

## **ZONE AUaz**

### **CARACTERISTIQUES DE LA ZONE**

**Zone à urbaniser insuffisamment équipée, urbanisable pendant la durée du P.L.U. après réalisation des équipements publics nécessaires et sous forme d'opérations de Zones d'Aménagement Concertés (ZAC) portant sur la totalité de la zone et compatibles avec les orientations d'aménagement.**

**Zone à vocation principale d'habitat devant respecter un quota minimum de logements sociaux.**

Elle comprend deux secteurs :

- **1 AUaz**, correspondant aux quartiers Ile et Mouline,
- **2 AUaz**, correspondant au quartier des Guérets Nord.

**La zone est concernée par**

- **des risques d'inondation (zone C) liés au Rhône,**
  - **le périmètre de protection éloigné du captage d'eau potable,**
- repérés par des trames au plan de zonage et soumis à des prescriptions particulières.**

---

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

Dans l'ensemble de la zone, sont interdites les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article AUaz 2.

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

#### **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 :

- a) Les annexes à condition d'être directement liées à une construction existante.
- b) Les piscines, à condition d'être directement liées à une construction existante. Dans le périmètre de protection éloigné du captage d'eau potable elles ne doivent pas excéder 2 m de profondeur.
- c) L'aménagement et l'extension des constructions existantes.
- d) Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.
- e) Les affouillements et exhaussements de sols nécessaires à des aménagements et constructions autorisées dans la zone.  
Dans le périmètre de protection éloigné du captage d'eau potable, les affouillements ne doivent pas excéder 2m de profondeur.

## **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 :

- a) Elles doivent être réalisées après réalisation des équipements publics à l'intérieur de la zone et dans le cadre d'une opération d'aménagement portant sur la totalité de la zone et compatible avec les orientations d'aménagement.
- b) Un quota de logements sociaux devra être respecté à hauteur d'un minimum de 21 % du nombre de logements sur l'ensemble de chaque zone.

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

- Les constructions à usage :
  - d'habitations et leurs annexes,
  - les piscines. Dans le périmètre de protection éloigné du captage d'eau potable, elles ne doivent pas excéder 2 m de profondeur.
  - de bureaux et services,
  - de stationnement.
- Les installations et travaux divers suivants :
  - les aires de jeux et de sports,
  - les aires de stationnement.
- c) Les affouillements et exhaussements de sols nécessaires à des aménagements et constructions autorisées dans la zone.  
Dans le périmètre de protection éloigné du captage d'eau potable les affouillements ne doivent pas excéder 2m de profondeur.

### **A toutes ces conditions s'ajoutent les suivantes dans la zone C de risque d'inondation du Rhône :**

- Pour les constructions nouvelles à usage d'habitation et pour le changement de destination des constructions existantes avec création de logement, le niveau du 1er plancher habitable doit être situé au-dessus de la cote de la crue de référence,
- Pour les autres constructions nouvelles et pour le changement de destination des constructions sans création de logement, le niveau du 1er plancher réalisé doit être situé au-dessus de la cote de la crue de référence,
- Pour l'extension des constructions à usage d'habitation, le niveau du 1er plancher habitable créé doit être situé au-dessus de la cote de la crue de référence,
- Pour l'extension des autres constructions, le niveau du 1er plancher réalisé doit être situé au-dessus de la cote de la crue de référence,

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

### **☐ VOIRIE**

Les caractéristiques des voies doivent être adaptées aux besoins des opérations qu'elles desservent. Les nouvelles voies ouvertes à la circulation publique doivent au minimum être aménagées pour permettre le passage ou la manœuvre des véhicules des services publics.

Les voies en impasse ouvertes à la circulation publique créées dans le cadre d'une opération d'ensemble doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour.

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

##### **EAU POTABLE**

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

En outre, tout forage ou captage est interdit dans le périmètre de protection du captage d'eau potable.

