

# DEPARTEMENT DE L'AIN

## COMMUNE de MIRIBEL



# PLAN LOCAL D'URBANISME

## REGLEMENT

### 5

Vu pour être annexé  
à la délibération du Conseil Municipal  
en date du 03 JUILLET 2007  
Miribel le 16 JUILLET 2004



Le Maire,

Jacques BERTHOU

Approuvé le 27 janvier 1984  
Révisé le 21 avril 1989

Modifié le 17 avril 1992  
Modifié le 17 septembre 1993  
Mis à jour le 11 avril 1995  
Modifié le 21 avril 1995  
Modifié le 24 juin 1996  
Modifié le 30 mars 2001  
Modifié le 20 décembre 2001  
Modifié le 17 décembre 2004  
Modifié le 24 mars 2006

Révisé le **3 juillet 2007**



**Agnès Dally-Martin** - Etudes d'Urbanisme - Le Mollard 01160 St-Martin-du-Mont - tel-fax 04-74-35-54-35  
E-Mail : Adallymartin@aol.com

## SOMMAIRE

<b>CHAPITRE I - DISPOSITIONS GENERALES</b>	page 2
<b>CHAPITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES</b>	page 7
I - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA	page 8
II - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB	page 18
III - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UC	page 30
IV - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UM	page 40
V - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UX	page 50
VI - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UZ	page 59
<b>CHAPITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER (AU)</b>	page 64
<b>CHAPITRE IV- DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES (A)</b>	page 74
<b>CHAPITRE V - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIERES (N)</b>	page 84
<b>ANNEXES - Définitions</b>	page 95

# **CHAPITRE I**

## **DISPOSITIONS GENERALES**

## ARTICLE 1 - CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN

Le présent règlement et ses annexes, dont les dispositions s'imposent aux particuliers comme aux personnes morales de droit public ou privé, **s'appliquent au territoire de la commune de Miribel** y compris les parties de ce territoire couvertes par des zones d'aménagement concertées (ZAC).

## ARTICLE 2 - EFFETS RESPECTIFS DU REGLEMENT ET DES AUTRES LEGISLATIONS ET REGLEMENTATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DU SOL

• Les articles d'ordre public du Règlement National d'Urbanisme énumérés à l'article R 111-1 du code de l'urbanisme, énumérés ci-dessous, demeurent applicables, à savoir :

- \* Article R 111-2 concernant la sécurité et la salubrité publiques
- \* Article R 111-3-2 concernant le patrimoine archéologique
- \* Article R 111-4 concernant la desserte par les voies, les accès et le stationnement
- \* Article R 111-14-2 : respect de l'environnement
- \* Article R 111-15 : prise en compte des directives d'aménagement nationales
- \* Article R 111-21 concernant la qualité architecturale et l'aspect extérieur.

• Demeurent applicables les articles du code de l'urbanisme, notamment :

- \* Articles L 122-1 et R 122-5 : nécessité de compatibilité avec les schémas de cohérence territoriale et les schémas de secteurs pour les opérations foncières et les opérations d'aménagement, ainsi que pour les autorisations prévues par la loi du 27-12-73 d'orientation du commerce et de l'artisanat
- \* Article L 111-1-4 : inconstructibilité au voisinage des grands axes de circulation sauf lorsque l'intégration paysagère et fonctionnelle est démontrée dans le document d'urbanisme.
- \* Articles L 421-3 et L 421-5 : conditions d'obtention du permis de construire (conformité du projet aux dispositions législatives et réglementaires, nécessité de travaux sur les réseaux).
- \* Article L 315-2-1 du code de l'urbanisme relatif au maintien des règles de lotissement au-delà des 10 ans à la demande des co-lotis (Trois lotissements concernés : Les Echets, Rue des Garines, Rue des Sources).

• Les dispositions du présent règlement s'appliquent sans préjudice des prescriptions prévues au titre des législations spécifiques concernant l'occupation ou l'utilisation du sol notamment :

- \* les servitudes d'utilité publique annexées au plan local d'urbanisme (PPR, ZPPAUP ...),
- \* les installations classées pour la protection de l'environnement.

## ARTICLE 3 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

- ♦ Le territoire couvert par le plan local d'urbanisme est divisé en :

**Zones urbaines (U)** auxquelles s'appliquent les dispositions du chapitre II du présent règlement :

- **Zones UA** pour Miribel-centre avec un secteur UA a pour le quartier Saint-Martin et Le Mas Rillier,
- **Zones UB** (avec des secteurs UB a, UB b, UB c, UB m et UB z),
- **Zones UC,**
- **Zone UM,**
- **Zones UX,**
- **Zone UZ.**

**Zones à urbaniser (AU)** auxquelles s'appliquent les dispositions du chapitre III du présent règlement :

- **Zones 1 AU** (avec un secteur 1 AU 1)
- **Zones 2 AU** (avec un secteur 2 AU x).

**Zones agricoles (A)** auxquelles s'appliquent les dispositions du chapitre IV du présent règlement : Zones A (ordinaires) avec un secteur A s (strict).

**Zones naturelles et forestières (N)** auxquelles s'appliquent les dispositions du chapitre V du présent règlement : Zones N avec les secteurs Nh (habitations), NI (sports et loisirs) et Np (protection).

Ces différentes zones sont délimitées sur le plan et repérées par leurs indices respectifs.

- ♦ Le plan Local d'Urbanisme définit également (articles R 123-11 et R 123-12 du code de l'Urbanisme) :
- \* Les emplacements réservés aux voies, ouvrages publics, installations d'intérêt général, et espaces verts. Ils sont délimités sur le plan et repérés par des numéros. Leur destination, superficie et bénéficiaire sont consignés sur la liste annexe des emplacements réservés.
- \* Les espaces boisés classés définis à l'article L 130-1,
- \* Les éléments identifiés au titre de l'article L 123-1-7° du Code de l'urbanisme.

## ARTICLE 4 - ADAPTATIONS MINEURES

Les dispositions des articles 3 à 13 des règlements de chacune des zones ne peuvent faire l'objet que d'adaptations mineures (article L 123-1 du Code de l'Urbanisme) rendues nécessaires par la nature des sols, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.

Lorsqu'un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux dispositions édictées par le règlement applicable à la zone, l'autorisation d'exécuter des travaux ne peut être accordée que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de ces immeubles avec lesdites règles ou qui sont sans effet à leur égard.

(Par adaptation mineure, il faut entendre les assouplissements qui peuvent être apportés sans aboutir à un changement du type d'urbanisation et sans porter atteinte aux droits des tiers, en excluant tout écart important entre la règle et l'autorisation accordée).

## **ARTICLE 5 - RAPPELS DES DISPOSITIONS CONCERNANT L'ENSEMBLE DES ZONES**

- L'édification des clôtures est soumise à déclaration au titre de l'article L 441-2 du Code de l'urbanisme.
- Les installations et travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue aux articles R 442-1 et suivants du Code de l'Urbanisme :
  - \* parcs d'attractions, aires de jeux et de sports ouvertes au public
  - \* aires de stationnement ouvertes au public et dépôts de véhicules susceptibles de contenir au moins 10 unités
  - \* garages collectifs de caravanes
  - \* affouillements et exhaussements des sols.
- Tous travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage identifié par le PLU en application du 7° de l'article L 123-1 et non soumis à un régime d'autorisation doivent faire l'objet d'une autorisation préalable au titre des installations et travaux divers (article L 442-2 du Code de l'urbanisme).
- Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés figurés au document graphique, à l'exception de ceux qui en sont dispensés par l'arrêté préfectoral du 18 septembre 1978.
- Les défrichements sont soumis à autorisation dans les espaces boisés non classés à l'exception de ceux qui figurent à l'article L 311-2 du Code Forestier et interdits dans les espaces boisés classés.
- Les démolitions sont soumises au permis de démolir dans les cas visés par l'article L 430-1 du Code de l'Urbanisme.
- Au terme de l'article L 111-3 du Code de l'urbanisme, la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit par un sinistre est autorisée nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire dès lors qu'il a été régulièrement édifié, sauf si le PLU en dispose autrement.
- En raison du même article L 111-3 du code de l'urbanisme, le présent document autorise la restauration d'un bâtiment dont il reste l'essentiel des murs porteurs lorsque son intérêt architectural ou patrimonial en justifie le maintien et sous réserve de respecter les principales caractéristiques de ce bâtiment.

## **ARTICLE 6 - AMENAGEMENT AUX REGLES D'IMPLANTATION, DE HAUTEUR, ET DE DENSITE POUR CERTAINES CONSTRUCTIONS**

Les règles d'implantation par rapport aux voies et limites indiquées aux articles 6 et 7 du règlement des zones ne sont pas applicables aux postes de détente, gaz, autocommutateurs, constructions annexes, clôtures, abris, abris bus, etc ... dont la construction est envisagée par les services publics, leurs concessionnaires (EDF, GDF, Poste, Télécommunications, TDF, services de voirie) ou les organismes exerçant une activité d'intérêt général.

Les règles d'emprise au sol (article 9), de hauteur (article 10) et de densité (article 14) du règlement des zones ne sont pas applicables aux équipements publics d'infrastructure et de superstructure.

## **CHAPITRE II**

### **DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES**

Sont classés en zones urbaines, les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

Les zones U sont immédiatement constructibles.



## I - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA

Les zones UA correspondent aux noyaux anciens et denses :

- \* Zone UA pour Miribel-centre,
- \* Secteur UA a pour Saint-Martin et Le Mas Rillier.

Les constructions sont édifiées à l'alignement des voies mais parfois en retrait, et en ordre continu ou discontinu.

Cette zone est équipée des réseaux publics.

Elle est multi-fonctionnelle : elle a vocation à comprendre des habitations, des commerces, des services, des équipements publics et des activités non nuisantes.

La ZPPAUP recouvre la zone UA et le secteur UAa. 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.

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

♦ **Sont interdits** les constructions et établissements qui, par leur destination, leur nature, leur importance, leur fréquentation induite ou leur aspect sont incompatibles avec la salubrité, la tranquillité, la sécurité, la bonne tenue et le caractère architectural du secteur.

♦ **Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :**

- \* Les constructions à usage industriel ou artisanal d'une surface hors œuvre nette supérieure à 200 m<sup>2</sup>.
- \* Les constructions à usage commercial d'une surface de vente supérieure à 300 m<sup>2</sup>
- \* les transformations des surfaces commerciales en une autre destination dans la zone commerciale renforcée (entre la rue du Général Degoutte et la rue du Rhône /montée de la Grande Perrière).
- \* Les installations classées pour la protection de l'environnement excepté celles admises à l'article UA 2.
- \* les constructions à usage agricole excepté celles autorisées à l'article UA 2
- \* le stationnement hors garage (habitation permanente de ses utilisateurs) supérieur à 3 mois par an (consécutifs ou non) de caravanes isolées.
- \* les dépôts de véhicules hors d'usage et de matériaux inertes.
- \* les carrières.

## **ARTICLE UA 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

- ♦ Les installations classées quel que soit leur régime ne sont admises que si elles sont compatibles avec le caractère et la vocation de la zone UA.
- ♦ Dans le secteur UA a les extensions de constructions à usage agricole existantes sont admises dans la limite de 20%.
- ♦ Les affouillements, écrêttements et exhaussements de sol sont admis s'ils sont nécessaires aux constructions ou aux aménagements compatibles avec la vocation de la zone, ou lorsqu'ils sont réalisés pour lutter contre les eaux de ruissellement et pluviales (sous conditions d'admission par le PPR).
- ♦ Le long de la Grande Rue, entre la rue du Général Degoutte et la rue du Rhône /Montée de la Grande Perrière (zone commerciale renforcée ZCR), les constructeurs doivent obligatoirement affecter les rez-de-chaussées des constructions à un usage commercial et de services.
- ♦ Dans l'emprise de la SNCF, sont admises les constructions d'outillage nécessaires au fonctionnement du service public et dont l'implantation est commandée par des impératifs techniques de l'exploitation ferroviaire.

