

Chapitre III -DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AUi

Il s'agit d'une zone non ou insuffisamment équipée, réservée aux activités économiques qui peut être urbanisée à l'occasion de la réalisation d'opérations d'aménagement ou de constructions compatibles avec un aménagement cohérent.

Ces zones AU indicées relevant de l'assainissement collectif ne pourront être ouvertes à l'urbanisation qu'après mise en conformité du système d'assainissement. Ce système d'assainissement devra répondre au minimum aux exigences de la directive européenne ERU du 21 mai 1991, viser l'atteinte du bon état écologique des milieux récepteurs et l'élimination des eaux parasites.

Elle comprend les secteurs exposés à des risques naturels :

- AUi rt lié à des risques faibles de crue torrentielle.
- AUi RT lié à des risques forts de crue torrentielle.

Il est rappelé que :

- *le Plan de Prévention des Risques d'inondation constitue une servitude d'utilité publique opposable au présent document. Il convient en zone de risque de se reporter au PPRI et d'appliquer le règlement correspondant ;*
- *la carte des aléas présentée en annexes du P.L.U. à titre d'information affiche l'existence de risques naturels justifiant que les constructions ou installations autorisées ci-après soient soumises à des conditions spéciales.*

SECTION I - Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

Article AUi 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

Les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article AUi 2 sont interdites, notamment les annexes et piscine liées à l'habitation.

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

Ces zones AUi relevant de l'assainissement collectif ne pourront être ouvertes à l'urbanisation qu'après mise en conformité du système d'assainissement. Ce système d'assainissement devra répondre au minimum aux exigences de la directive européenne ERU du 21 mai 1991, viser l'atteinte du bon état écologique des milieux récepteurs et l'élimination des eaux parasites.

Sont admis sous conditions :

- si par leur situation ou leur importance ils n'imposent pas, soit la réalisation par la commune d'équipements publics nouveaux, soit un surcroît important de dépenses de fonctionnement des services publics,

-si l'opération est liée à l'activité existante implantée dans la zone Ui au Nord de La Bourbre (actuellement Dickson) et si l'accès est réalisé via l'entreprise existante,

- si la commune est en mesure d'indiquer dans quel délai et par quelle collectivité publique ou par quel concessionnaire les travaux nécessaires seront exécutés.

1. Les constructions et les lotissements à usage d'activités artisanales ou industrielles, y compris les installations soumises à déclaration et autorisation, dans la mesure où elles sont compatibles avec leur proche environnement urbain et/ou naturel,

2. Les bureaux.

3. Les constructions à usage d'habitation destinées strictement au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction ou la surveillance des établissements implantés dans la zone à condition :

- qu'elles soient incorporées au bâtiment d'activité.
- que leur surface ne dépasse pas 50 % de la surface affectée à l'activité. Le permis de construire pourra être refusé si l'activité n'est pas déjà installée sur la zone.
- que leur surface hors œuvre nette (SHON) ne dépasse pas 80 m².

4. Les équipements publics ou d'intérêt collectif d'infrastructure et de superstructure.

5. Les aires de stationnement.

6. Les clôtures.

7. Les démolitions.

8. Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

9. **Dans le secteur AUi rt**, affecté par des risques faibles de crue torrentielle, les constructions visées ci-dessus sont autorisées sous réserve que (cf. fiches conseils n° 3 et n° 3bis) les ouvertures de la façade amont et/ou des façades latérales soient situées à + 0,60 mètre au-dessus du terrain naturel ou soient protégées par des ouvrages déflecteurs.