##### **ASSAINISSEMENT**

###### **Eaux usées**

Le raccordement des eaux usées au réseau public d'assainissement est obligatoire. Il doit respecter les conditions prévues aux articles L.1331-1 et suivants du code de la santé publique.

Le raccordement des eaux non domestiques au réseau public d'assainissement est subordonné à une convention d'autorisation de rejet, conformément à l'article L.1331-10 du code de la santé publique.

En application du décret n° 94-469 du 3 juin 1994, le rejet des eaux de vidange de piscines dans le réseau collectif d'assainissement est interdit.

###### **Eaux pluviales**

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent assurer l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

En l'absence de réseau ou si le réseau est insuffisant :

- le constructeur doit réaliser les aménagements nécessaires à l'évacuation des eaux pluviales dans l'unité foncière et doit prendre toutes les dispositions conformes à l'avis des services techniques compétents ;

Les aménagements réalisés sur le terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

##### **ELECTRICITE**

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

Sauf cas d'impossibilité technique, le réseau basse tension doit être réalisé en souterrain ou par câbles pré-assemblés posés.

##### **TELEPHONE / TELEDISTRIBUTION**

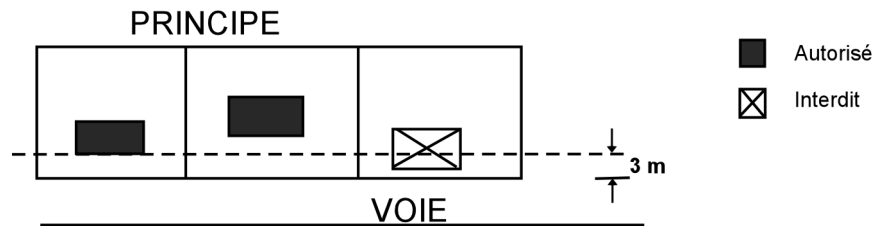
Toute création ou extension de réseau doit être réalisée en souterrain sauf cas d'impossibilité technique.

## ARTICLE AUaz 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

## ARTICLE AUaz 6 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

- 4) Sauf indication contraire portée au plan, toute construction doit être implantée à 3 m au moins de l'alignement actuel ou futur des voies publiques.



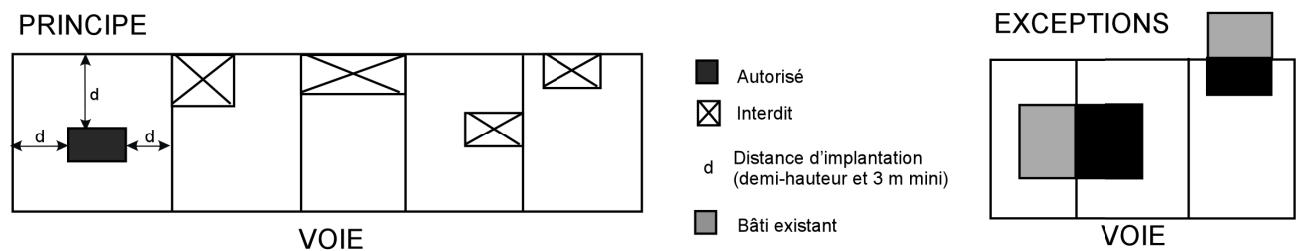
Toutefois, l'implantation à l'alignement des voies est autorisée pour les bâtiments annexes d'une superficie limitée à 20 m<sup>2</sup> et d'une hauteur au plus égale à 2,5 m à l'égout.

- 5) Pour les piscines, la marge de recul est ramenée à 1,5 m de l'alignement actuel ou futur des voies publiques

Si les règles ci-dessus entraînent l'implantation d'un bâtiment à un emplacement tel que la sécurité publique en soit compromise, les services techniques compétents peuvent imposer une implantation différente.