## **ARTICLE UA 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.

- ♦ La création d'accès automobiles à partir de voies piétonnes est interdite.
- ♦ Si les accès charretiers 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, à l'exclusion des impasses et des voies privées dans la mesure où les conditions de circulation le permettent. 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 et desservant plus de 5 logements doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon que les véhicules puissent aisément faire demi-tour (aire de retournement).

## **ARTICLE UA 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.
- \* Toute construction dont l'activité peut présenter des risques de pollution vis à vis du réseau public devra être équipée d'un dispositif agréé de protection contre les retours d'eau et devra se conformer à la réglementation en vigueur (disconnecteur, clapet anti-retour).

### **♦ 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.
- \* L'évacuation des eaux usées d'origine artisanale, agricole et industrielle dans le réseau public d'assainissement, si elle est autorisée, doit être assortie d'un traitement approprié à la composition et à la nature des effluents. Une convention de déversement sera à établir avec la collectivité.

### ♦ **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**

- ♦ Dans les secteurs couverts par la ZPPAUP, ces réseaux doivent être établis en souterrain.
- ♦ Ailleurs, à chaque fois que les conditions techniques le permettent, les réseaux seront établis en souterrain.

## **ARTICLE UA 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Non réglementé.

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

- ♦ Secteurs compris dans la ZPPAUP : voir le document ZPPAUP.

Dans le secteur UA a, 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

- ♦ Hors ZPPAUP, dans le secteur UA a, 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

♦ Par ailleurs :

- \* Les constructions doivent être implantées avec un retrait d'au moins 12 mètres par rapport à l'axe de la voie ferrée Lyon-Genève.
- \* Une implantation différente peut être admise pour les bâtiments liés à l'exploitation ferroviaire lorsque des impératifs techniques le justifient.

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

- ♦ Secteurs compris dans la ZPPAUP : voir le document ZPPAUP.
- ♦ Ailleurs, les constructions peuvent être implantées en ordre continu, sur les limites séparatives aboutissant aux voies sur une profondeur maximale de 15 m à partir de l'alignement ou de la limite qui s'y substitue.

Au-delà d'une profondeur de 15 m à partir de l'alignement ou de la limite qui s'y substitue :

- \* Toute construction dont la hauteur, mesurée en limites séparatives, n'excède pas 3,5 m doit être implantée en limite séparative ou à une distance minimale de 4 m de ladite limite.
- \* Toute construction dont la hauteur excède 3,5 m doit être implantée de telle façon que la distance comptée horizontalement de chacun de ses points au point de la limite parcellaire qui en est le plus proche soit au moins égale à la moitié de la différence de niveau entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 4 mètres ( $D \geq H/2$  avec  $D \geq 4$ ).

## **ARTICLE UA 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.

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

Le coefficient d'emprise au sol est fixé à 0,50 en zone UA et à 0,40 dans le secteur UA a.

## **ARTICLE UA 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'égoût de toiture.
- ♦ Les ouvrages techniques, cheminées, et autres superstructures sont exclus du calcul de la hauteur.

- ♦ Dans la ZPPAUP : voir le document ZPPAUP.
- ♦ Hors ZPPAUP la hauteur maximale des constructions est fixée à 12 mètres en zone UA et à 9 mètres dans le secteur UA a.
- ♦ 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.

## **ARTICLE UA 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.

Les prescriptions édictées ci-dessous doivent être complétées par celles de la ZPPAUP.

### **♦ Spécificités pour la restauration du bâti ancien :**

En cas de restauration du bâti ancien traditionnel régional, les éléments caractéristiques de l'architecture locale doivent être respectés et mis en valeur (matériaux de couverture et de façade, proportion des baies, aspects des menuiseries, volets et portes, aménagement des abords).

Les éléments architecturaux significatifs doivent être conservés également : arcs, oeils de bœuf, colonnes, balcons, corniches ...) ainsi que la composition initiale du bâtiment : répartition et proportion verticale des ouvertures, bandeaux ....

### **♦ 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 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.
- \* 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.

#### ♦ **Éléments 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 façades peintes doivent être choisies parmi celles du nuancier de la ZPPAUP.
- \* Les teintes des menuiseries doivent s'harmoniser avec la façade ou l'ensemble des menuiseries voisines (voir nuancier de la ZPPAUP).
- \* 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 m<sup>2</sup> 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 orielles 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.

#### ♦ **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.

- \* Secteurs compris dans la ZPPAUP : voir le document ZPPAUP.
- \* Les murs pleins sont admis lorsqu'ils participent aux alignements continus ou simples évoqués aux articles 6 et 7 précédents.
- \* Sont proscrits les modèles « modernes », les pare-vues et les clôtures préfabriquées.
- \* Les murs en matériaux bruts doivent être enduits ou peints.
- \* Lors de réfection de murs anciens, les matériaux d'origine seront utilisés et l'aspect conservé.
- \* Excepté pour les murs pleins anciens, la hauteur maximale des clôtures est fixée à 2 mètres.
- \* Cependant, cette 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.

## **ARTICLE UA 12 – REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT**

- ◆ Le stationnement des véhicules automobiles ou des deux roues doit correspondre aux besoins des constructions et installations.
- ◆ Il doit être assuré en dehors des voies publiques ou de desserte collective.
- ◆ La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'une voiture particulière est de 25 m<sup>2</sup>, d'une longueur de 5 m et d'une largeur de 2,50 m sans les accès. Les places de stationnement peuvent être situées à l'intérieur ou à l'extérieur des constructions.
- ◆ 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.
- ◆ Dans le cas de changement d'affectation, d'extension de constructions existantes, seules seront prises en compte pour le calcul des besoins, les places supplémentaires nécessitées par l'opération.
- ◆ Il est exigé au minimum :
  - **Pour les constructions à usage d'habitation :**
    - ◇ 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 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 m<sup>2</sup> 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 commercial :** 1 place de stationnement par tranche de 50 m<sup>2</sup> de surface de vente.
  - \* **pour les constructions et installations à usage hôtelier, à usage d'équipement collectif, d'accueil du public ou de restauration :**
    - ◇ appelées à recevoir du public : 1 place par 20 m<sup>2</sup> de S.H.O.N.
    - ◇ destinées à l'hébergement : 1 place par chambre.
    - ◇ destinées à la restauration : 1 place par 10 m<sup>2</sup> de salle de restauration, café-bar.
- **Pour le stationnement des deux roues :**
  - \* 1 m<sup>2</sup> par logement collectif
  - \* 1 m<sup>2</sup> par tranche de 50 m<sup>2</sup> de bureaux
  - \* 2 places pour 100 m<sup>2</sup> de surface commerciale
- **Dans la zone commerciale renforcée (ZCR),** lors de création de nouvelles surfaces commerciales, les places de stationnement ne sont pas exigées.

## **ARTICLE UA 13 – REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE PLANTATIONS**

### **◆ 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.

### **◆ 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 m<sup>2</sup>.
- \* 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).

## **ARTICLE UA 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

- ♦ Dans la zone UA, le COS est fixé à 1.
- ♦ Dans le secteur UA a, le COS est fixé à 0,40.
- ♦ Le COS n'est pas applicable dans les cas suivants :
  - \* travaux de sauvegarde et de restauration de bâtiments anciens dans le volume existant.
  - \* travaux de reconstruction après sinistre.
  - \* travaux de construction ou d'aménagement de bâtiment affectés aux services publics.

## **II - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB**

La zone UB concerne les périphéries des noyaux anciens de Miribel-centre et du Mas-Rillier, et Les Echets.

Elle comprend plusieurs secteurs :

- \* Secteur UB a pour la deuxième couronne de la périphérie de la zone UA (il circonscrit des quartiers au tissu urbain plus aéré, qu'ils soient à majorité pavillonnaire ou collectif),
- \* Secteur UB b pour la périphérie de la zone centrale des hameaux.
- \* Secteur UB c pour la zone de la Tourbière aux Echets.
- \* Secteur UB m (médical) pour "Bon Séjour ...",
- \* Secteur UB z pour intégrer la ZAC du Clos des Cerisiers.

Les constructions sont édifiées généralement en retrait par rapport aux voies, et en ordre discontinu (voir néanmoins les secteurs en ZPPAUP).

Cette zone est équipée des réseaux publics.

Elle est multi-fonctionnelle : elle a vocation à comprendre des habitations, des commerces, des services, des équipements publics et des activités non nuisantes. Des activités agricoles sont encore présentes.

La ZPPAUP recouvre une partie de la zone UB et de ses secteurs. 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.

---

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

#### **♦ Dans toute la zone UB sont interdits :**

- \* Les constructions et établissements qui, par leur destination, leur nature, leur importance, leur fréquentation induite 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 ou artisanal d'une surface hors œuvre nette supérieure à 200 m<sup>2</sup>
- \* Les constructions à usage commercial d'une surface de vente supérieure à 300 m<sup>2</sup>.

- \* Les installations classées pour la protection de l'environnement excepté celles admises à l'article UB 2
  - \* les constructions à usage agricole qui créent une unité nouvelle d'exploitation
  - \* le stationnement hors garage (habitation permanente de ses utilisateurs) supérieur à 3 mois par an (consécutifs ou non) de caravanes isolées.
  - \* les terrains de camping, de caravanage et d'habitations légères de loisirs
  - \* les dépôts de véhicules hors d'usage et de matériaux inertes
  - \* les carrières.
- ♦ Les établissements recevant du public sont interdits dans une bande de 60 m de part et d'autre des canalisations de gaz Ars-Mions.
- ♦ **En outre sont interdites dans les secteurs UB m et UB z :**
- \* les constructions à usage industriel, artisanal, commercial ou agricole
  - \* les installations classées.
- ♦ **En outre, sont interdits dans le secteur UB m :**
- \* les constructions non liées à l'activité médicale, paramédicale, et éducative
  - \* les équipements qui ne sont pas nécessaires à l'activité médicale, paramédicale, et éducative
  - \* les logements qui ne sont pas nécessaires aux personnes concernées (personnel médical, familles des malades et malades) par ces activités.
- ♦ Toutes les activités économiques sont interdites dans le périmètre de protection rapprochée des puits de captage d'eau potable.

## **ARTICLE UB 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

- ♦ Dans la zone UB, les installations classées, quel que soit leur régime, ne sont admises que si elles sont compatibles avec le caractère et la vocation de la zone.
- ♦ Dans l'emprise de la SNCF, sont admises les constructions d'outillage nécessaires au fonctionnement du service public et dont l'implantation est commandée par des impératifs techniques de l'exploitation ferroviaire.
- ♦ Les affouillements, écrêtements et exhaussements de sol sont admis s'ils sont nécessaires aux constructions ou aux aménagements compatibles avec la vocation de la zone, ou lorsqu'ils sont réalisés pour lutter contre les eaux de ruissellement et pluviales (sous conditions d'admission par le PPR).
- ♦ Toutes les activités économiques doivent être compatibles avec la protection de la ressource en eau potable dans le périmètre de protection éloignée des puits de captage.

## **ARTICLE UB 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 charretiers 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.
- ♦ Dans le secteur UB z, chaque tènement ne pourra être raccordé aux voiries internes que par un accès charretier maximum.

### **2 – VOIRIE**

- ♦ Toute voie nouvelle ouverte à la circulation automobile doit être réalisée avec une emprise d'au moins 8 mètres de largeur, à l'exclusion des impasses et des voies privées dans la mesure où les conditions de circulation le permettent. 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 et desservant plus de 5 logements, doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon que les véhicules puissent aisément faire demi-tour (aire de retournement).

♦ Dans le secteur UB z :

- \* Toute voie nouvelle ouverte à la circulation automobile doit être réalisée avec une emprise d'au moins de 8 mètres de largeur, à l'exclusion des impasses et des voies privées dans la mesure où les conditions de circulation le permettent.
- \* Les portails doivent être réalisés de telle sorte que les véhicules devant stationner avant de les franchir puissent le faire sans empiéter sur la chaussée.
- \* 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.