10. *Dans le secteur AUi RT*, affecté par des aléas forts de crue torrentielle, sous réserve d'être admis aux alinéas précédents, seuls peuvent être autorisés sous réserve de ne pas aggraver les risques et de ne pas en créer de nouveaux :

- a) sous réserve qu'ils ne conduisent pas à une augmentation de la population exposée : les travaux courants d'entretien et de gestion des constructions et installations existantes, notamment les aménagements internes, les traitements de façades, la réfection des toitures,
- b) sous réserve d'un renforcement de la sécurité des personnes et de réduction de la vulnérabilité des biens :
 - les extensions limitées qui seraient nécessaires à des mises aux normes d'habitabilité ou de sécurité,
 - la reconstruction ou la réparation de bâtiments sinistrés dans le cas où les dommages n'ont pas de lien avec le risque à l'origine du classement en zone interdite.
- c) sous réserve qu'ils ne fassent pas l'objet d'une occupation humaine permanente et que la sécurité des personnes soit assurée les abris légers, annexes des bâtiments d'habitation d'une surface inférieure à 20m², ainsi que les bassins et les piscines non couvertes et liées à des habitations existantes.
- d) les travaux d'infrastructure nécessaires au fonctionnement des services collectifs sous réserve que le maître d'ouvrage prenne des dispositions appropriées aux risques, y compris ceux créés par les travaux.
- e) tous travaux et aménagements de nature à réduire les risques.

SECTION II - Conditions de l'occupation du sol

Article AUi 3 - Accès et Voirie

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

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, le projet peut n'être autorisé que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

Le projet peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à son importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Les accès automobiles (portails, portes de garage) devront respecter un recul de 5 mètres minimum par rapport à l'alignement, pouvant être porté à 10 mètres en fonction de la nature de l'activité, ou être aménagés de façon à permettre le stationnement hors du domaine public.

Article AUi 4 - Desserte par les réseaux

I - Alimentation en eau

. Eau potable : toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être raccordée au réseau d'eau potable.

. Eau industrielle : le pompage dans la nappe phréatique est soumis à autorisation.

II - Assainissement

Ces zones AU relevant de l'assainissement collectif ne pourront être ouvertes à l'urbanisation qu'après mise en conformité du système d'assainissement.

1. - Eaux résiduaires industrielles

Les constructions et installations industrielles ne doivent rejeter au réseau d'assainissement que des effluents pré-épurés conformément aux dispositions législatives et réglementaires en vigueur.

Les eaux de refroidissement, ainsi que les eaux résiduaires industrielles ne nécessitant pas de pré-traitement, peuvent être rejetées dans le réseau public d'assainissement dans les conditions prévues par la législation et la réglementation en vigueur.

2. - Eaux usées domestiques

Le branchement sur le réseau d'assainissement est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle, conformément à l'article L.1331.1 du Code de la Santé publique.

3. - Eaux pluviales

Lorsqu'un réseau de collecte d'eaux pluviales dessert le terrain, et que le raccordement est gravitairement possible, toute construction ou installation nouvelle doit s'y raccorder dans les conditions fixées par le règlement du service d'assainissement après prétraitement (bassin à hydrocarbures) et rétention, et éventuellement, infiltration.

En l'absence de réseau ou en cas d'insuffisance de réseau reconnue, des prescriptions techniques particulières pourront être imposées, afin de limiter les incidences des raccordements sur les ouvrages publics et de ne pas aggraver la servitude naturelle d'écoulement des eaux pluviales instituée par les articles 640 et 641 du Code Civil.

III – Electricité - Téléphone

Le réseau Moyenne Tension sera réalisé en souterrain, sauf en cas d'impossibilité technique ou de coût hors de proportion avec l'aménagement prévu.

Le réseau Basse Tension devra se faire par câbles souterrains ou en cas d'impossibilité technique par câbles isolés pré-assemblés, ces derniers étant posés sur façades ou tendus.

Le réseau téléphonique sera enterré.

Article AUi 5 - Caractéristiques des terrains

Sans objet.

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

Les dispositions décrites ci-dessous s'appliquent aux voies publiques et privées ouvertes à la circulation publique ; dans le cas d'une voie privée, la limite de la voie se substitue à l'alignement.

Sauf dispositions contraires portées au document graphique, toute construction ou installation doit respecter un recul minimum de 5 mètres par rapport à l'alignement.

Toutefois, pour des raisons de sécurité, d'architecture, ou tenant aux particularités du site, des implantations différentes pourront être autorisées ou prescrites, et notamment pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

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

La distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment à construire au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché, doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans être inférieure à 5 mètres.

