces limites séparent la zone industrielle d'une zone d'habitation, ou d'une zone naturelle.

7.2.- Les constructions peuvent être implantées en limite séparative :

- En secteurs **AUic** et **AUicg**, notamment pour assurer la continuité de centre commercial et galerie marchande, et sous réserve de respecter les règles de sécurité (incendie, accès...)

Dans le reste de la zone :

Exclusivement dans le cas où les constructions d'une même installation (construction initiale et ses extensions, par exemple), sont édifiées ou déjà édifiées sur des unités foncières différentes.

Cette disposition est admise dès lors qu'il s'agit d'assurer la bonne gestion de l'entreprise et la continuité des constructions, sous réserve de respecter les règles de sécurité (incendie, accès...)

**7.3** - Nonobstant les dispositions de l'alinéa 7.1, une implantation différente peut être autorisée ou imposée, dans le cas de reconstruction après sinistre, d'extension ou d'aménagement d'une construction existante dont l'implantation n'est pas conforme aux dispositions de l'alinéa 7.1.

**7.4** - Les dispositions de l'alinéa 7.1 ne s'appliquent pas aux constructions et ouvrages strictement nécessaires au fonctionnement des services publics

### **Article AUi 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Il n'est pas fixé de distance minimum entre les constructions édifiées sur une même propriété.

### **Article AUi 9 - Emprise au sol**

L'emprise au sol des constructions est constituée par la projection au sol verticale de la totalité des constructions, à l'exception des petits éléments en surplomb tels que balcons, débords de toiture...

Elle est fixée à 70 % maximum de la surface du terrain.

### **Article AUi 10 - Hauteur des constructions**

La hauteur des constructions est mesurée à partir du niveau du sol existant avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement du sol nécessaire pour la réalisation du projet. Ce niveau est pris en axe de la façade, jusqu'au sommet du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclues.

La hauteur maximale est fixée à :

- 8 m pour les constructions édifiées dans une bande de 80 m à compter de l'alignement des déviations des RD 940 et 952.
- 12 m pour les constructions édifiées dans une bande de 80 m à compter de l'alignement futur de la RD 940 - ZAC de la Bosserie
- 12 m pour le reste des secteurs AUib, AUibg
- 10 m en secteur AUIz
- 15 m dans le reste de la zone, sauf dans la ZAC de la Bosserie.

Nonobstant les dispositions ci-dessus, une hauteur différente peut être autorisée ou imposée pour la réalisation de dispositifs indispensables dans le domaine de la sécurité, de la protection de la protection de l'environnement, de la diminution des nuisances, voire d'impératifs techniques justifiés.

## Article AUi 11 - Aspect extérieur

L'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier doit satisfaire aux conditions édictées à l'article R 111.21 du Code de l'Urbanisme cité à l'article 2 du titre I du présent P.L.U. Une attention particulière sera portée quant au choix des matériaux et des couleurs des constructions.

Les formes des constructions doivent être simples et ne comporter aucun décrochement en bordure des routes départementales.

Dans la ZAC de la Bosserie les décrochements de façade sont admis sous réserve de concerner des linéaires significatifs.

Lorsque les enseignes sont installées sur les murs des bâtiments, la partie en bandeau qui leur est consacrée ne doit pas représenter plus de 20 % de la hauteur totale de la construction.

Lorsque les enseignes sont installées au dessus du sommet du bâtiment, les superstructures nécessaires ne pourront avoir plus de 4 m de hauteur, sur 12 m de longueur.

Pour les façades, les teintes vives (couleurs primaires) doivent être évitées sauf pour des éléments ponctuels ou des lignes, dès lors qu'elles caractérisent les installations (logos, signes de reconnaissance...)

### Clôtures :

- En bordure des routes départementales :

Elles seront constituées par un grillage rigide teinté, avec une hauteur maximum de 1,60 m.

- Les clôtures sur les voies internes :

Elles peuvent comporter des éléments plans préfabriqués en béton sous réserve qu'ils ne dépassent pas 0,30 m de hauteur. La hauteur totale ne doit pas dépasser 1.80 mètres de hauteur.

Dans la ZAC de la Bosserie : la hauteur des clôtures peut atteindre au maximum 2,50 mètres.

## Article AUi 12 - Stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions doit être assuré en dehors des voies publiques. Les aires de manœuvre des véhicules de service et de livraison devront être réalisées sur l'emprise des parcelles de terrain de la construction.

a) Pour les installations édifiées en bordure des routes départementales, les aires de stationnement seront réalisées soit :

- latéralement aux bâtiments, et masquées par des écrans végétaux
- vers les voies internes

b) En secteur **AUic**, lorsque les constructions constituent un ensemble regroupé en centre commercial ou galerie marchande, les aires de stationnement peuvent être réalisées entre les constructions et la route départementale, sous réserve d'en être séparées par un espace vert dont les plantations atténuent leur impact visuel.

### **Article AUi 13 - Espaces libres - plantations**

Les abords de toute construction nouvelle admise dans la zone doivent être traités et aménagés de façon à ce que cette dernière s'intègre au mieux dans l'environnement.

Les constructions industrielles seront isolées des zones urbaines par des rideaux d'arbres.

- *En bordure des routes départementales :*

Lorsque les constructions sont édifiées sur une ligne d'implantation ou à moins de 20 m de l'alignement, l'espace entre les constructions et l'alignement sera engazonné et planté en application du schéma ci-annexé.

En outre il ne pourra recevoir aucun dépôt ou stockage, sauf les mises en jauge d'une jardinerie.

- *En secteur **AUi**, un écran végétal compact devra être réalisé en bordure de l'autoroute A77.*

### **Article AUi 14 - Possibilités maximales d'occupation du sol**

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

**INc**  
2

**IN**

LA ROUTE DES CHOUX-SUD

**UD**

**1N**  
LA PRISE D'EAU

**AUizb**

LA BOSSERIE - NORD

**1N**

**AUib**

**1Nb**

**IN**

**Uib**