## **ARTICLE UB 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.
- \* Toute construction dont l'activité peut présenter des risques de pollution vis à vis du réseau public devra être équipée d'un dispositif agréé de protection contre les retours d'eau et devra se conformer à la réglementation en vigueur (disconnecteur, clapet anti-retour).
- \* Dans les périmètres de protection des puits de captage, la création de puits privés est interdite.

### **♦ 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.
- \* L'évacuation des eaux usées d'origine artisanale, agricole et industrielle dans le réseau public d'assainissement, si elle est autorisée, doit être assortie d'un traitement approprié à la composition et à la nature des effluents. Une convention de déversement sera à établir avec la collectivité.
- \* En périmètre de protection rapprochée et éloignée des puits du Four à Chaux, l'assainissement non collectif n'est pas être autorisé.

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

#### **• Généralités :**

- \* 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 (débourbeur/déshuileur ...) est demandé pour les opérations significatives d'habitat ou d'activité.

- Particularités des secteurs concernés par les périmètres de protection de captages publics d'eau potable :

L'infiltration des eaux de ruissellement est interdite en périmètre de protection rapprochée et éloignée des puits du Four à Chaux.

#### ◆ **Electricité, télécommunications et autres réseaux câblés**

- ◆ Dans les secteurs couverts par la ZPPAUP, ces réseaux doivent être établis en souterrain.
- ◆ Ailleurs, à chaque fois que les conditions techniques le permettent, les réseaux seront établis en souterrain.
- ◆ Dans tous les cas, les réseaux doivent être établis en souterrain dans les opérations d'ensemble.

### **ARTICLE UB 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Non réglementé.

### **ARTICLE UB 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 UBa, et concernant les équipements publics scolaires et sportifs, des implantations différentes sont admises pour les dépendances, les extensions de bâtiments existants, et les bâtiments temporaires (bungalows ...).

- ♦ Dans le secteur UB z, les constructions doivent être implantées avec un retrait minimum de 5 mètres par rapport à la limite de la voie ou la limite de propriété.
- ♦ Par ailleurs :
  - \* Les constructions doivent être implantées avec un retrait d'au moins 12 mètres par rapport à l'axe de la voie ferrée Lyon-Genève.
  - \* Une implantation différente peut être admise pour les bâtiments liés à l'exploitation ferroviaire lorsque des impératifs techniques le justifient.
  - \* L'implantation à l'alignement ou dans le prolongement des constructions existantes peut être imposée pour des raisons d'architecture et d'insertion dans le site.

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

- ♦ Secteurs compris dans la ZPPAUP : voir le document ZPPAUP.
- ♦ Ailleurs, les constructions doivent être implantées en retrait par rapport à la limite séparative.

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 à l'alignement en application de l'article UB 6,
- \* 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,
- \* elles correspondent à des impératifs techniques de l'exploitation ferroviaire.
- \* en cas de reconstruction à l'identique après sinistre à condition qu'elle ne génère pas de problèmes de visibilité ou de sécurité
- \* elles constituent des bâtiments temporaires liés aux équipements scolaires et sportifs dans le secteur UBa.



## **ARTICLE UB 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.
- ♦ Non réglementé pour les équipements scolaires et sportifs dans le secteur UBa.

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

- ♦ Dans la zone UB et les secteurs UB a et UB b, le coefficient d'emprise au sol est fixé à 0,40.
- ♦ Dans le secteur UB c, le coefficient d'emprise au sol est fixé à 0,15
- ♦ Dans le secteur UB m, il est fixé à 0,80.
- ♦ Dans le secteur UB z, il n'est pas réglementé.

## **ARTICLE UB 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 de la manière suivante :
  - Dans la ZPPAUP : voir le document ZPPAUP.
  - En dehors de la ZPPAUP :
    - \* Dans la zone UB : 12 mètres au centre-ville et 9 mètres aux Echets
    - \* Dans le secteur UB a : 9 mètres
    - \* Dans le secteur UB b à 7 mètres
    - \* Dans le secteur UB c à 7 mètres
    - \* Dans le secteur UB z à 7 mètres.
- ♦ 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 UBa, une hauteur différente sera admise pour les constructions des équipements scolaires ou sportifs et pour les installations ou constructions d'intérêt général, dont la volumétrie appelle des solutions architecturales spécifiques.

## **ARTICLE UB 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.

Notamment, les prescriptions seront appréciées pour les constructions d'équipements scolaires ou sportifs dont la volumétrie appelle des solutions architecturales spécifiques, et pour les installations ou constructions d'intérêt général.

Les prescriptions édictées ci-dessous doivent être complétées par celles de la ZPPAUP.

### **♦ Spécificités pour la restauration du bâti ancien :**

En cas de restauration du bâti ancien traditionnel régional, les éléments caractéristiques de l'architecture locale doivent être respectés et mis en valeur (matériaux de couverture et de façade, proportion des baies, aspects des menuiseries, volets et portes, aménagement des abords).

Les éléments architecturaux significatifs doivent être conservés également : arcs, oeils de bœuf, colonnes, balcons, corniches ...) ainsi que la composition initiale du bâtiment : répartition et proportion verticale des ouvertures, bandeaux ....

### **♦ 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 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.
- \* 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.
- \* Dans le secteur UB z, les toitures doivent avoir leur faîtage principal parallèle ou perpendiculaire aux limites entre lots.
- \* Les pastiches d'une architecture archaïque ou étrangère à la région sont interdits.

#### ♦ **Éléments 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 façades peintes doivent être choisies parmi celles du nuancier de la ZPPAUP.
- \* Les teintes des menuiseries doivent s'harmoniser avec la façade ou l'ensemble des menuiseries voisines (voir nuancier de la ZPPAUP).
- \* 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 m<sup>2</sup> 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 orielles 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.

#### ♦ **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.

- \* Dans la ZPPAUP : voir le document ZPPAUP.
- \* Hors ZPPAUP :
  - 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.
- \* Dans le secteur UB z :
  - En bordure des voies, places et espaces verts, les murs de clôture sont interdits. Les clôtures doivent être constituées d'une haie vive doublée ou non d'un grillage qui doit être implanté derrière la haie, à 1 mètre en retrait de la limite de la voie ou de l'espace vert.
  - Pour les clôtures entre lots, dans le cas éventuel d'une partie en muret plein, la hauteur maximum de celui-ci sera de 0,40 mètres. L'enduit sera obligatoire.
- \* Dans tous les cas :
  - Sont proscrits les modèles « modernes », les pare-vues et les clôtures préfabriquées.
  - Les murs en matériaux bruts doivent être enduits ou peints.
  - Lors de réfection de murs anciens, les matériaux d'origine doivent être utilisés et l'aspect conservé.
- \* 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.

## **ARTICLE UB 12 – REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT**

- ◆ Le stationnement des véhicules automobiles ou des deux roues doit correspondre aux besoins des constructions et installations.
- ◆ Il doit être assuré en dehors des voies publiques ou de desserte collective, excepté pour les équipements scolaires et sportifs dans le secteur UBa.
- ◆ La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'une voiture particulière est de 25 m<sup>2</sup>, d'une longueur de 5 m et d'une largeur de 2,50 m sans les accès. Les places de stationnement peuvent être situées à l'intérieur ou à l'extérieur des constructions.
- ◆ 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.

- ♦ Dans le cas de changement d'affectation, d'extension de constructions existantes, seules seront prises en compte pour le calcul des besoins, les places supplémentaires nécessitées par l'opération.

- ♦ Il est exigé au minimum :

- **Pour les constructions à usage d'habitation :**

- ◊ 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 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 m<sup>2</sup> 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 commercial :** 1 place de stationnement par tranche de 50 m<sup>2</sup> de surface de vente.
- \* **pour les constructions et installations à usage hôtelier, à usage d'équipement collectif, d'accueil du public ou de restauration :**
  - ◊ appelées à recevoir du public : 1 place par 20 m<sup>2</sup> de SHON.
  - ◊ destinées à l'hébergement : 1 place par chambre.
  - ◊ destinées à la restauration : 1 place par 10 m<sup>2</sup> de salle de restauration, café-bar.

- **Pour le stationnement des deux roues :**

- \* 1 m<sup>2</sup> par logement collectif
- \* 1 m<sup>2</sup> par tranche de 50 m<sup>2</sup> de bureaux
- \* 2 places pour 100 m<sup>2</sup> de surface commerciale

## **ARTICLE UB 13 – REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE PLANTATIONS**

- ♦ **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.

- ♦ **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.

### ♦ **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 m<sup>2</sup>.
- \* Lorsque la zone UB jouxte la zone UX, la zone de retrait de 4 mètres minimums le long des limites parcellaires doit être plantée pour jouer le rôle de "zone tampon" (haies arbustives et/ou arbres à hautes tiges).
- \* 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 UB z, les clôtures doivent être constituées d'une haie vive doublée ou non d'un grillage qui doit être implanté derrière la haie, à 1 mètre en retrait de la limite de la voie ou de l'espace vert.

## **ARTICLE UB 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

- ♦ Dans la zone UB le COS est fixé à 0,60.
- ♦ Dans le secteur UB a, il est fixé à 0,40.
- ♦ Dans le secteur UB b, il est fixé à 0,50.
- ♦ Dans le secteur UB c, il est fixé à 0,20.
- ♦ Dans le secteur UB m, il n'est pas défini.
- ♦ Dans le secteur UB z, il est fixé à 0,30.
- ♦ Ces coefficients d'occupation du sol ne s'appliquent pas dans les cas suivants :
  - \* travaux de sauvegarde et de restauration de bâtiments anciens dans le volume existant
  - \* travaux de reconstruction après sinistre
  - \* travaux de construction ou d'aménagement de bâtiment affectés aux services publics

### **III - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UC**

La zone UC circonscrit les pentes bâties de la Côtère.

Les constructions sont édifiées généralement en retrait par rapport aux voies, et en ordre discontinu.

Cette zone est équipée des réseaux publics.

Elle est multi-fonctionnelle : elle a vocation à comprendre des habitations, des commerces, des services, des équipements publics et des activités non nuisantes. Des activités agricoles sont encore présentes.

La ZPPAUP recouvre une partie de la zone UC. Ses prescriptions complètent celles du PLU (servitude d'utilité publique).

Le PPRN concerne également une partie de la zone UC (servitude d'utilité publique). Les prescriptions de ces documents sont donc à respecter.

---

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

**Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :**

- \* Les constructions à usage industriel ou artisanal d'une surface hors œuvre nette supérieure à 200 m<sup>2</sup>
- \* Les constructions à usage commercial
- \* Les constructions à usage agricole qui créent une unité nouvelle d'exploitation
- \* Les installations classées pour la protection de l'environnement excepté celles admises à l'article UC 2
- \* le stationnement hors garage (habitation permanente de ses utilisateurs) supérieur à 3 mois par an (consécutifs ou non) de caravanes isolées.
- \* les terrains de camping, de caravanage et d'habitations légères de loisirs
- \* les dépôts de véhicules hors d'usage et de matériaux inertes
- \* les carrières.

## **ARTICLE UC 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

- ♦ Les constructions à usage d'activités artisanales, industrielles, agricoles, de commerces, les installations et travaux divers, 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 installations classées quel que soit leur régime ne sont admises que si elles sont compatibles avec le caractère et la vocation de la zone UC.
- ♦ Dans l'emprise de la SNCF, sont admises les constructions d'outillage nécessaires au fonctionnement du service public et dont l'implantation est commandée par des impératifs techniques de l'exploitation ferroviaire.
- ♦ Les affouillements, écrêtements et exhaussements de sol sont admis s'ils sont nécessaires aux constructions ou aux aménagements compatibles avec la vocation de la zone, ou lorsqu'ils sont réalisés pour lutter contre les eaux de ruissellement et pluviales dans le respect des prescriptions du PPRN.

