

CHAPITRE III

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

Zone à urbaniser destinée à assurer, à terme, le développement de la commune, sous la forme de quartiers nouveaux équipés et aménagés de façon cohérente.

Ces zones correspondent à :

- ❖ **une zone 1 AU** bénéficiant à sa périphérie immédiate, d'équipements d'infrastructures de capacité suffisante, urbanisables à court ou moyen terme.

Les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et d'assainissement existant à la périphérie immédiate de la zone 1 AU ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de la zone. Les orientations d'aménagement et le règlement définissent les conditions d'aménagement et d'équipement de la zone.

Les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus.

La zone 1 AU concerne des secteurs de Miribel, du Mas Rillier et des Echets.

Elle est indicée "1" à Miribel pour l'opération des Garines plus spécifique.

Et elle comprend un secteur 1 AUx pour la zone d'activité des Echets appelée Folliouses.

La ZPPAUP recouvre très partiellement une partie de ces zones au Mas Rillier. Ses prescriptions complètent celles du PLU (servitude d'utilité publique).

Le PPRN les concerne également (servitude d'utilité publique).

Les prescriptions de ces documents sont donc à respecter.

- ❖ **une zone 2 AU** ne bénéficiant pas dans sa périphérie immédiate d'équipements d'infrastructures de capacité suffisante ; elle est urbanisable à long terme. L'ouverture à l'urbanisation de ce secteur n'est possible qu'à la seule initiative publique.

La zone 2 AU est située à Miribel-centre (Les Prés Célestins).

ARTICLE AU 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

❖ **Dans l'ensemble des zones AU**, sont interdits :

- Le stationnement hors garage, d'une durée supérieure à 3 mois, des caravanes isolées,
- Les terrains de camping, de caravanage et d'habitations légères de loisirs,
- Les carrières
- Les dépôts de véhicules
- Les constructions agricoles.

❖ **Dans la zone 1 AU** sont en outre interdits :

- Les constructions et établissements qui, par leur destination, leur nature, leur importance ou leur aspect sont incompatibles avec la salubrité, la tranquillité, la sécurité, la bonne tenue et le caractère architectural du secteur.
- Les constructions à usage industriel, artisanal ou commercial.

❖ Les établissements recevant du public sont interdits dans une bande de 60 m de part et d'autre des canalisations de gaz Ars-Mions.

❖ **Dans le secteur 1 AUx** sont en outre interdits :

- Les constructions à usage d'habitation non liées au fonctionnement de la zone,
- Les dépôts non liés aux activités de la zone.

❖ **Dans la zone 2 AU**, sont interdites les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article AU 2.

ARTICLE AU 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

1 – Conditions relatives à l'aménagement et à l'urbanisation :

❖ **Dans la zone 1 AU :**

- Excepté le tènement déjà bâti, les constructions envisagées doivent être réalisées dans le cadre d'une ou plusieurs opérations d'ensemble.
- Toute opération d'ensemble doit être compatible avec un aménagement cohérent de la zone. Dans ce but, il est indispensable que chaque opération d'aménagement envisagée présente les caractères suivants :
 - * elle doit garantir que les équipements d'infrastructures et de superstructures nécessaires seront opérationnels lors de la mise en service des constructions,
 - * elle doit présenter un schéma d'aménagement conforme aux Orientations d'aménagement,
 - * elle ne doit pas compromettre l'urbanisation ultérieure du reste de la zone tout en conservant des possibilités raisonnables d'aménagement du reliquat éventuel.
- En cas de pluralité d'opérations d'aménagement, la surface totale de celles-ci doit être au moins égale à 90% du secteur considéré. Les reliquats pourront être d'une superficie inférieure.

❖ **Dans le secteur 1 AUx :**

- ♦ **Sont admises les occupations et utilisations du sol suivantes, si elles répondent aux conditions rappelées au second paragraphe :**

- * **Les constructions à usage :**

- artisanal et aux activités commerciales qui s'y rattachent
- industriel
- d'entrepôts
- de garages collectifs
- de services
- de restaurants d'entreprises
- de bureaux
- d'habitation destinée au gardiennage, à la surveillance ou à la direction des

établissements existants ou autorisés dans la zone, à condition qu'elles soient intégrées dans le même volume que le bâtiment d'activité, et dans la limite de 250 m² de SHON.