## ARTICLE AUaz 7 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

- 1) Toute construction doit être implantée par rapport aux limites séparatives à une distance au moins égale à sa demi-hauteur (mesurée à l'égout du toit) sans pouvoir être inférieure à 3 m.
- 2) Cependant, la construction en limite séparative est autorisée :
- Pour toutes les constructions à condition que leur hauteur n'excède pas 2,5 m à l'égout sur la limite et que leur surface au sol n'excède pas 20 m<sup>2</sup> ;
  - Dans les constructions d'immeubles groupés et dans les lotissements, dans ce cas seules les limites intérieures à l'opération sont concernées ;
  - Sur la ou les limites séparatives où existe un immeuble mitoyen également établi en limite à concurrence de la hauteur de ce dernier.



- 3) Les piscines doivent être implantées avec un retrait minimum de 1,5 m par rapport aux limites séparatives.

## **ARTICLE AUaz 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS SUR UNE MÊME PROPRIETE**

Deux constructions non jointives implantées sur une même propriété doivent être séparées d'une distance minimum de 6 m.

L'aménagement et l'extension d'un bâtiment existant ne respectant pas les règles ci-dessus sont admis.

L'implantation des constructions annexes n'est pas réglementée.

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

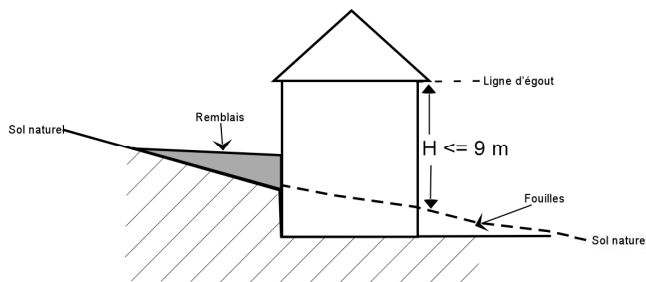
L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 30 % de la superficie du terrain support de l'opération en secteur 1AUaz et 40 % de la superficie du terrain support de la construction en secteur 2AUaz.

Cette disposition ne s'applique pas aux piscines.

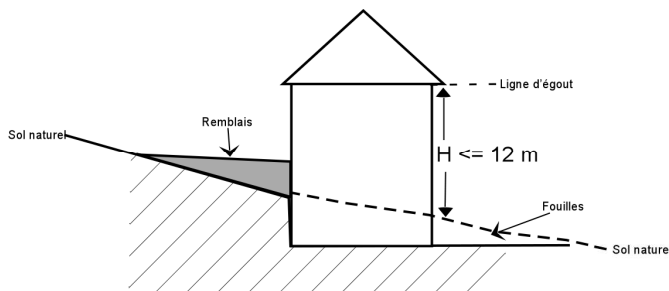
## **ARTICLE AUaz 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS**

1) La hauteur maximale des constructions, calculée à partir du terrain naturel (c'est-à-dire avant exécution des fouilles ou remblais) ne peut excéder :

a. En secteur 1AUaz : 9 m à l'égout, ni 2 étages en plus du rez-de-chaussée.



b. En secteur 2AUaz : 12 m à l'égout, ni 3 étages en plus du rez-de-chaussée.



3) La hauteur des murs de clôture à l'alignement des voies publiques est limitée à 1 m pour les murs pleins, à 0,50 m pour les murs bahut associés d'un grillage ou surmonté de matériaux à claire-voie, l'ensemble du dispositif ne pouvant dépasser 2 m.

La hauteur des murs de clôture en limite séparative est limitée à 1,80 m pour les murs pleins et à 1 m pour les murs bahut associés d'un grillage ou surmontés de matériaux à claire-voie, l'ensemble du dispositif ne pouvant dépasser 2 m.

## **ARTICLE AUaz 11 - ASPECT EXTERIEUR**

Les prescriptions suivantes ne s'appliquent pas à l'aménagement et l'extension de bâtiments existants ne correspondant pas à ces critères.  
Elles ne s'appliquent pas non plus aux équipements collectifs.

### **IMPLANTATION – VOLUME – ASPECT :**

Les bâtiments doivent présenter une unité d'aspect et de volume.

Tout pastiche d'une architecture manifestement étrangère à la région est interdite.