## **ARTICLE UC 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 charretiers 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, à l'exclusion des impasses et des voies privées dans la mesure où les conditions de circulation le permettent. La largeur de la chaussée doit être adaptée à l'importance de l'opération.
- ♦ 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 et desservant plus de 5 logements, doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon que les véhicules puissent aisément faire demi-tour.
- ♦ 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.

## **ARTICLE UC 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.
- \* Toute construction dont l'activité peut présenter des risques de pollution vis à vis du réseau public devra être équipée d'un dispositif agréé de protection contre les retours d'eau et devra se conformer à la réglementation en vigueur (disconnecteur, clapet anti-retour).

### **♦ 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.
- \* L'évacuation des eaux usées d'origine artisanale dans le réseau public d'assainissement, si elle est autorisée, doit être assortie d'un traitement approprié à la composition et à la nature des effluents. Une convention de déversement sera à établir avec la collectivité.

### ♦ **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 excepté dans les secteurs concernés par le PPRN
  - ◇ 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**

- ♦ Dans les secteurs couverts par la ZPPAUP, ces réseaux doivent être établis en souterrain.
- ♦ Ailleurs, à chaque fois que les conditions techniques le permettent, les réseaux seront établis en souterrain.
- ♦ Dans tous les cas, les réseaux doivent être établis en souterrain dans les opérations d'ensemble.

## **ARTICLE UC 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Non réglementé.

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

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

Toutefois les constructions peuvent être implantées à l'alignement dans un groupe de constructions comprises dans une opération d'ensemble et édifiées le long de la voie de desserte intérieure.

- ♦ Par ailleurs, une implantation différente peut être admise pour les bâtiments liés à l'exploitation ferroviaire lorsque des impératifs techniques le justifient.

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

- ♦ Secteurs compris dans la ZPPAUP : voir le document ZPPAUP.
- ♦ Ailleurs, les constructions doivent être implantées en retrait par rapport à la limite séparative.

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 à l'alignement en application de l'article UC 6,
- \* 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,
- \* elles correspondent à des impératifs techniques de l'exploitation ferroviaire.
- \* en cas de reconstruction à l'identique après sinistre à condition qu'elle ne génère pas de problèmes de visibilité ou de sécurité.

## **ARTICLE UC 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.

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

Le coefficient d'emprise au sol est fixé à 0,15.

## **ARTICLE UC 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'égoût de toiture.
- ♦ Les ouvrages techniques, cheminées, et autres superstructures sont exclus du calcul de la hauteur.
- ♦ Dans la ZPPAUP : voir le document ZPPAUP.
- ♦ Ailleurs, les bâtiments peuvent être élevés à une hauteur maximale de 7 mètres.
- ♦ 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.

## **ARTICLE UC 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.

Les prescriptions édictées ci-dessous doivent être complétées par celles de la ZPPAUP.

### ♦ **Spécificités pour la restauration du bâti ancien :**

En cas de restauration du bâti ancien traditionnel régional, les éléments caractéristiques de l'architecture locale doivent être respectés et mis en valeur (matériaux de couverture et de façade, proportion des baies, aspects des menuiseries, volets et portes, aménagement des abords).

Les éléments architecturaux significatifs doivent être conservés également : arcs, oeils de bœuf, colonnes, balcons, corniches ...) ainsi que la composition initiale du bâtiment : répartition et proportion verticale des ouvertures, bandeaux ....

### ♦ **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.
- \* Les talus de déblais ne doivent pas excéder le rapport 1/1 entre leur hauteur et leur largeur au pied. Les talus de remblai ne doivent pas excéder le rapport 1/2 entre leur hauteur et leur largeur au pied. La crête ou le pied des talus doivent être situés à au moins 1 mètre des limites de propriété.
- \* 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 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.
- \* 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 façades peintes doivent être choisies parmi celles du nuancier de la ZPPAUP.

- \* Les teintes des menuiseries doivent s'harmoniser avec la façade ou l'ensemble des menuiseries voisines (voir nuancier de la ZPPAUP).
- \* 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 m<sup>2</sup> 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 ZPPAU, 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.

#### ♦ 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.

- \* Dans la ZPPAUP : voir le document ZPPAUP.

- \* Hors ZPPAUP :

- 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.

- \* Dans tous les cas :

- Sont proscrits les modèles « modernes », les pare-vues et les clôtures préfabriquées.
- Les murs en matériaux bruts doivent être enduits ou peints.
- Lors de réfection de murs anciens, les matériaux d'origine doivent être utilisés et l'aspect conservé.

- \* 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.

## **ARTICLE UC 12 – REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT**

- ♦ Le stationnement des véhicules automobiles ou des deux roues doit correspondre aux besoins des constructions et installations.
- ♦ Il doit être assuré en dehors des voies publiques ou de desserte collective.
- ♦ La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'une voiture particulière est de 25 m<sup>2</sup>, d'une longueur de 5 m et d'une largeur de 2,50 m sans les accès. Les places de stationnement peuvent être situées à l'intérieur ou à l'extérieur des constructions.
- ♦ 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.
- ♦ Dans le cas de changement d'affectation, d'extension de constructions existantes, seules seront prises en compte pour le calcul des besoins, les places supplémentaires nécessitées par l'opération.
- ♦ Il est exigé au minimum :
  - **Pour les constructions à usage d'habitation :**
    - ◊ 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 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 m<sup>2</sup> 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 et installations à usage hôtelier, à usage d'équipement collectif, d'accueil du public ou de restauration :**
      - ◊ appelées à recevoir du public : 1 place par 20 m<sup>2</sup> de S.H.O.N.
      - ◊ destinées à l'hébergement : 1 place par chambre.
      - ◊ destinées à la restauration : 1 place par 10 m<sup>2</sup> de salle de restauration, café-bar.

- **Pour le stationnement des deux roues :**

- \* 1 m<sup>2</sup> par logement collectif
- \* 1 m<sup>2</sup> par tranche de 50 m<sup>2</sup> de bureaux

## **ARTICLE UC 13 – REALISATION D’ESPACES LIBRES, D’AIRES DE JEUX ET DE PLANTATIONS**

### **♦ 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.

### **♦ 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.

### **♦ 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 m<sup>2</sup>.
- \* 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).

## **ARTICLE UC 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

- ♦ Le COS est fixé à 0,20.
- ♦ Le COS n'est pas applicable dans les cas suivants :
  - \* travaux de sauvegarde et de restauration de bâtiments anciens dans le volume existant
  - \* travaux de reconstruction après sinistre
  - \* travaux de construction ou d'aménagement de bâtiment affectés aux services publics.



## **IV - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UM**

La zone UM concerne un quartier Ouest de la périphérie de Miribel-centre, sur le flanc de la Côtère et à proximité du stade municipal.

Cette zone est équipée des réseaux publics.

Elle a une fonction principale de constructions à usage médical, paramédical, et éducatif. Elle comporte de l'habitat lié à cette activité (logements de médecins, de malades en convalescence et de leurs familles).

La ZPPAUP recouvre la totalité de la zone. Ses prescriptions complètent celles du PLU (servitude d'utilité publique).

Le PPRN concerne une partie de la zone (servitude d'utilité publique).

Les prescriptions de ces documents sont donc à respecter.

---

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

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- ◆ les constructions non liées à l'activité médicale, paramédicale, et éducative
- ◆ les équipements qui ne sont pas nécessaires à l'activité médicale, paramédicale, et éducative
- ◆ les logements qui ne sont pas nécessaires à ces activités et aux personnes concernées (personnel médical, familles des malades et malades)
- ◆ les constructions à usage industriel, artisanal, commercial ou agricole
- ◆ les installations classées,
- ◆ les dépôts de véhicules,
- ◆ les carrières.

## **ARTICLE UM 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

- ♦ Les aires de stationnement admises doivent être liées aux activités de la zone.
- ♦ Les affouillements, écrêtements et exhaussements de sol sont admis s'ils sont nécessaires aux constructions ou aux aménagements compatibles avec la vocation de la zone, ou lorsqu'ils sont réalisés pour lutter contre les eaux de ruissellement et pluviales.

## **ARTICLE UM 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.
- ♦ 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.
- ♦ Les constructions projetées, publiques ou privées, destinées à recevoir du public, 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, à l'exclusion des impasses et des voies privées dans la mesure où les conditions de circulation le permettent. La largeur de la chaussée doit être adaptée à l'importance de l'opération.
- ♦ 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 doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon que les véhicules puissent aisément faire demi-tour.

- ♦ 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.

## **ARTICLE UM 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.

### **♦ 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 (débourbeur/déshuileur ...) est demandé pour les opérations significatives d'habitat ou d'activité.

Les eaux de sources devront être captées et leur cheminement naturel ou antérieur conservé.

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

Ces réseaux doivent être établis en souterrain en raison de l'intérêt du site (ZPPAUP).

## **ARTICLE UM 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Non réglementé.

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

Les constructions doivent être implantées avec un retrait d'au moins 9 mètres par rapport à l'axe de la voie.

Toutefois les constructions peuvent être implantées à l'alignement dans un groupe de constructions comprises dans une opération d'ensemble et édifiées le long de la voie de desserte intérieure.

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

Les constructions doivent être implantées en retrait par rapport à la limite séparative.

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 5 mètres ( $D = H/2$  avec  $D \geq 5$ ).

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,
- \* elles constituent des ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des constructions autorisées,
- \* en cas de reconstruction à l'identique après sinistre à condition qu'elle ne génère pas de problèmes de visibilité ou de sécurité.

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

Non réglementé.

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

Le coefficient d'emprise au sol est fixé à 0,30.

## **ARTICLE UM 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'égoût de toiture.
- ♦ Les ouvrages techniques, cheminées, et autres superstructures sont exclus du calcul de la hauteur.
- ♦ Les bâtiments peuvent être élevés à une hauteur maximale de 9 mètres.
- ♦ 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.

## **ARTICLE UM 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.

Les prescriptions édictées ci-dessous doivent être complétées par celles de la ZPPAUP.

### **♦ Spécificités pour la restauration du bâti ancien :**

En cas de restauration du bâti ancien traditionnel régional, les éléments caractéristiques de l'architecture locale doivent être respectés et mis en valeur (matériaux de couverture et de façade, proportion des baies, aspects des menuiseries, volets et portes, aménagement des abords).

Les éléments architecturaux significatifs doivent être conservés également : arcs, oeils de bœuf, colonnes, balcons, corniches ...) ainsi que la composition initiale du bâtiment : répartition et proportion verticale des ouvertures, bandeaux ....

### ♦ **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.
- \* Les talus de déblais ne doivent pas excéder le rapport 1/1 entre leur hauteur et leur largeur au pied. Les talus de remblai ne doivent pas excéder le rapport 1/2 entre leur hauteur et leur largeur au pied. La crête ou le pied des talus doivent être situés à au moins 1 mètre des limites de propriété.
- \* 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 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.
- \* 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 façades peintes doivent être choisies parmi celles du nuancier de la ZPPAUP.
- \* Les teintes des menuiseries doivent s'harmoniser avec la façade ou l'ensemble des menuiseries voisines (voir nuancier de la ZPPAUP).
- \* 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 m<sup>2</sup> 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.

#### ♦ **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.

- \* Règles de la ZPPAUP : voir le document ZPPAUP.
- \* Sont proscrits les modèles « modernes », les pare-vues et les clôtures préfabriquées.
- \* Les murs en matériaux bruts doivent être enduits ou peints.
- \* Lors de réfection de murs anciens, les matériaux d'origine doivent être utilisés et l'aspect conservé.
- \* 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.

#### ♦ **Les murs de soutènement :**

- Ils 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 l'environnement bâti et naturel.
- Les murs de soutènement en pierres sèches devront être montés droits et ajustés, les murs bruts seront enduits dans les mêmes coloris que le bâti limitrophe.
- Leur hauteur ne dépassera pas le terrain qu'ils soutiennent et seront équipés de barrières de protection.