- * **Les équipements d'infrastructure et les constructions et ouvrages liés à ces équipements**

- * **Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des constructions autorisées**

- * **Les installations classées pour la protection de l'environnement au titre de la loi du 19 juillet 1976**

- * **Les constructions à usage de dépendance nécessaires aux activités en place**

- * **Les aires de stationnement ouvertes au public et dépôts de véhicules susceptibles de contenir au moins 10 unités**

- * **Les affouillements, écrêtements et exhaussements de sol sont admis s'ils sont nécessaires aux constructions, aux aménagements compatibles avec la vocation de la zone, ou lorsqu'ils sont réalisés pour lutter contre les eaux de ruissellement et pluviales**

- ♦ **Les occupations et utilisations du sol listées au paragraphe précédent ne peuvent être admises que dans la mesure où, par leur nature ou leur fréquentation induite, elles ne risquent pas de nuire à la sécurité, la salubrité, la tranquillité ou la bonne ordonnance des quartiers environnants dont l'habitat demeure l'affectation principale.**

❖ **Dans la zone 2 AU :**

L'ouverture à l'urbanisation de cette zone est d'initiative publique.

2 – Conditions générales :

✧ Dans la zone 1 AU :

- ◆ Les constructions à usage d'activités économiques, les installations et travaux divers, et les installations classées pour la protection de l'environnement, peuvent être refusés dans la mesure où, par leur nature et leur fréquentation induite, ils risquent de nuire à la sécurité, la salubrité, la tranquillité et à la bonne ordonnance des quartiers environnants.
- ◆ Les affouillements, écrêttements et exhaussements de sol sont admis s'ils sont nécessaires aux constructions, aux aménagements compatibles avec la vocation de la zone, ou lorsqu'ils sont réalisés pour lutter contre les eaux de ruissellement et pluviales.
- ◆ En dehors de toute opération faisant l'objet d'une organisation d'ensemble, et sous réserve de ne pas compromettre la réalisation de l'ensemble du secteur, sont admis les aménagements, les extensions des constructions existantes et les dépendances liées à ces constructions existantes.

✧ Sont seuls admis dans la zone 2 AU :

- ◆ les équipements d'infrastructures et les constructions et ouvrages liés à ces équipements,
- ◆ les équipements d'infrastructures routières liés à l'autoroute A 432,
- ◆ les affouillements, écrêttements et exhaussements de sol lorsqu'ils sont réalisés pour lutter contre les eaux de ruissellement et pluviales,
- ◆ les ouvrages, affouillements et exhaussements concernant les infrastructures routières liés à l'autoroute A 432.

ARTICLE AU 3 – DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

1 – ACCES

- ◆ Les occupations et utilisations du sol peuvent être refusées sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant :
 - * à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile l'enlèvement des ordures ménagères, la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie, des engins de déneigement,
 - * aux impératifs de la protection civile.
- ◆ Elles peuvent également être refusées 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.
- ◆ Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité.

- ♦ Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, les accès doivent être aménagés sur la voie où les risques encourus par les usagers des voies publiques ou par les personnes utilisant les accès sont les moindres.
- ♦ Les occupations et utilisations du sol peuvent être refusées sur des terrains issus de divisions ayant conduit à la création d'accès en nombre incompatible avec la sécurité.
- ♦ Si les constructions projetées, publiques ou privées, sont destinées à recevoir du public, elles doivent comporter des accès réservés aux piétons, indépendants des accès des véhicules. Ces accès pour piétons doivent être munis de dispositifs rendant ces constructions accessibles aux handicapés physiques.
- ♦ Si les accès doivent être équipés d'un système de fermeture (portail ...) celui-ci sera situé en retrait du domaine public d'au moins 5 mètres afin de ne pas entraver la libre circulation, notamment celle des piétons. Un système d'automatisme de fonctionnement sera recherché.

