

# ZONE AUa

## CARACTERISTIQUES PRINCIPALES DE LA ZONE

Zone à vocation principale d'activités, urbanisable à court ou moyen terme dans le cadre d'opérations d'aménagement ou de construction, selon les modalités d'aménagement et d'équipement définies par le règlement et les orientations d'aménagement.

Cette zone constituera la future entrée de ville Sud de Guilhaumand-Granges. Il est donc primordial que les aménagements et opérations qui seront réalisés sur la zone présentent un projet urbain, architectural et paysager de grande qualité.

La zone AUa comprend 4 secteurs où les constructions autorisées sont différentes.

- Secteur AUa1 destiné au logements adaptés aux personnes dépendantes (de type résidence, service ou maison de retraite) et logements abordables pour étudiants
- Secteur AUa2 destiné à recevoir des activités de services, bureaux, administrations, et de logement
- Secteur AUa3 pour des activités de loisirs et de services principalement
- Secteur AUa4 destiné à recevoir des activités de services, bureaux, administrations et de commerces

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

### **ARTICLE AUa 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

Dans l'ensemble de la zone, sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions à usage industriel ou d'entrepôt,
- Les constructions à usage agricole,
- Les commerces de gros,
- Les travaux, installations et aménagements suivants :
  - parcs d'attractions,
  - dépôts de toute nature (véhicules, matériaux, ...)
  - garages collectifs de caravanes,
  - les carrières,
  - les terrains de camping et les parcs résidentiels de loisirs,
  - le stationnement des caravanes et le camping hors des terrains aménagés.
- Les constructions à usage artisanal ;

#### **En dehors du secteur AUa1:**

- Les constructions à usage d'habitation ;

#### **En dehors des secteurs AUa3 :**

- Les constructions à usage d'hébergement hôtelier ;

### **ARTICLE AUa 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES**

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont autorisées à conditions de respecter les dispositions mentionnées ci-après :

**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, sont admis :

Les constructions ou installations y compris classées nécessaires à l'exploitation et à la gestion des réseaux et aux services publics locaux (voirie, réseaux divers, transports collectifs traitement des déchets, etc.) et dont la localisation dans ces espaces ne dénature pas le caractère des lieux.

**2) Opérations faisant l'objet d'une organisation d'ensemble :**

**2.1)** - Les occupations et utilisations du sol visées au paragraphe 2.2 ci-après, sont soumises aux conditions suivantes :

- Dans l'ensemble de la zone toute opération d'aménagement et de construction devra respecter les conditions d'urbanisation précisées par les orientations d'aménagement prévues pour le secteur (document 2b du PLU).
- Dans les **secteurs AUa1, AUa2, AUa3 et AUa4**, les constructions doivent **s'intégrer dans une opération d'aménagement d'ensemble** portant sur la totalité du secteur considéré.
- Ces opérations d'ensemble doivent être compatibles avec les principes présentés dans les **Orientations d'Aménagement** (document 2b du PLU).
- Les opérations d'aménagement devront impérativement prévoir la gestion, le traitement et l'évacuation des eaux pluviales.
- Les opérations d'aménagement devront assurer la continuité des cheminements doux et s'insérer dans le schéma des circulations douces établi à l'échelle de la commune
- En outre, pour l'ensemble des 4 secteurs (AUa1, AUa2, AUa3 et AUa4) les constructions sont autorisées après la réalisation de la voie de desserte principale du secteur.
  - pour le secteur **AUa1**, l'aménagement sera autorisé sous réserve de respecter la servitude instaurée au titre du 16°) de l'article L.151-15 du Code de l'Urbanisme : si un programme de logements est prévu, celui-ci devra être composé à 100 % de logements adaptés aux personnes dépendantes (personnes âgées, handicapées ou à mobilité réduite) sous la forme d'une résidence-services ou d'une maison de retraite, ou logements étudiants.