## ARTICLE UM 12 – REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

- ♦ Le stationnement des véhicules automobiles ou des deux roues doit correspondre aux besoins des constructions et installations.
- ♦ Il doit être assuré en dehors des voies publiques ou de desserte collective.
- ♦ La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'une voiture particulière est de 25 m<sup>2</sup>, d'une longueur de 5 m et d'une largeur de 2,50 m sans les accès. Les places de stationnement peuvent être situées à l'intérieur ou à l'extérieur des constructions.
- ♦ 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.
- ♦ Dans le cas de changement d'affectation, d'extension de constructions existantes, seules seront prises en compte pour le calcul des besoins, les places supplémentaires nécessitées par l'opération.
- ♦ Il est exigé au minimum :
  - **Pour les constructions à usage d'habitation :**
    - ◇ 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. Il sera tenu compte de la rotation et de la présence effective du personnel en horaires décalés.
  - **Pour l'accueil du public et des visiteurs dans les constructions à usage de bureaux ou de services :** 1 place par tranche indivisible de 100 m<sup>2</sup> de SHON.
  - **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.



## **ARTICLE UM 13 – REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE PLANTATIONS**

### **♦ 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.

### **♦ 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 m<sup>2</sup>.
- \* 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.
- \* 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).

## **ARTICLE UM 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

- ♦ Le COS est fixé à 0,40.
- ♦ Le COS n'est pas applicable dans les cas suivants :
  - \* travaux de sauvegarde et de restauration de bâtiments anciens dans le volume existant
  - \* travaux de reconstruction après sinistre
  - \* travaux de construction ou d'aménagement de bâtiment affectés aux services publics.

## **V - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UX**

Les zones UX sont situées au bord du Rhône et aux Echets.

Elles sont destinées à des activités économiques (artisanat, industrie, commerces et services).

Elles sont équipées des réseaux publics.

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

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 installations et travaux divers autres que ceux mentionnés à l'article UX 2,
- Les carrières,
- Les constructions à usage d'habitation non liées au fonctionnement de la zone,
- Les dépôts non liés aux activités de la zone.

### **ARTICLE UX 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS**

♦ **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
- hôtelier – restauration
- 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 m<sup>2</sup> de SHON.

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

\* Les équipements d'infrastructures routières liés à l'autoroute A 432

- \* 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
  - \* L'aménagement et l'extension mesurée des constructions existantes sous réserve qu'ils n'aient pas pour objet un changement de destination contraire au statut de la zone
  - \* 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, à l'autoroute A 432, ou 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.
- ◆ 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.
  - ◆ Sont admis les constructions ou la réalisation d'outillages nécessaires au fonctionnement du service public ferroviaire et dont l'implantation est commandée par les impératifs techniques de l'exploitation ferroviaire.
  - ◆ Toutes les activités économiques doivent être compatibles avec la protection de la ressource en eau potable dans le périmètre de protection éloignée des puits de captage, ainsi qu'avec le périmètre de protection éloignée de la ressource en eau potable du Grand Lyon.
  - ◆ Les établissements recevant du public sont interdits dans une bande de 60 m de part et d'autre des canalisations de gaz Ars-Mions.

## **ARTICLE UX 3 – DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES**

### **1 - LES 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 10 mètres afin de ne pas entraver la libre circulation, notamment celle des piétons. Un système d'automatisme de fonctionnement sera recherché.

## **2 - LA VOIRIE**

- ♦ Toute voie nouvelle ouverte à la circulation automobile doit être réalisée avec une plateforme d'au moins 10 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 doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon que les véhicules puissent aisément faire demi-tour (aire de retournement).

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

### **♦ 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 (puissage, pompage, captage) peut être admise en fonction des données locales et pour le seul usage artisanal et industriel à l'exclusion des usages sanitaires et d'alimentation humaine.
- \* Toute construction dont l'activité peut présenter des risques de pollution vis à vis du réseau public devra être équipée d'un dispositif agréé de protection contre les retours d'eau et devra se conformer à la réglementation en vigueur.

- \* La création de puits privé est interdite en périmètre de protection rapprochée et éloignée des puits du Four à Chaux.

#### ♦ **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.
- \* L'évacuation des eaux usées d'origine industrielle et artisanale dans le réseau public d'assainissement, si elle est autorisée, doit être assortie d'un pré traitement approprié à la composition et à la nature des effluents.
- \* En périmètre de protection rapprochée et éloignée des puits du Four à Chaux, l'assainissement non collectif n'est pas être autorisé.

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

##### • Généralités :

- \* 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.
- \* Toutes les dispositions doivent être envisagées pour limiter l'imperméabilisation des sols et pour assurer la maîtrise des débits et de l'écoulement des eaux pluviales des parcelles.
- \* L'évacuation des eaux de ruissellement des parkings doit être assortie d'un pré-traitement.

##### • Particularités des secteurs concernés par les périmètres de protection de captages publics d'eau potable :

- \* L'infiltration des eaux de ruissellement est interdite en périmètre de protection rapprochée et éloignée des puits du Four à Chaux.
- \* Les nouvelles aires de stationnement d'une surface supérieure à 500 m<sup>2</sup> et les voiries doivent être imperméables. Les eaux de ruissellement doivent être éliminées et traitées pour éviter tout risque de pollution et d'atteinte de la ressource en eau.

## **ARTICLE UX 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Aucune caractéristique n'est fixée.

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

- ♦ Les constructions doivent être implantées en retrait par rapport aux voies selon les modalités suivantes :

Nature et désignation des voies	Recul
<b>RD</b>	25 m par rapport à l'axe de la voie.
<b>Chemin de halage (chemin noir) et voie nouvelle vers RD 1084</b>	15 m par rapport à l'alignement de la voie
<b>Voie ferrée Lyon-Genève</b>	12 mètres par rapport à la limite de l'emprise SNCF
<b>Autres voies</b>	10 m 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 sont 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,
  - \* pour l'extension mesurée des constructions existantes ne respectant pas la règle prévue,
  - \* pour les bâtiments liés à l'exploitation ferroviaire ou routière lorsque des impératifs techniques le justifient.

## ARTICLE UX 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 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, 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,
- \* elles constituent des ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des constructions autorisées,
- \* elles correspondent à des impératifs techniques de l'exploitation ferroviaire.
- \* en cas de reconstruction à l'identique après sinistre à condition qu'elle ne génère pas de problèmes de visibilité ou de sécurité.

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

- ♦ La distance minimale à respecter entre deux bâtiments non contigus est fixée à 5 mètres.
- ♦ Cette règle peut ne pas être appliquée aux aménagements, extensions et reconstructions de bâtiments existants.

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

L'emprise au sol maximale des constructions est fixée à une proportion de la surface totale du tènement égale à 0,50.

### **ARTICLE UX 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

- ♦ 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 UX 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS – AMENAGEMENT 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 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.
- \* 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, ou pour les vérandas.

### **♦ 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.
- \* 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 d'enduits, de menuiseries, de couverture et de clôtures doivent être en harmonie avec leur environnement.
- \* L'utilisation des tons vifs, y compris le blanc pur, est interdite pour les enduits, et peintures de façades et de clôtures.
- \* Les matériaux d'aspect brillant sont interdits.

### **♦ Les clôtures :**

- \* Lorsqu'elles sont envisagées, elles doivent être d'aspect sobre, en concordance avec le paysage environnant et les usages locaux : couleur, hauteurs, essences végétales.
- \* Les clôtures doivent être constituées de haies vives avec un grillage ou un treillis soudé plastifié. 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 :**

- \* Les constructions, qu'elle 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.

## **ARTICLE UX 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 m<sup>2</sup> y compris les accès. Les places de stationnement peuvent être situées à l'intérieur ou à l'extérieur des constructions.
- \* Tout m<sup>2</sup> de SHON commencé implique la réalisation d'une place entière.
- \* Il est exigé 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 m<sup>2</sup> 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 commercial :** 1 place de stationnement par tranche de 50 m<sup>2</sup> de surface de vente.
    - \* **pour les constructions et installations à usage hôtelier, à usage d'équipement collectif, d'accueil du public ou de restauration :**
      - ◇ appelées à recevoir du public : 1 place par 20 m<sup>2</sup> de S.H.O.N.
      - ◇ destinées à l'hébergement : 1 place par chambre.
      - ◇ destinées à la restauration : 1 place par 10 m<sup>2</sup> 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...). Ces aires devront être prévues pour tout projet à usage d'équipements publics, collectifs, et commerciaux.

## **ARTICLE UX 13 – REALISATION D'ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS ESPACES BOISES CLASSES**

- 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.
- Lorsque les bâtiments ne sont pas édifiés en limites parcellaires, les marges de recul doivent être engazonnées et arborées.
- Les espaces libres et les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre à haute tige par 100 m<sup>2</sup>.
- 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 .
- Les surfaces non bâties, hors espaces de stationnement et voirie, doivent faire l'objet de plantations dans la proportion d'au moins 15%.

## **ARTICLE UX 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Le coefficient d'occupation du sol est fixé à 0,60.

## **VI - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UZ**

La zone UZ correspond à la ZAC Centre-ville intégrée au PLU.

La ZPPAUP recouvre la totalité de la zone. Ses prescriptions complètent celles du PLU.

Le PPRN la concerne également.

Les prescriptions de ces documents sont donc à respecter (servitude d'utilité publique).

Le territoire de la ZAC est divisé en 3 secteurs:

- secteur ZH : zone d'habitat
- secteur ZEP : zone d'espace public
- secteur ZE : zone d'équipements publics

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

**Sont interdites :**

#### **1 – Dans le secteur ZH :**

- ♦ les occupations et utilisations du sol autres que les constructions à usage d'habitation, de commerces, de services ou d'équipements publics,
- ♦ toute activité non compatible avec le caractère central et résidentiel du secteur,
- ♦ les locaux commerciaux d'une superficie supérieure à 300 m<sup>2</sup>.

#### **2 – Dans le secteur ZEP :**

Toute construction à l'exception des constructions liées aux utilisations publiques de ces espaces tels que transformateurs, kiosques, mobiliers urbains, toilettes publiques, signalétique ...

#### **3 – Dans le secteur ZE :**

Les occupations autres que les constructions à usage d'équipements publics. et toute activité non compatible avec le caractère résidentiel du secteur.

### **ARTICLE UZ 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

#### **1 – Dans le secteur ZH :**

Les affouillements et exhaussements de sols sont admis s'ils sont nécessaires à la réalisation des types d'occupations autorisés.

## **2 – Dans les secteurs ZEP et ZE :**

Néant.

## **ARTICLE UZ 3 – DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES**

### **1 – Dans le secteur ZH :**

- ♦ Les accès automobiles doivent être situés en des points les plus éloignés possibles des carrefours existants, virages et autres endroits où la visibilité est mauvaise.
- ♦ La desserte des immeubles doit être prévue sur une seule face des bâtiments sauf si la réglementation incendie impose une accessibilité sur deux faces. Dans ce cas, l'accès supplémentaire doit être intégré dans les surfaces minérales des espaces libres.
- ♦ Pour les rampes d'accès aux parkings privatifs souterrains ou semi-enterrés, les 5 derniers mètres comptés à partir de la limite d'emprise publique doivent présenter une pente d'une valeur inférieure ou égale à 5%.
- ♦ Pour le secteur ZH1 aucun accès automobiles ou piétons n'est autorisé sur le Square Ego à partir des bâtiments d'habitation.

### **2 – Dans le secteur ZEP :** Voir les orientations d'aménagement.

### **3 – Dans le secteur ZE :** Non réglementé.

## **ARTICLE UZ 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX PUBLICS**

Toute construction doit être desservie par des réseaux enterrés d'eau potable, d'assainissement (système séparatif), de distribution d'électricité, de gaz, et de télécommunication, y compris le réseau câblé, raccordés aux réseaux publics ou concédés.

## **ARTICLE UZ 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

### **1 – Dans les secteurs ZH et ZEP :** Se reporter aux articles 6 à 13.

### **2 – Dans le secteur ZE :** Non réglementé.

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

### **1 – Dans le secteur ZH :**

Les constructions doivent être implantées suivant les alignements bâtis obligatoirement indiqués au plan graphique. La zone constructible est limitée à une bande de 15 mètres maximum calculée à partir de l'alignement.