2 – VOIRIE

- ♦ Toute voie nouvelle ouverte à la circulation automobile doit être réalisée avec une emprise d'au moins 8 mètres de largeur. La largeur de la chaussée doit être adaptée à l'importance de l'opération. La voie doit comporter un cheminement piéton.
- ♦ Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche des véhicules de lutte contre l'incendie, aux engins de déneigement et d'enlèvement des ordures ménagères.
- ♦ Les voies nouvelles se terminant en impasse comportant plus de 5 logements doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon que les véhicules puissent aisément faire demi-tour (aire de retournement).
- ♦ Les rampes d'accès aux terrains situés en contre-haut ou en contre-bas des voies, ne devront pas avoir une pente supérieure à 5% dans les 5 derniers mètres avant raccordement à la voie.
- ♦ Dans le secteur 1 AUx :
 - * La plateforme des voies nouvelles ouvertes à la circulation automobile doit être réalisée avec une largeur d'au moins 10 mètres pour pouvoir comporter un cheminement piéton et des espaces verts.
 - * Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées de façon que les véhicules puissent aisément faire demi-tour (aire de retournement, placette).

ARTICLE AU 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX PUBLICS

♦ Alimentation en eau potable

- * Toute construction à usage d'habitation ou qui requiert une alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.
- * L'utilisation de ressources en eau autres que celles provenant du réseau public (puisage, pompage, captage) peut être admise en fonction des données locales à l'exclusion des usages sanitaires et de l'alimentation humaine. Une déclaration est nécessaire.

♦ **Assainissement des eaux usées**

Toute construction occasionnant des rejets d'eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement d'eaux usées par un dispositif d'évacuation de type séparatif, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

♦ **Assainissement des eaux pluviales et de ruissellement**

- * Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement d'eaux pluviales.
- * Toutefois, en l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les eaux doivent :
 - ◇ soit être évacuées directement et sans stagnation vers un déversoir désigné par les services techniques de la commune
 - ◇ soit être absorbées en totalité sur le terrain
 - ◇ soit faire l'objet d'une rétention sur le terrain.
- * L'imperméabilisation et le ruissellement engendrés par les opérations d'urbanisation devront être quantifiés, afin de mesurer les incidences sur les volumes d'eau à transiter, soit dans les réseaux, soit dans les cours d'eau.
- * L'autorité administrative doit pouvoir imposer des dispositifs adaptés à chaque cas et propres à réduire les impacts des rejets supplémentaires sur le milieu ou les réseaux existants.
- * Le principe demeure que :
 - ◇ les aménagements ne doivent pas augmenter les débits de pointe des apports aux réseaux par rapport au site initial
 - ◇ un pré-traitement (déboureur/déshuileur ...) est demandé pour les opérations significatives d'habitat ou d'activité.

♦ **Electricité, télécommunications et autres réseaux câblés**

Ces réseaux doivent être établis en souterrain (opérations d'ensemble).

ARTICLE AU 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

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

- ♦ Secteurs compris dans la ZPPAUP : voir le document ZPPAUP.
- ♦ En l'absence d'alignements continus ou simples, les constructions doivent être implantées avec un retrait d'au moins 9 mètres par rapport de l'axe de la voie

- ♦ Dans le secteur 1 AU1, les constructions peuvent être implantées à l'alignement des voies ou selon un retrait compatible avec la bonne ordonnance des constructions voisines.

♦ Dans le secteur 1 AUx :

* Modalités :

| Nature et désignation des voies | Recul |
|---------------------------------|---|
| A46 | 40 m minimum par rapport à l'axe de la voie |
| RD | 25 m minimum par rapport à l'axe de la voie |
| Autres voies | 10 m minimum par rapport à l'alignement existant ou à créer, ou par rapport à la limite d'emprise des voies privées ouvertes à la circulation publique |

* Des implantations différentes seront admises dans les cas suivants :

- ✓ pour un groupe limité de constructions comprises dans une opération d'ensemble et édifiées le long de voies de desserte intérieure,
- ✓ quand l'implantation des constructions existantes sur les propriétés voisines le justifie,
- ✓ pour la reconstruction à l'identique après sinistre sur l'emprise des fondations antérieures.

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

- ♦ La distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché, doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 4 mètres ($D = H/2$ avec $D \geq 4$).
- ♦ Toutefois, les constructions peuvent être implantées en limite séparative dans les cas suivants :
 - * elles constituent des bâtiments annexes à usage de dépendances (garage, abris ...) dont la hauteur, mesurée sur la limite séparative, n'excède pas 3,50 m comptés à partir du sol naturel avant travaux,
 - * elles s'appuient sur des constructions préexistantes elles-mêmes édifiées en limite séparatives sur le tènement voisin,
 - * elles sont de volume et d'aspect homogène et édifiées simultanément sur des tènements contigus,
 - * elles sont édifiées dans le cadre d'opérations d'ensemble et sur les seules limites séparatives internes de cette opération telles qu'issues du plan de division foncière du lotissement ou du permis groupé,

- * elles constituent des ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des constructions autorisées,

♦ Dans le secteur 1 AUx :

Sauf exception, la distance minimale à respecter par rapport au voisin est de 5 mètres.

La distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché, doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points divisée par 2 sans pouvoir être inférieure à 5 mètres ($D = H/2$ avec $D \geq 5$).

Toutefois, et excepté le long des ruisseaux, les constructions peuvent être implantées en limite séparative dans les cas suivants :

- * elles constituent des bâtiments annexes à usage de dépendances (garage, abris ...) dont la hauteur, mesurée sur la limite séparative, n'excède pas 3,50 m comptés à partir du sol naturel avant travaux,
- * elles sont de volume et d'aspect homogène et édifiées simultanément sur des tènements contigus,
- * elles sont édifiées dans le cadre d'opérations d'ensemble et sur les seules limites séparatives internes de cette opération,
- * elles constituent des ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des constructions autorisées,

ARTICLE AU 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Les constructions non jointives sur un même tènement doivent être implantées de telle façon que la distance comptée horizontalement de tout point d'une construction à tout point de l'autre construction, soit au moins égale à la moitié de la hauteur de la plus haute des deux constructions.

Dans le secteur 1 AUx :

La distance minimale à respecter entre deux bâtiments non contigus est fixée à 5 mètres.

ARTICLE AU 9 - EMPRISE AU SOL

♦ Dans la zone 1 AU :

Le coefficient d'emprise au sol est fixé à 0,40.

♦ Dans le secteur 1 AU 1 :

Le coefficient d'emprise au sol est fixé à 0,20.

♦ Dans le secteur 1 AUx :

Le coefficient d'emprise au sol est fixé à 0,50.

ARTICLE AU 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

- ♦ La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel existant, avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement nécessaires pour la réalisation du projet, jusqu'à l'égout de toiture.
- ♦ Les ouvrages techniques, cheminées, et autres superstructures sont exclus du calcul de la hauteur.
- ♦ La hauteur maximale des constructions est fixée à 7 mètres.
- ♦ Dans le secteur 1 AU 1, la hauteur maximale des constructions est fixée à 11 mètres pour l'habitat intermédiaire (R+2).
- ♦ Une hauteur différente peut être admise ou imposée par l'autorité compétente lorsque les volumes bâtis contigus le justifient, en particulier dans le cas d'une recherche d'unité architecturale.
- ♦ **Dans le secteur 1 AUx :**
 - ✓ La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol pré-existant avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement nécessaires pour la réalisation du projet jusqu'au faîtage du bâtiment.
 - ✓ Les ouvrages techniques, cheminées, et autres superstructures sont exclus du calcul de la hauteur.
 - ✓ La hauteur maximale des constructions est fixée à 15 mètres.
 - ✓ Une hauteur différente peut être admise pour les éléments techniques de grande hauteur nécessaires aux activités admises dans la zone, et les ouvrages d'intérêt général liés aux infrastructures.

ARTICLE AU 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS – AMENAGEMENTS DE LEURS ABORDS

Il est rappelé que l'article R 111-21 du code de l'urbanisme est d'ordre public, il reste applicable en présence d'un PLU :

"Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales".

Lorsqu'un projet est délibérément de nature à modifier fortement le site existant, ou à créer un nouveau paysage, l'aspect des constructions peut être apprécié selon des critères plus généraux que ceux ci-dessous détaillés. Le demandeur ou l'auteur du projet doit alors justifier d'une recherche manifeste de qualité architecturale et d'insertion harmonieuse dans le site.

♦ Implantation et volume :

- * L'implantation, le volume et les proportions des constructions dans tous leurs éléments doivent être déterminés en tenant compte de l'environnement bâti et en s'y intégrant le mieux possible.

