

# ZONES AUi

Les zones AU indicées correspondent à des secteurs pour lesquels, les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate de la zone, ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone.

Le règlement et les Orientations d'Aménagement définissent les conditions d'aménagement et d'équipement de la zone.

La zone AUi réservée aux activités économiques (aires d'activités industrielles, artisanales, commerciales) correspond à la zone d'extension future située au Nord de la ZA de la Gare. Les constructions y sont autorisées lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble.

## SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION DU SOL

### **ARTICLE AUi 1 - Occupations et utilisations du sol interdites**

Dans la zone AUi sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions à destination d'activités agricoles
- L'ouverture et l'exploitation de carrières,
- Les parcs de loisirs, parcs d'attractions,
- Les aires de jeux et de sports ouvertes au public,
- Le camping et le stationnement de caravanes hors des terrains aménagés,
- Les terrains de camping et de caravanage,
- Les constructions à usage d'habitation,

### **ARTICLE AUi 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières Conditions d'ouverture à l'urbanisation :**

Pour qu'une opération soit admise dans cette zone, il est nécessaire qu'elle soit compatible avec un aménagement cohérent du secteur tel qu'il est défini dans les Orientations d'Aménagement. L'ouverture à l'urbanisation pourra s'effectuer dans le cadre d'une opération d'ensemble portant sur la totalité de la zone.

### **Occupations et utilisations du sol soumises à conditions :**

Dans les zones AUi sont autorisées les occupations et utilisations du sol suivantes sous condition :

- Les aires d'exposition ou de vente ainsi que les dépôts et stockages de toute nature à condition que des dispositions soient prises pour les intégrer dans leur environnement afin de minimiser leur impact,
- Les constructions ou installations classées ou non, nécessaires à l'exploitation et à la gestion des réseaux et des services publics (voirie, réseaux divers, transports collectifs...) et dont la localisation dans ces espaces ne dénature par le caractère des lieux et s'avère indispensable du fait des nécessités techniques
- Les affouillements ou exhaussements de sol dans la mesure où ils sont nécessaires à des constructions ou des aménagements compatibles avec la vocation de la zone.
- Les ouvrages ou constructions ainsi que les installations classées nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif liés à la production d'énergies renouvelables, à condition qu'ils ne gênent pas l'activité et l'exploitation agricole, qu'ils ne consomment pas de surface agricole et qu'ils présentent une bonne intégration paysagère.

## SECTION II - CONDITIONS DE L'UTILISATION DU SOL

### **ARTICLE AUi 3 – Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public**

#### **ACCES**

- Tout terrain enclavé est inconstructible.
- L'accès des constructions doit être assuré par une voie publique ou privée, et aménagé de façon à ne pas présenter de risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou celles 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, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation est moindre. Cette gêne sera appréciée, notamment en fonction des aménagements qui pourraient être réalisés sur l'une ou l'autre voie.
- Tout accès nouveau sur une route départementale nécessite une permission de voirie. Sur une route départementale, un seul accès est autorisé par tènement ou par zone d'aménagement d'ensemble. L'aménagement des carrefours d'accès à de ces zones sera à la charge de l'aménageur en application de l'article L332-8 du CU.

#### **VOIRIE**

- Les voies publiques ou privées destinées à accéder aux constructions doivent avoir des caractéristiques techniques adaptées aux usages qu'elles supportent, aux opérations qu'elles doivent desservir et notamment à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.
- Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale de telle sorte que les véhicules et notamment ceux de lutte contre l'incendie, puissent faire demi-tour.
- Les nouvelles voies publiques ou privées ouverte à la circulation publique doivent au minimum être aménagées afin de permettre le croisement ou la manœuvre des véhicules lourds, et comporter au moins un trottoir d'une largeur minimale de 1,50m. La largeur minimum de la chaussée doit être d'au moins 6 m.

### **ARTICLE AUi 4 – Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics**

#### **EAU**

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

#### **ASSAINISSEMENT**

##### **Eaux usées**

Le raccordement au réseau public d'assainissement est obligatoire.

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

##### **Eaux pluviales**

Pour chaque opération d'aménagement, les eaux pluviales de la voirie et des espaces communs sont gérées et traitées par le réseau d'eau pluviale de l'opération.

Si les eaux pluviales de toiture peuvent être infiltrées directement dans le sous-sol, les eaux pluviales des aires de stationnement et des voiries devront être traitées avant leur rejet au milieu naturel. Ce traitement pouvant être assuré par des dispositifs alternatifs de type noues enherbées.

Dans l'objectif de réduction des dimensions et emprises des équipements communs de gestion des eaux pluviales, les lots privatifs devront gérer sur leur terrain la totalité de leurs eaux pluviales, y compris les eaux de toitures.