La plus grande longueur de façade d'une construction ne peut dépasser 30 mètres sans présenter de décrochement de 2 mètres au minimum.

L'implantation des constructions doit respecter les caractéristiques dominantes du relief et du site.

Les murs de soutènement ne peuvent excéder 1,5 mètres de hauteur, des terrasses de terres décalées d'au moins 1,5 m en largeur seront réalisées pour atteindre le niveau souhaité si nécessaire.

Les constructions sur buttes de terre rapportée sont interdites.

Les accès au sous-sol ne peuvent être situés face à la pente.

### **MATERIAUX :**

Doivent être recouverts d'un enduit tous les matériaux qui par nature sont destinés à l'être (plâtre et briques creuses, parpaings agglomérés et béton banché « tout venant », etc ...).

Sont interdites les imitations de matériaux (peinture imitant l'appareillage de pierres ou de briques, etc ...).

### **TOITURES :**

Les couvertures des toitures doivent être réalisées en tuiles dans les tons allant de beige à rouge, le noir est interdit, exceptés pour les vérandas et couvertures de piscines en matériaux translucides.

Par ailleurs, d'autres matériaux de toiture seront admis pour les appentis, les pergolas, les auvents, et tout autre élément de couverture secondaire.

La pente des toitures doit être comprise entre 25% et 35%.

Cependant, les toitures terrasse sont autorisées dans la limite de 30% de la projection horizontale de la toiture.

La mise en œuvre de panneaux solaires thermiques ou photovoltaïques en toiture est autorisée.

### **FAÇADES DU BATI PRINCIPAL ET DES ANNEXES :**

La couleur des enduits de façades doit être choisie parmi celles du nuancier déposé en mairie.  
La couleur des volets doit être choisie en harmonie avec celle de la façade.

Les couleurs vives sont interdites.

### **MURS DE CLOTURE :**

Les clôtures à l'alignement des voies publiques et sur les limites séparatives sont constituées soit d'un mur plein, soit d'un mur-bahut surmonté d'une clôture en matériaux à claire-voie ou d'un grillage.

Les murs seront soit réalisés en matériaux naturels (pierre calcaire ou galets recommandés) soit enduits. Dans ce cas l'enduit doit avoir une couleur similaire aux façades de la construction principale.

Les murettes traditionnelles en galets doivent être conservées.

## **ARTICLE AUaz 12 - STATIONNEMENT**

Afin d'assurer en dehors des voies publiques le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations, il est exigé :

- Constructions à usage d'habitation :
  - 2 places de stationnement non closes par logement doivent au minimum être aménagées sur la propriété.
- Constructions à usage de bureau et services :
  - La surface affectée au stationnement doit être au moins égale à 20 % de la surface de plancher hors œuvre nette de l'établissement.

## **ARTICLE AUaz 13 - ESPACES LIBRES - PLANTATIONS**

### **Aires de stationnement**

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige d'essence locale pour 6 emplacements.

### **Terrassements**

Les terrassements et remblais sont recouverts de terre végétale et plantés.

### **Haies en bordure des autres voies publiques**

Les haies ont de préférence un aspect bocager. Les haies mixtes ou caduques sont fortement conseillées.

Les essences suivantes sont déconseillées : tuya, cupressus, cupressocyparis, chamaecyparis, laurier palme, épicéa.

Les essences suivantes sont recommandées :

- Arborées : chênes, prunus, frêne, robinier, érable,
- Arbustives : cornus, viburnum.

### **Espaces verts des opérations d'ensemble**

La proportion du terrain obligatoirement réservée aux espaces verts est au minimum égale à 10 % de la surface totale de l'opération.

**Obligation de planter – Espaces non bâtis**

Les espaces non bâtis devront être plantés à raison d'un arbre de haute tige par 100 m<sup>2</sup> de terrain.

**ARTICLE AUaz 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS**

Le Coefficient d'occupation des Sols est limité à 0,5 en secteur 1AUaz et à 0,7 en secteur 2AUaz.