Il est entendu que ces alignements bâtis obligatoires n'ont pas de valeur limitative sur la longueur des façades.

Les parkings privatifs souterrains et semi-enterrés pourront être construits dans les limites d'implantation indiquées au plan graphique.

Les alignements bâtis obligatoires pourront comprendre des retraits et des saillies dont les longueurs cumulées ne pourront pas dépasser 30 % du linéaire total de la façade. Les saillies ne pourront concerner que les halls d'entrées, les cages d'escaliers, les cages d'ascenseur, les balcons, les terrasses, les "bow-windows" ou les ouvrages techniques, à l'exclusion de toutes autres surfaces habitables.

En façade du square Ego, aucun élément construit en saillie ne devra dépasser la limite du sous-secteur ZH1.

De la même manière, aucun jardin privatif attaché au logement ne sera autorisé en façade de ce square.

Pour les sous-secteurs ZH3, ZH4 et ZH5, les constructions devront tenir compte des traitements architecturaux particuliers indiqués au plan graphique.

En ce qui concerne les sous-secteurs ZH1 et ZH2, les constructions devront être implantées en intégrant des interruptions d'alignement bâti ou retraits de 2 mètres maximum par rapport à cet alignement.

## **2 – Dans le secteur ZEP :**

Les constructions devront être localisées par rapport aux voies afin de ne pas gêner leur fonctionnalité.

## **3 – Dans le secteur ZE : Non réglementé.**

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

## **1 – Dans le secteur ZH :**

Les constructions pourront s'implanter :

- \* soit en limite séparative à condition d'observer les retrais sur les alignements bâtis prévus à l'article UZ 6 pour les sous-secteurs ZH1 et ZH2.
- \* soit de telle façon que la distance comptée horizontalement entre la façade de la construction à la limite séparative soit au moins égale à 3 mètres et que la distance par rapport à la façade de la construction la plus proche soit au moins égale à 6 mètres.

## **2 – Dans le secteur ZEP :**

Implantation libre.

## **3 – Dans le secteur ZE :**

Les constructions en extension des bâtiments existants pourront être implantées en limite séparative ou à une distance minimale de 4 mètres de la dite limite.

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

### **1 – Dans le secteur ZH :**

Les constructions non jointives sur un même tènement devront 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 (du niveau naturel du sol à l'égout du toit) de la construction la plus haute.

### **2 – Dans les secteurs ZEP et ZE :**

Sans objet.

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

### **1 – Dans le secteur ZH :**

Pour tous les secteurs ZH1 et ZH5, les emprises au sol résultent de l'application des articles 6 à 13.

### **2 – Dans les secteurs ZEP et ZE :**

Sans objet.

## **ARTICLE UZ 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

### **1 – Dans le secteur ZH :**

La hauteur sera mesurée à partir du sol naturel jusqu'à l'égout du toit.

- \* Pour les secteurs ZH1 et ZH2 la hauteur est fixée 12 mètres. Dans les cas de retrait sur alignement bâti prévus à l'article 6, la hauteur des constructions sera limitée à 10 mètres.
- \* Pour le sous-secteur ZH3, la hauteur est fixée à 12 mètres. Sur cet îlot, il sera recherché un épannelage progressif d'Est en Ouest.
- \* Pour les sous-secteurs ZH4 et ZH5, la hauteur des constructions sera limitée à 10 mètres.

### **2 – Dans le secteur ZEP :**

La hauteur maximum est :

- \* soit de 3 mètres à l'égout pour les édifices fonctionnels de type transformateurs, locaux techniques ou sanitaires, etc ...
- \* soit de 5 mètres à l'égout pour les édifices ludiques de type kiosques etc ...

### **3 – Dans le secteur ZE :**

La hauteur mesurée à partir du sol naturel jusqu'à l'égout du toit est fixée à 12 mètres.

## **ARTICLE UZ 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS – AMENAGEMENTS DE LEURS ABORDS**

### **1 – Dans le secteur ZH :**

D'une manière générale, les constructions devront répondre à une composition d'ensemble tant du point de vue de la conception architecturale et de l'échelle que du rapport à l'espace public (plus particulièrement pour la réalisation des constructions autour de la place de l'église et le long du square Ego).

Pour éviter toute monotonie, il sera recherché une animation des façades (saillies, retraits, balcons ...).

Une attention particulière devra être apportée :

- \* à la volumétrie des constructions les unes par rapport aux autres
- \* aux rythmes de façades
- \* aux traitements des rez-de-chaussées : galeries, porches, rampes d'accès, halls d'entrée, soubassements, jardins privatifs ou terrasses en pied d'immeuble
- \* aux toitures et couronnements d'immeubles.

### **2 – Dans le secteur ZEP :**

L'espace public sera conçu pour structurer et embellir l'ensemble du centre-ville de Miribel.

### **3 – Dans le secteur ZE :**

L'extension de l'équipement existant s'inscrira dans le contexte architectural environnant.

## **ARTICLE UZ 12 – REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT**

### **1 – Dans le secteur ZH et ZEP :**

#### **Réglementation générale :**

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

- Pour les constructions à usage d'habitation :  
2 places de stationnement par logement créé avec un minimum de 1 place en sous-sol et le solde des places sera réalisé en surface sur lot privatif. Les places doubles en sous-sol seront autorisées au-delà d'une place simple par logement.

Pour les sous-secteurs ZH2 et ZH3, un minimum de 1,5 place en sous-sol est demandé. Les places doubles en sous-sol seront autorisées au-delà d'une place simple par logement.

- Pour les locaux à usage d'activité de services, 4 places de stationnement pour 100 m<sup>2</sup> de SHON dont 2 sur domaine privé.
- Dans le cas d'activités commerciales, 6 places de stationnement pour 100 m<sup>2</sup> de SHON dont 2 sur domaine privé.

#### **Réglementation spécifique :**

Pour le sous-secteur ZH2, des parkings semi-enterrés sont autorisés jusqu'à 1 mètre au-dessus du niveau fini du trottoir de l'espace public.

Pour les sous-secteurs ZH1, des parkings semi-enterrés sont autorisés jusqu'à 1,60 mètre au-dessus du niveau fini du trottoir de l'espace public.

### **3 – Dans le secteur ZE :**

Non réglementé.

## **ARTICLE UZ 13 – REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE PLANTATIONS**

### **1 – Dans le secteur ZH :**

- Les garages ou les parkings à l'air libre devront faire l'objet d'un aménagement paysager. Les terrasses ou dalles au-dessus des stationnements en sous-sol ou semi-enterrés devront être plantées.
- Les espaces libres seront traités en harmonie avec les espaces publics contigus.
- Les aires de stationnement à l'air libre seront plantées à raison d'un arbre à haute tige pour 5 places de stationnement.
- Aucun jardin privatif attaché au logement ne sera autorisé en façade du square Ego.

Pour le sous-secteur ZH2, des espaces verts ou de loisirs (hormis les aires de stationnement) devront être aménagés sur une surface au moins égale à 20 % de la surface totale.

### **2 – Dans le secteur ZEP : non réglementé.**

### **3 – Dans le secteur ZE :**

Les aires de stationnement à l'air libre seront plantées à raison d'un arbre à haute tige pour 5 places de stationnement.

## **ARTICLE UZ 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

### **1 – Dans le secteur ZH :**

11 500 m<sup>2</sup> de SHON est fixée avec la répartition suivante :  
10 000 à 11 000 m<sup>2</sup> de logements, 500 à 1 500 m<sup>2</sup> d'activités.

<b>Sous-secteurs</b>	<b>m<sup>2</sup> de SHON</b>
sous-secteur ZH1	3 450 m <sup>2</sup>
sous-secteur ZH2	3 900 m <sup>2</sup>
sous-secteur ZH3	2 200 m <sup>2</sup>
sous-secteur ZH4	1 000 m <sup>2</sup>
sous-secteur ZH5	950 m <sup>2</sup>
<b>Total</b>	<b>11 500 m<sup>2</sup></b>

### **2 – Dans les secteurs ZEP et ZE : non réglementé.**



## 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 indiquée "1" à Miribel pour l'opération des Garines plus spécifique.

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.

- ❖ **des zones 2 AU** ne bénéficiant pas dans leur périphérie immédiate d'équipements d'infrastructures de capacité suffisante, urbanisables à long terme. L'ouverture à l'urbanisation de ces secteurs n'est possible qu'à la seule initiative publique.

Une zone 2 AU est située à Miribel-centre (Les Prés Célestins) et deux secteurs 2 AUx sont situés aux Echets (zones d'activités).

## **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 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 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, 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.
- ♦ 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, écrêtements 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.

## **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 (puissage, 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 (débourbeur/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.

## **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,

## **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.

## **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.

## **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.

## **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.
- \* 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.
- \* 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.

#### ♦ **Éléments 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 m<sup>2</sup> 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 orielles 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.

#### ♦ **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.

## 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 m<sup>2</sup> y compris les accès. Les places de stationnement peuvent être situées à l'intérieur ou à l'extérieur des constructions.
- ♦ Tout m<sup>2</sup> 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.

## **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.

### **♦ 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 m<sup>2</sup>.
- \* 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).

## **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.

## **C H A P I T R E I V**

### **DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES (A)**

Les zones agricoles sont des secteurs équipés ou non à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

Y sont autorisées les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, et à l'exploitation agricole.

La zone agricole comprend un secteur A s (strict) dans lequel les constructions sont interdites sauf exceptions.

Ce secteur correspond aux secteurs compris entre les hameaux et les déviations.

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

- ◆ Les constructions à usage :
  - d'habitation autres que celles mentionnées à l'article A 2
  - hôtelier
  - de commerce
  - d'entrepôt
  - artisanal ou industriel
  - de bureaux et de service
- ◆ Le camping et le stationnement de caravanes hors des terrains aménagés, l'aménagement de terrains pour l'accueil des campeurs, des caravanes et des HLL (habitation légère de loisir)
- ◆ Les autres occupations et utilisations du sol suivantes :
  - les parcs d'attractions ouverts au public
  - les aires de jeux et de sports ouvertes au public
  - les aires de stationnement ouvertes au public
  - les dépôts de véhicules
  - les garages collectifs de caravanes.
- ◆ Les occupations et utilisations du sol visées à l'article 2 ci-après dans le cas où elles ne remplissent pas les conditions particulières exigées.
- ◆ Les établissements recevant du public dans une bande de 60 m de part et d'autre des canalisations de gaz Ars-Mions.
- ◆ Dans le secteur A s, toute construction excepté les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt général.

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

### **1 - Sont admis à condition qu'ils soient liés à l'activité agricole :**

- \* Les nouvelles constructions à usage :
  - ◇ agricole
  - ◇ d'habitation situées à proximité des bâtiments du siège de celle-ci.
- \* L'aménagement des constructions existantes dans le respect des volumes initiaux
- \* L'extension des constructions à usage d'habitation existantes dans la limite de 20 % de SHON en plus de la SHON existante à la date d'approbation du PLU
- \* L'extension des constructions à usage d'activité agricole existantes
- \* Les constructions à usage de dépendance lorsqu'elles constituent sur le terrain considéré un complément fonctionnel à une construction à usage agricole existante située dans la même zone.

- \* Les locaux nécessaires pour les activités accessoires telles que :
  - ◇ le camping à la ferme complémentaire à une exploitation agricole existante
  - ◇ l'activité touristique rurale d'accueil : chambres d'hôte, fermes-auberges, fermes équestres, transformation et vente des produits issus des exploitations agricoles en place, gîtes, tables d'hôtes, etc ...
  - ◇ les fermes pédagogiques.
- \* Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration ou autorisation,
- \* Les centres équestres,
- \* Tout nouveau bâtiment d'élevage ou d'engraissement, à l'exclusion des élevages de type familial, doit être éloigné au moins de 100 mètres de la limite des zones dont l'affectation principale est l'habitat.

