

# ZONE UA

## CARACTERISTIQUES PRINCIPALES DE LA ZONE

Zone urbaine dense, à vocation mixte de centre ville qui comporte des logements, équipements et espaces publics et commerces et services de proximité.

La zone UA correspond à l'ancienne ZUP, qui constitue le nouveau centre de la commune, et à un quartier plus ancien où les bâtiments sont en général construits en ordre continu.

Elle a une vocation principale d'habitat et d'activités compatibles avec la proximité de l'habitat.

La zone UA est en partie concernée par les zones Rouge et Bleue du PPRI du Rhône et du Mialan.

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

### ARTICLE UA 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les constructions et aménagements doivent respecter les orientations et indications précisées dans les Orientations d'Aménagement du secteur. Lorsque, les orientations ou le plan ne comporte aucune indication, **dans l'ensemble de la zone sont interdites** les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Industrie,
- Exploitations agricoles et forestières,
- Entrepôt,
- Les installations classées soumises à autorisation en dehors de celles nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif,
- Les équipements de production d'énergie de type éolienne,
- Les installations et aménagements suivants :
  - parcs d'attractions,
  - dépôts de véhicules,
  - 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.

#### **Secteurs de risques :**

Dans les secteurs de risques, toutes les occupations et utilisations du sol doivent en outre respecter les dispositions du PPRI et du titre III du présent règlement.

### ARTICLE UA 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIÈRES

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

- Toutes occupations et utilisations du sol susceptibles de s'insérer dans le tissu urbain sous réserve qu'il n'en résulte pas pour l'environnement des nuisances sonores, olfactives, sanitaires et d'ordre public.

- 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.
- les affouillements et exhaussements de sol, dans la mesure où ils sont strictement nécessaires à des constructions autorisées ou à des aménagements compatibles avec la vocation de la zone.

#### **Secteurs de risques :**

Dans les secteurs de risques, toutes les occupations et utilisations du sol doivent en outre respecter les dispositions du PPRI et du titre III du présent document, ainsi que le règlement du PPRI.

### **ARTICLE UA 3 - ACCES ET VOIRIE**

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 où 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.

### **ARTICLE UA 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.

## **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 que ces effluents 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.

Le rejet des eaux de piscines dans le réseau collectif d'assainissement nécessite d'obtenir l'accord du gestionnaire du réseau sous forme de convention de rejet comme prévu à l'article L.1331.10 du Code de la Santé Publique.

### **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 ET TELECOMMUNICATIONS**

Sur l'ensemble de la zone et sauf cas d'impossibilité technique, les réseaux moyenne tension et télécommunication doivent être réalisés 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.

## **TELEDIFFUSION**

Dans les immeubles collectifs, les paraboles individuelles sont interdites. Les paraboles collectives seront prévues dès la construction et doivent respecter l'article UA 10 réglementant les hauteurs ;

Les paraboles individuelles sont à dissimuler par tout moyen adapté ; elles sont interdites en façade, sur balcon ou en avancée de toit.

## **GAZ**

Sur l'ensemble de la zone, les loquettes de desserte et de comptage devront être encastrées dans les murs.

## **ARTICLE UA 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

Non réglementé.

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

Les constructions et aménagements doivent respecter les reculs, alignements et orientations précisés dans les Orientations d'Aménagement du secteur. Lorsque, les orientations ou le plan ne comporte aucune indication, toute construction doit être implantée en retrait de 4 mètres minimum par rapport à l'alignement actuel ou futur de la voie ou conformément à la marge de recul indiquée, le cas échéant, sur le document graphique.

Dans le souci d'une meilleure intégration architecturale du bâti existant et environnant, l'extension ou la surélévation de bâtiments existants édifiés à un recul moindre pourrait être admise. En outre, et pour les mêmes raisons, la construction d'un bâtiment nouveau en continuité d'un bâtiment existant implanté à l'alignement de la voie pourrait être acceptée selon le même alignement.