- * La construction doit s'adapter à la topographie naturelle du terrain afin de ne pas bouleverser le paysage.
La répartition des niveaux doit être en concordance avec la pente naturelle du terrain.
- * Constructions et aménagements doivent respecter les continuités de façades existantes, orientations et niveaux de faîtage, ouvertures, alignements.
- * La pente des toits doit être comprise entre 30 et 45 % au-dessus de l'horizontale. Les pans de toiture des constructions à usage d'activité ou d'annexe doivent avoir une pente de toit de 20 % minimum.
Une pente de toit différente peut être admise pour des raisons techniques.
- * **Dans le secteur 1 AUx, la pente des toits des constructions à usage d'activité ou d'annexe doit être de 10 % minimum.**
- * Les toits à un seul pan ne sont tolérés que pour les bâtiments annexes s'appuyant sur les murs d'une construction existante ou les murs de clôture, ou comme élément de liaison. Ils doivent respecter la pente définie ci-dessus.
- * Les toitures terrasses ne sont admises que dans deux cas :
 - Elles répondent à une nécessité technique absolue.
 - Elles correspondent à des éléments de liaison.
- * Dans le secteur 1 AU1, les toitures terrasses ne sont admises que dans les cas suivants :
 - * Elles répondent à une nécessité technique et à une logique architecturale.
 - * Elles correspondent à des éléments de liaison
 - * Elles constituent des terrasses accessibles couvrant l'annexe jointive d'un bâtiment principal existant.
- * **Excepté dans le secteur 1 AUx, un débord de toiture d'au moins 0,30 mètre est obligatoire sauf en limite séparative. Il pourra être inférieur pour les constructions d'une hauteur inférieure à 3 mètres à l'égout.**
- * Les pastiches d'une architecture archaïque ou étrangère à la région sont interdits.

♦ **Eléments de surface :**

- * Les matériaux de couverture, les enduits, les ouvertures, les menuiseries et huisseries extérieures doivent être déterminés en tenant compte de leur environnement bâti.
- * Les murs en matériaux bruts (béton, parpaings) doivent être enduits ou peints.
- * L'utilisation du blanc pur et de teintes vives est interdite pour les enduits, et peintures de façades et de clôtures.
- * Les teintes des menuiseries doivent s'harmoniser avec la façade ou l'ensemble des menuiseries voisines.
- * Les couvertures doivent être réalisées en matériaux ayant l'aspect de tuiles de teinte terre cuite naturelle, sauf pour les vérandas, dépendances de moins de 10 m² au sol, serres.
- * Sont interdites les couvertures en tôle ondulée brute, bacs acier, fibro-ciment, plastique, bardeaux d'asphalte.

- * Les vérandas, panneaux solaires, serres et autres éléments d'architecture bioclimatique, doivent être intégrés à l'enveloppe des constructions en évitant l'effet de superstructures surajoutées.
- * Les oriels ou bow-window sont interdits en limite de voies.
- * Pour des raisons d'esthétisme et de qualité paysagère, les antennes paraboliques ne devront pas surplomber les rues, voies impasses, publiques ou privées, ni être installées sur les appuis de fenêtres et balcons.
- * Hors ZPPAUP, en cas de pose de volets roulants, en limite de voies privées ou publiques, les coffres doivent impérativement être posés à l'intérieur des constructions ou former linteau intégré dans la maçonnerie.

* **Dans le secteur 1 AUx :**

- **Les matériaux de couverture, les enduits, les ouvertures, les menuiseries et huisseries extérieures doivent être déterminés en tenant compte de leur environnement.**
- **L'emploi à nu, en parements extérieurs, de matériaux normalement conçus pour être recouverts d'un enduit ou d'un autre type de revêtement est interdit.**
- **Les teintes des façades, des menuiseries et des couvertures doivent être en harmonie avec leur environnement. Les façades seront de teintes à dominante grise.**
- **L'utilisation des tons vifs, y compris le blanc pur, est interdite pour les façades et les clôtures.**
- **Les matériaux d'aspect brillant sont interdits.**

♦ **Les clôtures :**

- * Elles participent à la composition du paysage urbain. Il est exigé le plus grand soin quant au choix des matériaux dont la mise en œuvre doit s'harmoniser avec celles des façades des constructions voisines.
Elles doivent être d'aspect sobre, en concordance avec le paysage environnant et les usages locaux : couleur, matériaux, hauteurs, essences végétales.
- * Les clôtures peuvent être constituées :
 - ♣ d'un simple grillage, avec ou sans soubassement apparent d'une hauteur maximale de 0,40 mètre, doublé d'une haie vive d'essence régionale
 - ♣ ou, en limite de voirie, d'un mur plein s'il est intégré à une trame bâtie ou en continuité d'autres murs de clôtures.
- * La hauteur maximale des clôtures est fixée à 1,80 mètre.
- * Sont proscrits les modèles « modernes », les pare-vues et les clôtures préfabriquées.
- * Les murs en matériaux bruts doivent être enduits ou peints.
- * La hauteur et l'aspect des clôtures peuvent être adaptées ou imposées par l'autorité compétente en fonction de la nature particulière de l'installation ou de la topographie des lieux, et selon des critères de sécurité, de salubrité et d'environnement.