Une partie des eaux de ruissellement sera tamponnée dans une cuve de rétention étanche (d'un volume de 5 m<sup>3</sup> minimum pour 200 m<sup>2</sup> de surface imperméable) avant rejet dans un dispositif d'infiltration. Le dimensionnement de ce dispositif d'infiltration pour chaque construction ou opération devra être adapté à la nature du sol de la parcelle

La cuve de rétention devra être équipée d'un trop-plein qui se déversera dans le dispositif d'infiltration installé sur la parcelle.

Afin que la cuve joue son rôle de rétention temporaire à l'occasion de chaque évènement pluvial, celle-ci sera équipée d'un système de vidange (gravitaire ou par pompage selon la cote altimétrique de la cuve). Si le constructeur souhaite récupérer l'eau de pluie pour un usage sanitaire (dans la construction), ou pour l'arrosage des espaces verts privatif sur son lot, il doit prévoir la mise en place d'une deuxième cuve de stockage.

Pour les constructions disposant d'une toiture végétalisée, l'emploi de la cuve de rétention n'est pas obligatoire.

### **AUTRES RESEAUX**

Sauf en cas d'impossibilité technique, l'ensemble des réseaux sera réalisé en souterrain. Les logettes de desserte et de comptage doivent être intégrées aux murs et clôtures.

### **ARTICLE AUi 5 – Caractéristiques des terrains**

Sans objet.

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

Sauf dispositions particulières contenues dans le document graphique, les constructions seront implantées avec **un recul de 5 mètres minimum** par rapport à l'alignement des voies et places publiques.

**Des implantations différentes** de celles fixées ci-dessus **peuvent être autorisées ou imposées** dans les cas suivants :

- Constructions et ouvrages de faible importance, réalisés dans le but d'intérêt général (WC, cabines téléphoniques, postes de transformation EDF, abris bus, etc.) pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage. Dans ces cas-là, la construction pourra être implantée à l'alignement ou en recul maximum de 5 mètres.

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

Les constructions **peuvent s'implanter en limite séparative**, lorsque les mesures indispensables sont prises pour éviter la propagation des incendies (murs coupe-feu) et lorsque la circulation est aisément assurée par ailleurs. Les murs sur limites seront obligatoirement aveugles.

A défaut, la distance (d) comptée horizontalement en tout point d'une construction au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude (h) entre ces deux points sans être inférieure à 5 mètres ( $d \geq 1/2h$  et  $d \geq 5$ ).

**En limite de zone**, la distance d'implantation **doit être au moins égale à 5 mètres**.

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

Entre deux constructions non contiguës, qu'elles qu'en soient la nature et l'importance, il doit toujours être aménagé un espace 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.

**ARTICLE AUi 9 - Emprise au sol des constructions**

Non réglementé.

**ARTICLE AUi 10 - Hauteur maximale des constructions**

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 12 mètres. Pour les bureaux non intégrés à un bâtiment d'activités, la hauteur à l'égout du toit est limitée à 7 mètres.  
La hauteur des clôtures est limitée à **1,60 m**.

Ces limites ne s'appliquent 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 AUi 11 - Aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords**

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

**ARTICLE AUi 12 – Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations à construire doit être assuré par des installations propres en dehors des voies publiques et des parcs de stationnement publics

Le nombre de places de stationnement sera déterminé en fonction de la nature et de l'importance du projet.

Les emplacements suffisants devront être prévus pour assurer le stationnement et la manœuvre des véhicules des visiteurs, du personnel et de livraison, dans les meilleures conditions de commodité et de sécurité.

**ARTICLE AUi 13 - Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations**

Les secteurs faisant l'objet d'un aménagement d'ensemble devront obligatoirement intégrer des espaces communs aménagés et plantés (cheminements piétonniers, pistes cyclables, mails plantés, jardins, etc...).

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.

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

Les haies implantées en limite de propriété ou en bordure de voie publique devront respecter les règles suivantes :

- La haie sera composée d'essences variées adaptées à la composition du sol et à l'exposition.
- Les lauriers-palmes ou lauriers-cerises (*prunus laurocerasus*) **sont interdits**. Seront utilisés des arbustes feuillus persistants et caducs à floraison ou fructification décorative.
- Les conifères et notamment les cyprès ne dépasseront pas 10 % des sujets (pollens allergènes) ;
- Elle sera composée d'environ un tiers de persistants et deux tiers de caduques.

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 usagers 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> )
charmillie ( <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> )	amélanchier ( <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>amélanchier 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,	

Dans le cas où une limite de parcelle correspond à une limite de zone naturelle ou agricole, une haie d'arbustes et d'arbres d'espèces indigènes sera plantée sur la dite limite de façon à assurer une transition harmonieuse avec le domaine naturel.

La réalisation de dépôts ou la construction d'installations techniques sera obligatoirement accompagnée de la réalisation d'un écran végétal permettant son intégration paysagère.

## **SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

### **ARTICLE AUi 14- Coefficient d'occupation des sols**

. Sans objet.

### **ARTICLE AUi 15 – Obligations imposées aux constructions en matière de performances énergétiques et environnementales**

Non réglementé.

### **ARTICLE AUi 16 – Obligations imposées aux constructions en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques**

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