Toutefois, cette marge peut être supprimée sur l'une au plus des limites séparatives lorsque les mesures indispensables sont prises pour éviter la propagation des incendies (murs coupe-feu) et lorsque la circulation est aisément assurée par ailleurs. Une telle disposition doit faire l'objet d'un plan de masse commun annexé à la demande de permis de construire.

Des implantations différentes pourront être admises pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

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

Entre deux constructions non jointives, quelles qu'en soient la nature et l'importance, il doit toujours être aménagé un espacement suffisant pour permettre l'entretien facile du sol et des constructions et, s'il y a lieu, le passage et le fonctionnement du matériel de lutte contre l'incendie. Cet espacement sera au minimum de 5 mètres.

Article AUi 9 - Emprise au sol

L'emprise au sol maximum est fixée à 50 %.

Article AUi 10 - Hauteur des constructions

La hauteur maximale des constructions par rapport au sol naturel est fixée à 15 mètres hors tout. Seules, les installations techniques telles que cheminées, etc... peuvent dépasser cette cote.

Article AUi 11 - Aspect extérieur - Aménagement des abords

L'article R. 111-21 du Code de l'Urbanisme visé dans les Dispositions Générales (TITRE I) demeure applicable.

Afin de s'intégrer au site, les constructions doivent être conçues et traitées de façon simple et fonctionnelle ; sont notamment exclues les imitations de matériaux et les dispositions tels que les frontons ne s'étendant pas à l'ensemble de la façade.

Les murs séparatifs ou aveugles auront le même aspect que les murs de façades.

Les dépôts ou aires de stockage ne doivent pas être implantés dans les parties de terrains visibles depuis les espaces publics en particulier la route départementale ou être intégrées paysagèrement (masque végétal par exemple).

Les clôtures à proximité des accès et des carrefours des voies ouvertes à la circulation publique doivent être établies de telle sorte qu'elles ne créent pas une gêne pour la circulation publique, notamment en diminuant la visibilité aux sorties des terrains.

Les clôtures seront constituées de grilles ou de grillages. La hauteur totale ne dépassera pas 2 mètres. En bordure des voies, elles devront être doublées de haies vives ou de massifs arbustifs réalisés avec plusieurs espèces rustiques et buissonnantes disposées irrégulièrement, dont une majorité à feuilles caduques.

Article AUi 12 - Stationnement des véhicules

Le stationnement des véhicules correspondant aux caractéristiques du projet doit être assuré par des installations propres en dehors des voies publiques.

En général (adaptation au regard de la nature de l'activité), il est exigé au minimum :

- 1 emplacement pour 40 m² de SHOB,
- 2 emplacements par logement.

Il doit être aménagé, sur la parcelle des aires de stationnement suffisantes pour assurer le stationnement des véhicules de livraison et de service, d'une part, et les véhicules du personnel, d'autre part. Ces aires ne comprennent pas les aires réservées aux manoeuvres des véhicules ; elles figurent au plan de circulation qui accompagne obligatoirement la demande.

Article AUi 13 - Espaces libres - plantations

Les surfaces non bâties, non aménagées en circulation et aires de service et de stationnement seront obligatoirement plantées en gazon, arbustes et arbres d'ornement, à concurrence d'une surface minimale égale à 10 % de la parcelle.

En bordure de route départementale, une bande de 4 mètres minimum à partir de l'alignement devra être végétalisée.

Le nombre d'arbres minimum à planter sera d'un arbre par 50 m² de surface plantée.

Un plan des aménagements extérieurs montrant les circulations, parkings, réseaux et plantations devra être annexé à la demande.

Les aires de stationnement seront isolées par des haies d'arbustes et devront être plantées d'arbres de haute tige à raison d'une unité tous les six véhicules au moins.

SECTION III - Possibilités d'occupation du sol

Article AUi 14 - Possibilités maximales de construction

Il n'est pas fixé de coefficient d'occupation des sols; il résulte de l'application des articles AUi 3 à AUi 13.