* Dans le secteur 1 AUx :

- ✖Lorsqu'elles sont envisagées, les clôtures doivent être d'aspect sobre, en concordance avec le paysage environnant et les usages locaux : couleur verte, essences végétales régionales.
- ✖Les clôtures doivent être constituées d'un grillage ou un treillis soudé plastifié doublé de haies vives. Leur hauteur est limitée à 1,50 mètre.
- ✖Toutefois, la hauteur des clôtures peut être adaptée ou imposée par l'autorité compétente en fonction de la nature particulière de l'installation, et selon des critères de sécurité, de salubrité et de bonne ordonnance en usage.

♦ Tenue des parcelles dans le secteur 1 AUx :

- * Les constructions, quelle que soit leur destination, les terrains même s'ils sont utilisés pour des dépôts régulièrement autorisés, doivent être aménagés et entretenus de telle sorte que la propreté et l'aspect de la zone ne s'en trouvent pas altérés.
- * La création ou l'extension d'installations ou de bâtiments à caractère industriel lorsqu'ils sont autorisés, ainsi que les constructions légères ou provisoires, et la création ou l'extension de tout dépôt ou décharge, peuvent être subordonnés à l'aménagement d'écrans de verdure ou à l'observation d'une marge de reculement supérieure au minimum exigé.

♦ Le mobilier urbain et la signalétique dans le secteur 1 AUx :

L'entrée de la zone sera traitée pour être lisible et d'un aspect agréable : signalétique commune.

Les enseignes annonçant la présence des entreprises du secteur seront regroupées de manière à en éviter leur prolifération.

De même, les publicités et enseignes ne pourront concerner que les entreprises exerçant une activité sur le site.

Les enseignes seront apposées sur le corps principal du bâtiment lui-même et sur des parties pleines de la façade, et en aucun cas au-dessus de l'acrotère. Aucun élément de publicité ne sera toléré hors des façades des bâtiments à l'exclusion des murs qui accompagnent éventuellement les portails d'entrée.

ARTICLE AU 12 – REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

- ♦ Le stationnement des véhicules automobiles ou des deux roues correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors de l'emprise des voies publiques ou de desserte collective.
- ♦ La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'une voiture particulière est de 25 m² y compris les accès. Les places de stationnement peuvent être situées à l'intérieur ou à l'extérieur des constructions.
- ♦ Tout m² de SHON commencé implique la réalisation d'une place entière.
- ♦ En cas d'impossibilité technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaire au stationnement, le pétitionnaire devra satisfaire les obligations

prévues par l'article L 421-3 du code de l'urbanisme. La collectivité se réserve le droit de refuser cette opportunité si cette insuffisance de stationnement crée des problèmes de circulation ou entraîne un stationnement excessif sur les voies publiques.

♦ Il est exigé au minimum :

• **Pour les constructions à usage d'habitation et les logements autorisés :**

- * 2 places de stationnement par logement.
- * Pour les constructions et les lotissements comprenant au moins 3 logements, il est exigé en plus, pour les véhicules des visiteurs, une place par tranche indivisible de 3 logements (soit 2 places pour un nombre de logements compris entre 4 et 6, 3 entre 7 et 9, etc ...).

• **Pour les autres usages :** 1 place de stationnement pour 2 employés.

• **Pour le stationnement des deux roues :** Une étude spécifique devra être produite pour déterminer les besoins en aires de stationnements pour les deux-roues (vélos, motos...). Ces aires devront être prévues pour tout projet à usage d'équipements publics, collectifs, et commerciaux.

♦ Dans le secteur 1 AUx :

* Le stationnement des véhicules automobiles ou des deux roues correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors de l'emprise des voies publiques ou de desserte collective, c'est-à-dire sur chaque parcelle.