**2 - Sont admis à condition de ne pas remettre en cause, notamment du fait de leur importance, le caractère agricole de la zone :**

- \* Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif
- \* Les équipements d'infrastructure et les constructions et ouvrages liés à ces équipements
- \* Les équipements d'infrastructures routières liés à l'autoroute A 432
- \* Les installations d'intérêt général
- \* Les ouvrages techniques nécessaires au bon fonctionnement des constructions autorisées
- \* Les installations et bâtiments liés ou nécessaires au service des télécommunications ou de la télévision
- \* Les constructions liées à un service public exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières s'ils ne sont pas une gêne pour la sécurité
- \* Les constructions à usage de piscine lorsqu'elles constituent sur le terrain considéré un complément fonctionnel à une construction existante située dans la même zone.

**3 -** Les affouillements, écrêtements et exhaussements de sol sont admis dans la mesure où ils sont nécessaires à des constructions ou à des aménagements compatibles avec la vocation de la zone, et dès lors qu'ils sont réalisés pour lutter contre les eaux de ruissellement.

Les ouvrages, affouillements et exhaussements sont également admis s'ils concernent les infrastructures routières liés à l'autoroute A 432.

## **ARTICLE A 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**

- ♦ La largeur de la chaussée doit être adaptée à l'importance de l'opération sans pouvoir être inférieure à 5 mètres.
- ♦ 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 doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon que les véhicules puissent aisément faire demi-tour.

## ARTICLE A 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.
- \* Toute construction dont l'activité peut présenter des risques de pollution vis à vis du réseau public devra être équipée d'un dispositif agréé de protection contre les retours d'eau et devra se conformer à la réglementation en vigueur (disconnecteur, clapet anti-retour).

### ♦ Assainissement des eaux usées

- \* Lorsque le réseau existe, 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.

L'évacuation des eaux usées d'origine agricole dans le réseau public d'assainissement, si elle est autorisée, doit être assortie d'un traitement approprié à la composition et à la nature des effluents. Une convention de déversement sera à établir avec la collectivité.

- \* En l'absence de réseau public d'assainissement d'eaux usées, un dispositif d'assainissement autonome, efficace, adapté à la nature du sol et à la topographie du terrain concerné, et conforme aux préconisations édictées dans le zonage d'assainissement, est admis.

### ♦ 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.

### ♦ Electricité, télécommunications et autres réseaux câblés

Non réglementé.

## ARTICLE A 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

En l'absence de raccordement à un réseau collectif d'assainissement, l'autorisation de construire peut être refusée sur des terrains dont les caractéristiques géologiques et physiques ou une superficie insuffisante, ne permettraient pas d'assurer sur place un assainissement individuel efficace et conforme aux préconisations de l'étude du zonage d'assainissement.

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

- ♦ Les constructions doivent être implantées en retrait par rapport aux voies selon les modalités suivantes :

Nature et désignation des voies	Recul
<b>Autoroutes, RD 1083, déviations (emplacements réservés)</b>	Application de l'article L 111-1-4 du code de l'urbanisme : retrait de 75 m de part et d'autre de l'axe de la RN, et de 100 m pour l'autoroute. Exceptions pour les : <ul style="list-style-type: none"> <li>* constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières,</li> <li>* services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières,</li> <li>* bâtiments d'exploitations agricoles : voir ci-dessous</li> <li>* réseaux d'intérêt public</li> <li>* adaptations, changements de destination, réfections ou extensions de constructions existantes.</li> </ul>
<b>Détails pour les bâtiments agricoles :</b> Autoroutes	50 m par rapport à l'axe de la voie
RD 1083	35 mètres par rapport à l'axe de la voie
<b>RD et déviations (emplacements réservés)</b>	35 m par rapport à l'axe de la voie pour les logements et 15 m par rapport à l'axe de la voie pour les autres constructions
<b>Autres voies</b> (chemins ruraux, etc ...)	15 m par rapport à l'axe de la voie

- ♦ Des implantations différentes sont admises dans les cas suivants :
  - \* 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,
  - \* pour l'extension mesurée des constructions existantes,
  - \* pour les bâtiments liés à l'exploitation ferroviaire ou routière lorsque des impératifs techniques le justifient.

## ARTICLE A 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 5 mètres ( $D = H/2$  avec  $D \geq 5$ ).

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 constituent des ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des constructions autorisées,
- \* elles correspondent à des impératifs techniques de l'exploitation ferroviaire.
- \* en cas de reconstruction à l'identique après sinistre à condition qu'elle ne génère pas de problèmes de visibilité ou de sécurité.

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

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

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

L'emprise au sol des constructions résulte de l'application des dispositions des articles 6, 7, 8, 10, 12 et 13 de ce chapitre.

## **ARTICLE A 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'égoût de toiture.
- ♦ La hauteur maximale des constructions est fixée de la manière suivante :

<b>Types de construction</b>	<b>Hauteur</b>
habitations	7 mètres
bâtiments agricoles	12 mètres

- ♦ Il n'est pas fixé de hauteur maximale pour les équipements d'infrastructure (réservoirs, tours hertziennes, pylônes, etc...)
- ♦ Une hauteur différente peut être admise pour les éléments techniques de grande hauteur nécessaires à l'activité agricole (silos, élévateurs...) et en cas de reconstruction à l'identique après sinistre.

## **ARTICLE A 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.

### **♦ Spécificités pour la restauration du bâti ancien :**

En cas de restauration du bâti ancien traditionnel régional, les éléments caractéristiques de l'architecture locale doivent être respectés et mis en valeur (matériaux de couverture et de façade, proportion des baies, aspects des menuiseries, volets et portes, aménagement des abords).

Les éléments architecturaux significatifs doivent être conservés également : arcs, oeils de bœuf, colonnes, balcons, corniches ...) ainsi que la composition initiale du bâtiment : répartition et proportion verticale des ouvertures, bandeaux ....

### **♦ 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.
- \* 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.
- \* 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.
- \* 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.

### ♦ **Éléments 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.
- \* Pour les constructions à usage d'habitation, 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 m<sup>2</sup> au sol, serres.  
Pour les bâtiments d'activités, les couvertures doivent être de teinte terre cuite naturelle.
- \* 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.
- \* 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.

### ♦ **Les clôtures :**

- \* Elles participent à la composition du paysage. 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.

- \* Sur les voies publiques, en l'absence de murs pleins, les clôtures doivent être constituées d'un muret servant d'assise d'une hauteur minimale de 0,40 m surmonté ou non d'un matériau solide et durable (à l'exception des lices en béton et des matériaux "rustiques" tels que rondins, bois éclaté, etc ...). Le grillage n'est admis que doublé d'une haie.

En bordure de parcs et jardins sont admises les haies régulières, sans soubassement apparent, doublées ou non de grillages.

- \* Entre les parcelles, les clôtures doivent présenter un aspect satisfaisant, excluant la tôle ondulée, le fibrociment plan ou ondulé, la brique creuse, les matériaux de rebut, etc ...
- \* Sont proscrits les modèles « modernes », les pare-vues et les clôtures préfabriquées.
- \* Les murs en matériaux bruts doivent être enduits ou peints.
- \* Lors de réfection de murs anciens, les matériaux d'origine seront utilisés et l'aspect conservé.

- \* Excepté pour les murs pleins anciens, la hauteur maximale des clôtures est fixée à 2 mètres.
- \* Cependant, cette 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.

## **ARTICLE A 12 – REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT**

- ♦ Le stationnement des véhicules automobiles ou des deux roues doit correspondre aux besoins des constructions et installations.
- ♦ Il doit être assuré en dehors des voies publiques ou de desserte collective.

## **ARTICLE A 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.

### **♦ 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.
- \* 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).

## **ARTICLE A 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Non réglementé. Les possibilités maximales d'occupation du sol résultent de l'application des dispositions de ce chapitre.

## **CHAPITRE V**

### **DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIERES (N)**

Les zones naturelles et forestières correspondent à des secteurs équipés ou non à protéger en raison :

- soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique,
- soit de l'exploitation forestière,
- soit de leur caractère d'espaces naturels.

La zone N répond à l'objectif de protection selon les trois critères évoqués ci-dessus, dans laquelle la construction nouvelle est interdite mais où l'aménagement et l'extension du bâti existant sont favorisés.

La zone N comprend trois types de secteurs :

- ♦ des secteurs Nh qui circonscrivent le bâti diffus non agricole
- ♦ des secteurs NI destinés aux activités de sport et loisirs
- ♦ des secteurs Np qui concernent les zones naturelles intéressantes du point de vue paysager, écologique, ou de la protection du milieu naturel, notamment la protection des ressources publiques actuelles et futures en eau potable.

La ZPPAUP recouvre une partie de la zone N. Ses prescriptions complètent celles du PLU (servitude d'utilité publique).

Le PPRN concerne également une partie de la zone N et des secteurs Nh et NI (servitude d'utilité publique). Les prescriptions de ces documents sont donc à respecter.

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

- Les nouvelles constructions à usage :
  - d'habitation autres que celles mentionnées à l'article N 2
  - hôtelier
  - de commerce
  - d'entrepôt
  - artisanal ou industriel
  - de bureaux et de service
- Le camping et le stationnement de caravanes hors des terrains aménagés, l'aménagement de terrains pour l'accueil des campeurs, des caravanes et des HLL (habitation légère de loisir)
- Les autres occupations et utilisations du sol suivantes :
  - les parcs d'attractions ouverts au public
  - les aires de jeux et de sports ouvertes au public excepté dans la zone NI
  - les aires de stationnement ouvertes au public excepté dans la zone NI
  - les dépôts de véhicules
- Les occupations et utilisations du sol visées à l'article 2 ci-après dans le cas où elles ne remplissent pas les conditions particulières exigées.
- Dans le secteur Np toute construction excepté les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (mentionnées à l'article N 2),
- Dans les deux secteurs Nh situés dans le Parc de Miribel-Jonage, les changements de destination,
- Les établissements recevant du public dans une bande de 60 m de part et d'autre des canalisations de gaz Ars-Mions.

## **ARTICLE N 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

A condition que leur impact sur l'environnement soit réduit au minimum, et qu'ils demeurent compatibles avec le maintien de la qualité du site, sont admis :

- ◆ Dans le secteur Nh :
  - Les travaux suivants concernant les constructions existantes :
    - ◇ l'aménagement des constructions existantes, avec ou sans changements de destination en vue de l'habitation ou de l'activité économique, dans le respect des aspects architecturaux et les volumes initiaux, et à condition qu'il n'y ait plus de bâtiments d'exploitation agricole en activité à moins de 100 mètres
    - ◇ l'extension mesurée des constructions existantes, avec ou sans changements de destinations en vue de l'habitation ou de l'activité économique, dans la limite de 20 % de SHON en plus de la SHON existante à la date d'approbation du PLU
  - Les constructions à usage de dépendance lorsqu'elles constituent sur le terrain considéré un complément fonctionnel à une construction existante située dans la même zone.
- ◆ Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

- ♦ Les équipements d'infrastructure et les constructions et ouvrages liés à ces équipements
- ♦ Les installations d'intérêt général
- ♦ Les ouvrages techniques nécessaires au bon fonctionnement des constructions autorisées
- ♦ Les installations et bâtiments liés ou nécessaires au service des télécommunications ou de la télévision
- ♦ Les constructions liées à un service public exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières s'ils ne sont pas une gêne pour la sécurité
- ♦ Les constructions et équipements à usage d'activités liés à l'entretien et à la préservation du milieu naturel
- ♦ Les exhaussements, écrêtements et affouillements de sol dans la mesure où ils sont nécessaires à des constructions ou à des aménagements compatibles avec la vocation de la zone, et dès lors qu'ils sont réalisés pour lutter contre les eaux de ruissellement et pluviales.
- ♦ Dans le secteur NI :
  - \* les aires de jeux et de sports ouvertes au public sous réserve qu'il y ait préservation de la vocation naturelle de la zone,
  - \* les espaces de stationnement liés aux activités de la zone,
  - \* les bâtiments indispensables aux activités sportives, de loisirs, et culturelles,
  - \* les constructions à usage d'habitation destinée au gardiennage, à la surveillance ou à la direction des établissements existants ou autorisés dans la zone.
  - \* les centres équestres
- ♦ Sont admis dans le secteur Np concerné par les puits de captage du Four à Chaux :
  - l'aménagement des activités existantes dans le volume existant, et le changement de destination des bâtiments existants à la condition que ce changement soit compatible avec la préservation de la ressource en eau potable.
  - les activités liées à l'exploitation actuelle et future des captages publics d'eau potable.