**2.2)** - Sous réserve des dispositions mentionnées au paragraphe 2.1) ci - avant, sont admis :

**Dans les secteurs AUa1 uniquement :**

- Habitation

**Dans les secteurs AUa2 uniquement :**

- Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle
- Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés
- Bureau
- Habitation

**Dans le secteur AUa3 uniquement :**

- Hébergement hôtelier et touristique
- Cinéma
- Salles d'art et de spectacles
- Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés
- Restauration
- Bureau

**Dans le secteur AUa4 uniquement :**

- Hébergement hôtelier et touristique
- Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés
- Restauration
- Bureau
- Commerce

**ARTICLE AUa 3 - ACCES ET VOIRIE**

**Accès :**

Les constructions et aménagements doivent respecter les orientations et indications précisées dans les Orientations d'Aménagement du secteur.

**Accès :**

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.

Il peut également 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.

Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies publiques, l'accès carrossable direct à la propriété pourra être exigé sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

Le long des routes départementales, les accès directs sont limités à un seul par propriété. Ils sont interdits lorsque le terrain est desservi par une autre voie.

Seules les voies suivantes sont concernées par l'aménagement détaillé ci-après : Avenue de Lyon, Avenue de Beaucaire, Rue des Geais, Rue des Noyers, Chemin des Mulets/Boulevard Henri Jean Arnaud, Rue du Languedoc, Rue André Malraux, Rue Blaise Pascal, Rue Georges Clémenceau, Rue Jean Moulin, Rue Henri Dunant, Rue Pierre Curie, Avenue Sadi Carnot, Avenue de la République, Avenue de Provence, Boulevard Charles de Gaulle (entre la rue Pierre Curie et la rue des Brandons), Rue des Brandons, rue des Fauvettes, Chemin de Touloud, Rue des Trémolets, Rue des Combes.

Les accès directs sur le Boulevard Henri Jean Arnaud sont interdits.

Pour toute nouvelle construction, ou changement de destination, l'accès automobile (portail, garage) devra être aménagé, en forme de trapèze de façon à permettre le stationnement des véhicules hors du domaine public sauf en cas d'impossibilité technique, conformément aux prescriptions émises par le gestionnaire de la voirie.

La suppression des trapèzes existants est interdite.

#### Voirie :

Les dimensions, tracés, profils et caractéristiques des voies doivent être adaptés aux besoins des opérations qu'elles desservent. Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules de service public et de sécurité de faire aisément demi-tour.

Sont inconstructibles les unités foncières et terrains qui ne disposent pas d'un accès privatif adapté à la circulation automobile et poids-lourds, d'une largeur d'au moins 8 mètres sur la voie publique ou privée commune.

### **ARTICLE AUa 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

#### **EAU POTABLE**

Toute occupation ou utilisation du sol qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

Toutefois, les ressources en eau non destinées à la consommation humaine peuvent être trouvées, en accord avec les autorités compétentes, sur l'unité foncière concernée.

#### **ASSAINISSEMENT**

Le raccordement au réseau collectif d'assainissement sera de type séparatif. L'évacuation des eaux ménagères et effluents non traités dans les fossés, cours d'eau ou égouts pluviaux est interdite.

#### **Eaux usées**

Les eaux usées en provenance de toute occupation et utilisation du sol doivent être rejetées dans le réseau public d'assainissement.

Le déversement des effluents, autres que les eaux usées domestiques, en provenance d'activités à caractère artisanal, industriel ou commercial, est soumis à autorisation préalable. Cette autorisation fixe, suivant la nature du réseau, les caractéristiques qu'ils doivent présenter pour être reçus.

En cas de contre-pente, un système de relevage devra permettre le déversement des effluents dans le réseau public d'assainissement.

#### **Eaux pluviales**

Les eaux pluviales de ruissellement générées par le projet doivent être traitées et gérées sur la parcelle support du projet, en conformité avec la réglementation en vigueur.

L'évacuation des eaux de ruissellement doit, si nécessaire, être assortie d'un pré traitement.

Les aménagements réalisés sur le terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales (article 640 -641 du Code Civil).

#### **ELECTRICITE**

Sauf cas d'impossibilité technique, le réseau moyenne tension doit être réalisé en souterrain.

Sauf cas d'impossibilité technique, la distribution en énergie électrique basse tension doit être réalisée par câble souterrain ou par câble isolé pré-assemblé ou posé.

Les compteurs doivent être encastrés dans les murs et ne pas former une protubérance sur les façades visibles de la voie publique.