* Il sera prévu au minimum :

- Pour les logements autorisés : 2 places de stationnement par logement.
- Pour les autres usages : 1 place de stationnement pour 2 employés.
- Pour l'accueil du public, de la clientèle, des visiteurs :
 - * pour les constructions à usage de bureaux ou de services : 1 place par tranche indivisible de 50 m² de SHON.
 - * pour les activités artisanales : une étude spécifique devra être produite pour les surfaces nécessaires aux livraisons et aux véhicules de service.
 - * pour les constructions à usage de restaurants d'entreprises : 1 place par 10 m² de salle de restauration, café-bar.
- Pour le stationnement des deux roues : Une étude spécifique devra être produite pour déterminer les besoins en aires de stationnements pour les deux-roues (vélos, motos ...).

ARTICLE AU 13 – REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE PLANTATIONS

♦ **Espaces boisés classés :**

Les espaces boisés classés à conserver ou à créer, tels qu'ils figurent au document graphique sont soumis aux dispositions de l'article L 130-1 du Code de l'Urbanisme qui

garantit leur préservation intégrale.

*** Boisements à protéger :**

Les boisements à préserver tels qu'ils figurent au document graphique sont soumis aux dispositions de l'article L 123-1-7° du Code de l'Urbanisme qui les identifie comme éléments de paysage.

Les boisements ainsi identifiés devront, en cas de constructions ou de réalisation d'ouvrages nécessitant leur destruction partielle ou totale, être replantés en étant repoussés ou reculés.

♦ Obligation de planter et de réaliser des espaces libres :

- * Pour tout aménagement, la simplicité de réalisation est recommandée.
- * La végétation doit être choisie majoritairement parmi les essences locales. La variété dans la composition est recommandée.
- * Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.
- * Les espaces libres et les aires de stationnement doivent être plantés à raison d'un arbre à haute tige par 100 m².
- * Des écrans de verdure doivent être plantés pour masquer ou agrémenter certains bâtiments ou installations d'activités admises dans la zone mais dont l'impact visuel est négatif (exemple : citernes de gaz).
- * Les opérations comprenant au moins 3 logements doivent disposer d'espaces libres communs (non compris les aires de stationnement, voies de desserte, cheminements, pistes cyclables) dont la superficie doit être au moins égale à 10 % de la surface totale du tènement.
La moitié de cette superficie doit être plantée (espaces verts et/ou arbres).

♦ Dans le secteur 1 AUx :

- Pour tout aménagement, la simplicité de réalisation, le choix d'essences locales et leur variété sont recommandés.
- Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées en quantité au moins équivalente.
- En bordure de la rue du Beaujolais : une bande de 10 mètres comptée à partir de l'alignement (existant ou à créer) sera réservée à des plantations pour créer un "rideau perméable" de végétation. Les plantations seront des arbustes et arbres à haute tige, soigneusement répartis sur un sol pelousé.
- Les voies de desserte internes : les bords de la voie principale seront plantés avec un alignement d'arbres à haute tige, en incluant un cheminement piéton. Les bords des voies secondaires seront engazonnés et plantés.

- Lorsque les bâtiments ne sont pas édifiés en limites parcellaires, les marges de recul doivent être engazonnées et arborées.
- Les surfaces non bâties, hors espaces de stationnement et voirie, doivent faire l'objet de plantations dans la proportion d'au moins 15%.
- Ces espaces libres et les aires de stationnement doivent être plantés à raison d'un arbre à haute tige par 100 m².
- Des rideaux de végétation constitués d'arbres à feuilles persistantes doivent être plantés afin de masquer les stockages nécessaires aux activités.
- Des écrans de verdure, constitués d'arbres à feuilles persistantes peuvent être imposés pour masquer certains bâtiments ou installations admis dans la zone.

ARTICLE AU 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

- ♦ Dans la zone 1 AU, le coefficient d'occupation du sol est fixé à 0,40.
- ♦ Dans le secteur 1 AU 1, le coefficient d'occupation du sol est fixé à 0,30.
- ♦ Il n'est pas applicable dans les cas suivants :
 - ✓ travaux de reconstruction après sinistre
 - ✓ travaux de construction ou d'aménagement de bâtiment affectés aux services publics.
- ♦ Dans le secteur 1 AUx, le coefficient d'occupation du sol est fixé à 0,60.