

ZONE Ui

CARACTERISTIQUES PRINCIPALES DE LA ZONE

Zone urbaine équipée à vocation d'activités économiques. Elle est destinée à recevoir des constructions à usage industriel, artisanal ou commercial ainsi que des dépôts ou installations dont l'implantation est interdite dans les zones à vocation d'habitation.

Elle comprend les secteurs suivants :

- **Uia** qui correspond aux secteurs réservés aux activités hospitalières et assimilées.
- **Uib** qui correspond à la zone des Croisières ou le présent règlement reprend le carnet des prescriptions architecturales et paysagères de la Zone.
- **Uic** qui correspond à une zone du centre réservé aux commerces.

La zone Ui 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 Ui, sauf stipulations contraires.

ARTICLE Ui 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

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

- Les constructions à usage d'habitat,
- Les constructions à usage agricole,
- Les constructions à usage d'hébergement hôtelier,
- Les travaux, installations et aménagements suivants :
 - parcs d'attractions,
 - 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.

Dans le **secteur Uia**, sont interdites toutes constructions autres que celles à vocation d'activités hospitalières et sanitaires ou assimilées.

Dans le **secteur Uic**, sont interdites toutes constructions autres que celles à vocation de commerces et de stockage lié aux activités commerciales, d'activité de service ou s'effectue l'accueil d'une clientèle, et les équipements d'intérêt collectif et services publics.

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

Dans l'ensemble de la zone UI, les occupations et utilisations du sol suivantes sont autorisées à conditions de respecter les dispositions mentionnées :

- **Dans la zone UI stricte uniquement** : Les installations de gardiennage nécessaires aux activités autorisées dans la zone sont acceptés dans la limite d'une surface maximale de 75 m² de Surface de planchers et à condition d'être intégrés dans le bâtiment d'activité. La totalité des surfaces non construites devra être utilisée dans le cadre des activités artisanales, de dépôts et d'entrepôts,

industrielles, commerciales, bureaux, services et bâtiments hospitaliers ou assimilés, ce qui interdit toute privatisation des sols au profit d'une éventuelle annexe de gardiennage ;

- 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.
- 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.

ARTICLE U1 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 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.

Dans l'intérêt de la sécurité :

- Les unités foncières d'une surface comprise entre 2000m² à 3000 m² ne pourront recevoir qu'un unique accès par voie ; dans la limite de 2 accès.
- Les unités foncières d'une surface supérieure à 3000 m² pourront recevoir 3 accès maximum.

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 Toulaud, 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 Ui 4 - DESSERTÉ 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 Ui 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non réglementé

ARTICLE Ui 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

A défaut de recul indiqué sur les documents graphiques et dans les orientations d'aménagement, l'implantation des constructions doit respecter les marges de recul suivantes :

- dans le secteur Ui, d'au moins 6 mètres par rapport à l'alignement de la voie
- dans le sous-secteur Uia, d'au moins 5 mètres par rapport à l'alignement de la voie
- dans le secteur Uib, d'au moins 4 mètres par rapport à l'alignement de la voie et de 10 mètres de recul par rapport à l'alignement du domaine public le long du Boulevard Henri Jean ARNAUD ; le long de cette voie, les façades devront être alignées sur la limite sur au moins 80% de leur linéaire.

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.

Des dispositions différentes sont en outre 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. Dans ce cas, l'implantation peut être autorisée soit à l'alignement soit en retrait de l'alignement en fonctions des contraintes techniques.

ARTICLE Ui 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

A défaut de recul indiqué sur les documents graphiques ou dans les Orientations d'Aménagement, toute construction doit être implantée 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.

En zone Uib, afin d'éloigner le bâti de la ligne électrique, toute construction doit être implantée d'au moins 20 mètres depuis la limite foncière Ouest, pour limiter les nuisances de la voie ferrée et de la ligne haute-tension.

La construction sur limite séparative n'est admise que dans le sous-secteur Uia, dans les cas suivants :

- 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.
- S'il s'agit de bâtiments annexes dont la hauteur est limitée à 3.5 mètres au faîtage et qui ne comportent pas d'ouverture.

La construction sur limite séparative est également admise pour l'extension d'un bâtiment existant déjà implanté en limite séparative.

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

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

Deux constructions non contiguës, implantées sur une même unité foncière, doivent être à une distance l'une de l'autre au moins égale à la moitié de la plus grande hauteur des deux constructions et jamais inférieure à 4.00 mètres.

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

ARTICLE Ui 9 - EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des constructions ne doit pas excéder 60% de la superficie de l'unité foncière dans le secteur UI.

Aucune emprise n'est fixée dans le sous-secteur U1a.

ARTICLE Ui 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

Dans la zone Ui, la hauteur absolue des constructions toutes superstructures comprises, ne doit pas excéder 14 mètres.

Cette règle ne s'applique pas au sous-secteur U1a.

La hauteur totale des clôtures doit être au maximum de 2 mètres.

ARTICLE Ui 11 - ASPECT EXTERIEUR

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

ARTICLE Ui 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 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.

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.

En zone U1b, **Matériaux**

L'emploi de l'enrobé pour les stationnements n'est pas à favoriser, des revêtements plus paysagers, économiques et écologiques peuvent lui être préféré :

- Stabilisé renforcé ou concassé clair
- Bicouche gravillon clair
- Dalles alvéolées type « écovégétal » remplies de sable sur fondation chaussée

Ces dispositifs peuvent être réduits aux places de parking.

Dans le cas d'un enrobé, il conviendra d'employer des granulats clairs qui apparaîtront avec l'usure naturelle du revêtement.

ARTICLE U13 - ESPACES LIBRES - PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES

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

A défaut de recul indiqué sur les documents graphiques ou dans les Orientations d'Aménagement, 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 arbres existants sur les emprises de stationnement doivent être conservés. Les nouveaux espaces de stationnement seront plantés d'arbres toutes les 5 places.

Les limites de l'unité foncière 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 m².

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 séparatives de 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 (<i>corylus avellana</i>)	spirée (<i>spirea</i>)	If (<i>taxus baccata</i>)
charmille (<i>carpinus betulus</i>)	grevillea (<i>grevillea rosmannifolia</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>)	rinç-bouteilles (<i>callistemon</i>)	Chêne kermès (<i>quercus coccifera</i>)
chêne vert (<i>quercus ilex</i>)	Abélia	Ciste (<i>cistus</i>)
Sureau (<i>sambucus</i>)	Sorbier des oiseaux (<i>sorbus aucuparia</i>)	Prunelier (<i>prunus spinosa</i>)
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 floccus » et « Salicifolius x Herbsfeuer » sont également interdites (dans le cadre de la lutte contre le feu bactérien).

En zone Uib, Les parkings VL seront plantés d'au moins un arbre à haute tige toutes les 4 places de parking si une seule rangée existe ou toutes les 8 places en cas de stationnements frontaux.

La taille minimale à la plantation doit être 20/25 (circonférence du tronc exprimée en cm à 1 m du sol)

Les essences à favoriser sont :

- Acer campestre et platanoides (érable champêtre et plane)
- Celtis australis (micocoulier)
- Pyrus calleryana 'Chanticle' (poirier d'ornement)
- Quercus robur et ilex (chêne pédonculé et vert)

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 U1 14 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS EN MATIERES DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non réglementé.

ARTICLE U1 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.