#### **TELECOMMUNICATIONS**

Les branchements aux câbles téléphoniques doivent être réalisés en souterrain ou de façon non apparente sur la voie publique.

#### **GAZ**

Les logettes de desserte et de captage devront être encastrées dans les murs.

#### **ARTICLE AUa 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Non réglementé.

#### **ARTICLE AUa 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Les constructions et aménagements doivent respecter les reculs, alignements et orientations précisés par les Orientations d'Aménagement du secteur (pièce 2b du PLU).

Lorsque des alignements sont imposés en façade de voie, les constructions doivent être conçues et s'implanter de telle façon que la majorité de leur façade respecte cet alignement. Des décrochements de façade sont possibles, toute la longueur du bâtiment ne devant pas être strictement alignée.

Lorsque les Orientations d'aménagement ou le plan ne comportent aucune indication, les constructions doivent être implantées en retrait d'au moins 8 mètres de l'alignement actuel ou futur des voies publiques.

Des dispositions différentes peuvent être admises pour les ouvrages de faible importance réalisés dans un but d'intérêt général (WC, cabines téléphoniques, postes de transformation EDF, abris bus, ...) pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage, et si une insertion harmonieuse dans l'environnement est garantie.

#### **ARTICLE AUa 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Les constructions et aménagements doivent respecter les reculs et alignements précisés par les Orientations d'Aménagement du secteur (pièce 2b du PLU)

Lorsque des alignements sont imposés en façade de voie, les constructions doivent être conçues et s'implanter de telle façon que la majorité de leur façade respecte cet alignement. Des décrochements de façade sont possibles, toute la longueur du bâtiment ne devant pas être strictement alignée.

Lorsque les Orientations d'aménagement ou le plan ne comportent aucune indication, les constructions doivent être implantées en retrait d'au moins 4 mètres des limites séparatives.

#### **ARTICLE AUa 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UN MÊME TENEMENT**

Non réglementé.

#### **ARTICLE AUa 9 - EMPRISE AU SOL**

Toute construction nouvelle doit être implantée de façon à respecter rigoureusement les emprises maximum indiquées par les Orientations d'Aménagement du secteur (pièce 2b du PLU).

#### **ARTICLE AUa 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur totale des constructions mesurée à partir du sol naturel, à l'aplomb de la construction jusqu'à l'égout du toit ne peut excéder 15m.

**Dans l'ensemble de la zone**, la hauteur des **clôtures** à l'alignement des voies publiques doit être au maximum de **2 mètres**. Dans le cas où une partie maçonnée est autorisée, celle-ci ne peut excéder 0,8 mètre.

#### **ARTICLE AUa 11 - ASPECT EXTERIEUR**

Se reporter au titre VIII.

#### **ARTICLE AUa 12 - STATIONNEMENT**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins engendrés par les occupations et utilisations admises dans la zone, doit être assuré en dehors des voies publiques, prioritairement sur le terrain d'assiette du projet. Le nombre de places de stationnement sera en lien avec l'usage et la consistance (Surface de planchers) de la construction. Il tiendra compte de la desserte en transport publics du quartier.

Pour les constructions à usage d'hôtellerie, il sera prévu au minimum deux places pour trois chambres.

Les dimensions minimales d'une place de stationnement seront de 2,5 m de large par 5 m de long.

Aux places de stationnement s'ajoutent, le cas échéant, les aires pour la manœuvre et le stationnement des autocars et des véhicules de livraison, ainsi que les garages ou abris pour les deux roues.

#### **ARTICLE AUa 13 - ESPACES LIBRES - PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES**

Au moins 10% de la superficie de l'unité foncière doivent être aménagés en espaces verts. Les marges de recul définies à l'article 6 doivent être aménagées en espace vert.

Les limites de l'unité foncière qui ne sont pas occupées par une espace paysagé planté doivent être bordées de haies vives d'un maximum de 2 mètres de hauteur.

Afin de réduire les espaces imperméables, les espaces libres de la parcelle seront simplement enherbés et les espaces extérieurs devront être étanchés le moins possible: (ex pose de dallages sur sable avec géotextile.). D'autre part, la plantation de prairie variée au gazon sera préférée pour une meilleure oxygénation et perméabilité du sol et un entretien simplifié.