Des dispositions différentes pourront en outre être admises pour les ouvrages de faible importance réalisés dans le but d'intérêt général (sanitaires publics, etc...) pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage. En tout état de cause, ces dispositions différentes ne pourront être admises que si une insertion harmonieuse dans l'environnement est garantie.

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

Les constructions et aménagements doivent respecter les reculs, alignements et orientations précisés dans les Orientations d'Aménagement du secteur. Lorsque, les orientations ou le plan ne comporte aucune indication, la construction (non compris les débords de toiture) doit être située à une distance des limites séparatives de l'unité foncière au moins égale à la moitié de sa hauteur et jamais inférieure à 4.00 mètres. Cette règle ne s'applique pas à l'implantation d'une piscine.

Dans le souci d'une meilleure intégration architecturale du bâti existant et environnant, l'extension ou la surélévation de bâtiments existants édifiés à un recul moindre pourrait être admise sans aggraver le recul actuel.

La construction sur limite séparative n'est admise que dans les cas suivants :

- A condition que la hauteur sur limite ne dépasse pas 3,5 mètres, et que la longueur totale des bâtiments implantés sur chaque limite soit inférieure ou égale à 8 m maximum
- S'il s'agit d'une construction à édifier en l'adossant à un bâtiment existant. Dans ce cas, la construction à réaliser aura une hauteur au plus égale à celle du bâtiment existant sur la propriété voisine, sauf si le dépassement mesuré du volume vise à en améliorer l'esthétique pour une meilleure intégration.
- S'il s'agit d'une construction à édifier dans le cadre d'une opération de constructions jumelées.

Pour les constructions de la destination « équipement d'intérêt collectif et services publics » la construction sur limite séparative est autorisée à condition que la hauteur sur limite ne dépasse pas 3,5m.

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

Deux constructions non contiguës, implantées sur une même unité foncière, doivent être situées à une distance l'une de l'autre au moins égale à 3.00 mètres. Toutefois un bâtiment annexe dont la hauteur est limitée à 3.50 m au faîtage peut s'implanter à moins de 3 mètres de tout bâtiment de la même unité foncière quelles que soient leurs hauteurs respectives. Cette règle ne s'applique pas à l'implantation d'une piscine.

Cette règle ne s'applique pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

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

Non réglementé.

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

Les constructions et aménagements doivent respecter les hauteurs précisées dans les Orientations d'Aménagement du secteur. Lorsque, les orientations ou le plan ne comporte aucune indication, sur l'ensemble de la zone, la hauteur totale des constructions mesurée à partir du sol naturel, à l'égout du toit, ne peut excéder 18 mètres.

Cette limite ne s'applique pas pour l'aménagement et l'extension de bâtiments existants dépassant cette hauteur. Pour ceux-ci, la hauteur initiale ne doit pas être augmentée après travaux.

#### **ARTICLE UA 11 - ASPECT EXTERIEUR**

Se reporter au Titre VIII – Article 11 commun à l'ensemble des zones

#### **ARTICLE UA 12 - STATIONNEMENT**

Les constructions et aménagements doivent respecter les orientations et indications précisées dans les Orientations d'Aménagement du secteur. Lorsque, les orientations ou le plan ne comporte aucune indication, 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 ou à une distance de cheminement de 100 mètres maximum depuis le projet de construction ou de réhabilitation, à condition de respecter les prescriptions du gestionnaire de voirie. 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 toute modification du bâti ayant une incidence sur le stationnement, le projet doit prévoir le nombre de stationnement initial.

Les dimensions optimales d'une place de stationnement sont 2,5 m de large par 5 m de long, et à minima 2,15 m de large par 5m de long. Dans le cas de stationnement longitudinal, les dimensions minimales d'une place de stationnement sont 2 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 UA 13 - ESPACES LIBRES - PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES**

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

Au moins 20% du sol de l'unité foncière doivent être aménagés en espaces verts.

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

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 75% de leur superficie doit être maintenue végétalisée.

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

Non réglementé.

**ARTICLE UA 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.