De manière générale, les espaces libres seront plantés à raison d'un arbre de haute tige pour 200 m<sup>2</sup>.

Les aires de stationnement seront régulièrement fractionnées par des espaces traités en matériaux perméables permettant la gestion des eaux pluviales à partir des techniques alternatives. Elles seront agrémentées par des arbres et plantations en quantité suffisante pour assurer un traitement paysager de l'ensemble.

Dans le cas où sont réalisées sur l'unité foncière, des aires de stationnement à l'air libre (parking de surface), il doit être conservé, entre ces aires de stationnement et les limites de voirie bordant l'unité foncière, une bande d'au moins 1,5 mètre de largeur aménagée en espace vert.

Afin d'assurer la biodiversité de l'espace urbain, afin de conserver la qualité esthétique des quartiers dans un souci de bonne et meilleure intégration et afin d'améliorer la qualité paysagère du site, et donc le cadre de vie des habitants du quartier, les haies et plantations seront composées d'un mélange varié de végétaux courant dans la vallée du Rhône et pouvant être choisies parmi la liste suivante :

noisetier (corylus avellana)	spirée (spirea)	If (taxus baccata)
charmille (carpinus betulus)	grevillea (grevillea rosmanifolia)	Genévrier (juniperus)
fusain (euonymus alatus)	weigelia (wegelia)	Viorne obier (viburnum opulus)
cornouiller (cornus alba)	amelanchier (amelanchier canadensis)	Cornouiller sanguin (cornus sanguinea)
deutzia (deutzia x)	arbre à perruque (cotinus coggygria)	chêne vert (quercus ilex)
seringat (philadelphus)	genêt d'Espagne (spartium junsens)	Eléagnus,
rosier paysager (rosa)	érable de Montpellier (acer monspessulanum)	Amélanchier (amélanchier canadensis)
lilas (syringa)	rinç-bouteilles (callistemon)	Chêne kermès (quercus coccifera)
chêne vert (quercus ilex)	Abélia	Ciste (cistus)
Sureau (sambucus)	Sorbier des oiseaux (sorbus aucuparia)	Prunelier (prunus spinosa)
Arbousier	Cotonéaster Franchetti	Photinia
Troène,	Laurier-thym,	Escallonia,
Osmanthe,	Laurier du Portugal,	

Le mur végétal uniforme composé de cyprès, thuyas ou de laurier-palme est interdit. La taille au cordeau est déconseillée.

Toutes les espèces de prunus (ex prunus laurocerasus) sauf le cerisier sont interdits car vecteur potentiel du virus de la Sharka.

Les espèces de cotoneaster « Salicifolius flocusus » et « Salicifolius x Herbsfeuer » sont également interdites (dans le cadre de la lutte contre le feu bactérien).

#### **Les installations, travaux divers et citernes non enterrées**

Des écrans de végétation doivent être plantés afin de masquer ou d'intégrer les installations techniques. Ces plantations seront composées selon les règles exposées ci-dessus.

#### **Les Espaces verts à protéger (EVP) :**

Les EVP sont répertoriés en annexe au présent règlement, avec l'indication de leurs superficies réglementaires, totales et par terrain. Les emprises végétalisées existantes sur les terrains concernés sont localisées à titre indicatif sur les documents graphiques du règlement par une trame verte.

La modification de l'état d'un terrain soumis à une prescription d'EVP n'est admise qu'aux conditions suivantes :

- un maximum de 5% de leur superficie peut faire l'objet d'une emprise au sol par une construction ou utilisation du sol ;
- un maximum de 15% de leur superficie peut faire l'objet d'une minéralisation (par exemple : piscine, terrasses, escalier, allées) ; l'emprise de la minéralisation peut être supérieure à 15% dans la limite de 25%, dans ce cas la surface utilisée au-delà des 15% sera restituée sur le terrain.
- au moins 85% de leur superficie doit être maintenue végétalisée.

#### **ARTICLE AUa 14 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS EN MATIERES DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Non réglementé.

**ARTICLE AUa 15 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS EN MATIERES D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

Les constructions nouvelles devront être conçues afin de permettre un raccordement facile aux éventuels futurs réseaux de communications électroniques. Ce raccordement sera souterrain.