## **ARTICLE N 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**

- ♦ La largeur de la chaussée doit être adaptée à l'importance de l'opération sans pouvoir être inférieure à 5 mètres.
- ♦ 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 doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon que les véhicules puissent aisément faire demi-tour.
- ♦ Dans la zone submersible, les éventuels remblais supportant les voies de circulation publiques ou privées seront traversés par des ouvrages d'écoulement des eaux des crues dont les dimensions seront fixées, après avis du Service de la Navigation, de façon à ne pas modifier sensiblement la vitesse ni la répartition des eaux dans le champ d'inondation.

## **ARTICLE N 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.



- \* Toute construction dont l'activité peut présenter des risques de pollution vis à vis du réseau public devra être équipée d'un dispositif agréé de protection contre les retours d'eau et devra se conformer à la réglementation en vigueur (disconnecteur, clapet anti-retour).
- \* La création de puits privé est interdite en périmètre de protection rapprochée et éloignée des puits du Four à Chaux.

#### ♦ **Assainissement des eaux usées**

- \* Lorsque le réseau existe, 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.

L'évacuation des eaux usées d'origine artisanale ou agricole dans le réseau public d'assainissement, si elle est autorisée, doit être assortie d'un traitement approprié à la composition et à la nature des effluents. Une convention de déversement sera à établir avec la collectivité.

- \* En l'absence de réseau public d'assainissement d'eaux usées, un dispositif d'assainissement autonome, efficace, adapté à la nature du sol et à la topographie du terrain concerné, et conforme aux préconisations édictées dans le zonage d'assainissement, est admis.
- \* Dans le secteur N p, l'assainissement non collectif n'est pas autorisé.

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

##### • Généralités :

- \* 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.

##### • Particularités des secteurs concernés par les périmètres de protection de captages publics d'eau potable :

L'infiltration des eaux de ruissellement est interdite en périmètre de protection rapprochée et éloignée des puits du Four à Chaux.

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

- ♦ Dans les secteurs couverts par la ZPPAUP, ces réseaux doivent être établis en souterrain.
- ♦ Non réglementé ailleurs.

## ARTICLE N 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

En l'absence de raccordement à un réseau collectif d'assainissement, l'autorisation de construire peut être refusée sur des terrains dont les caractéristiques géologiques et physiques ou une superficie insuffisante, ne permettraient pas d'assurer sur place un assainissement individuel efficace et conforme aux préconisations de l'étude du zonage d'assainissement.

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

- ♦ Les constructions doivent être implantées en retrait par rapport aux voies selon les modalités suivantes :

Nature et désignation des voies	Recul
<b>Autoroutes, RD 1083, RD 1084 déviations (emplacements réservés)</b>	Application de l'article L 111-1-4 du code de l'urbanisme : retrait de 75 m de part et d'autre de l'axe de la RN, et de 100 m pour l'autoroute. Exceptions pour les : <ul style="list-style-type: none"> <li>* constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières,</li> <li>* services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières,</li> <li>* bâtiments d'exploitations agricoles : voir ci-dessous</li> <li>* réseaux d'intérêt public</li> <li>* adaptations, changements de destination, réfections ou extensions de constructions existantes.</li> </ul>
<b>Détails pour les bâtiments agricoles :</b>	
Autoroutes	50 m par rapport à l'axe de la voie
RD 1083, RD 1084	35 mètres par rapport à l'axe de la voie
<b>RD</b>	15 m par rapport à l'axe de la voie
<b>Autres voies</b> (chemins ruraux, etc ...)	9 m par rapport à l'axe de la voie

- ♦ Des implantations différentes sont admises dans les cas suivants :
  - \* 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,
  - \* pour l'extension mesurée des constructions existantes,
  - \* pour les bâtiments liés à l'exploitation ferroviaire ou routière lorsque des impératifs techniques le justifient.

## **ARTICLE N 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 constituent des ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des constructions autorisées,
- \* elles correspondent à des impératifs techniques de l'exploitation ferroviaire.
- \* en cas de reconstruction à l'identique après sinistre à condition qu'elle ne génère pas de problèmes de visibilité ou de sécurité.

## **ARTICLE N 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.

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

L'emprise au sol des constructions résulte de l'application des dispositions des articles 6, 7, 8, 10, 12 et 13 de ce chapitre.

## **ARTICLE N 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'égoût de toiture.

- ♦ La hauteur maximale des constructions est fixée de la manière suivante :

Types de construction	Hauteur
habitations	7 mètres
autres bâtiments	12 mètres

- ♦ Il n'est pas fixé de hauteur maximale pour les équipements d'infrastructure (réservoirs, tours hertziennes, pylônes, etc...)
- ♦ Une hauteur différente peut être admise pour les éléments techniques de grande hauteur nécessaires à l'activité agricole (silos, élévateurs...) et en cas de reconstruction à l'identique après sinistre.
- ♦ Pour les extensions de constructions existantes, la hauteur ne doit pas dépasser les 12 mètres ou la hauteur du bâtiment existant.

## **ARTICLE N 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.

### **♦ Spécificités pour la restauration du bâti ancien :**

En cas de restauration du bâti ancien traditionnel régional, les éléments caractéristiques de l'architecture locale doivent être respectés et mis en valeur (matériaux de couverture et de façade, proportion des baies, aspects des menuiseries, volets et portes, aménagement des abords).

Les éléments architecturaux significatifs doivent être conservés également : arcs, oeils de bœuf, colonnes, balcons, corniches ...) ainsi que la composition initiale du bâtiment : répartition et proportion verticale des ouvertures, bandeaux ....

### **♦ 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.

- \* 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.
- \* 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.
- \* 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.

#### ♦ **Éléments 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.
- \* Pour les constructions à usage d'habitation, 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 m<sup>2</sup> au sol, serres.  
Pour les bâtiments d'activités, les couvertures doivent être de teinte terre cuite naturelle.
- \* 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.
- \* 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.

#### ♦ **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.

- \* Sur les voies publiques, en l'absence de murs pleins, les clôtures doivent être constituées d'un muret servant d'assise d'une hauteur minimale de 0,40 m surmonté ou non d'un matériau solide et durable (à l'exception des lices en béton et des matériaux "rustiques" tels que rondins, bois éclaté, etc ...). Le grillage n'est admis que doublé d'une haie.

En bordure de parcs et jardins sont admises les haies régulières, sans soubassement apparent, doublées ou non de grillages.

- \* Entre les parcelles, les clôtures doivent présenter un aspect satisfaisant, excluant la tôle ondulée, le fibrociment plan ou ondulé, la brique creuse, les matériaux de rebut, etc ...
- \* Sont proscrits les modèles « modernes », les pare-vues et les clôtures préfabriquées.
- \* Les murs en matériaux bruts doivent être enduits ou peints.
- \* Lors de réfection de murs anciens, les matériaux d'origine seront utilisés et l'aspect conservé.
- \* Excepté pour les murs pleins anciens, la hauteur maximale des clôtures est fixée à 2 mètres.
- \* Cependant, cette 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 la zone submersible, les clôtures ne doivent pas empêcher le libre écoulement des eaux.

## **ARTICLE N 12 – REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT**

- ◆ Le stationnement des véhicules automobiles ou des deux roues doit correspondre aux besoins des constructions et installations.
- ◆ Il doit être assuré en dehors des voies publiques ou de desserte collective.

## **ARTICLE N 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.

**♦ 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.
- \* 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).

**ARTICLE N 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Non réglementé. Les possibilités maximales d'occupation du sol résultent de l'application des dispositions de ce chapitre.

## ANNEXES - Définitions

### **AFFOUILLEMENTS ET EXHAUSSEMENTS DE SOL**

Tous travaux de remblai ou de déblai. Dans le cas où la superficie excède 100 m<sup>2</sup> et la profondeur ou la hauteur dépasse 2 m (ex. bassin, étang), ces travaux sont soumis à une autorisation préalable au titre des installations et travaux divers, sauf lorsqu'ils sont intégrés à une opération nécessitant un permis de construire.

Les affouillements du sol sont soumis à autorisation au titre de la législation sur les installations classées pour la protection de l'environnement (à l'exception des affouillements rendus nécessaires pour l'implantation des constructions bénéficiant d'un permis de construire et des affouillements réalisés sur l'emprise des voies de circulation), lorsque les matériaux prélevés sont utilisés à des fins autres que la réalisation de l'ouvrage sur l'emprise duquel ils ont été extraits et lorsque la superficie d'affouillement est supérieure à 1 000 mètres ou lorsque la quantité de matériaux à extraire est supérieure à 2 000 tonnes (voir la définition "carrières").

En outre, ces réalisations peuvent également être concernées par une procédure relative à la loi sur l'eau n° 92-3 du 3 janvier 1992 (rubriques 2.4.0 et 2.7.0 de la nomenclature des opérations soumises à l'autorisation ou à la déclaration en application de l'article 10 de cette loi).

### **AIRES DE STATIONNEMENT OUVERTES AU PUBLIC**

Il s'agit de parcs de stationnement publics ou privés ouverts au public. Dans le cas où ils comportent au moins 10 unités, ces aménagements sont soumis à une autorisation préalable au titre des installations et travaux divers, sauf lorsqu'ils sont intégrés à une opération nécessitant un permis de construire.

### **AIRES DE JEUX ET DE SPORTS OUVERTES AU PUBLIC**

Il s'agit notamment d'hippodromes, de terrains de plein air ou de golfs, de stands de tir, de pistes cyclables, de kart ou de circuits automobiles,... Ces aménagements sont soumis à une autorisation préalable au titre des installations et travaux divers, sauf lorsqu'ils sont intégrés à une opération nécessitant un permis de construire.

### **ALIGNEMENT**

Limite entre les fonds privés et le domaine public routier. Il s'agit soit de l'alignement actuel (voie ne faisant pas l'objet d'élargissement), soit de l'alignement futur dans les autres cas.

### **AMENAGEMENT**

Tous travaux (même créateur de surface hors œuvre nette) n'ayant pas pour effet de modifier le volume existant.



## **ANNEXE**

Construction indépendante physiquement du corps principal d'un bâtiment mais constituant, sur la même assiette foncière un complément fonctionnel à ce bâtiment (ex : bûcher, abri de jardin, remise, garage individuel, ...).

## **ASSOCIATION FONCIERE URBAINE (A.F.U.)**

Les A.F.U. sont une variété d'associations syndicales de propriétaires. L'article L 322-2 du Code de l'Urbanisme énumère les objets possibles des A.F.U., notamment remembrer, grouper des parcelles ou restaurer des immeubles. Les A.F.U. peuvent être libres, autorisées ou bien constituées d'office.

## **CARAVANE**

Est considéré comme caravane, tout véhicule ou élément de véhicule qui, équipé pour le séjour ou l'exercice d'une activité, conserve en permanence des moyens de mobilité lui permettant de se déplacer lui-même ou de se déplacer par traction (voir également la définition relative au stationnement des caravanes et la notion de garage collectif de caravanes introduite dans la définition intitulée : dépôts de véhicules).

Mobil-home - Les maisons mobiles ou "mobil-home" sont considérées comme des caravanes si elles conservent en permanence leurs moyens de mobilité (TA Versailles 22.6.84 et rép. Boeuf, Sén. 23.10.86, p 1497). En revanche, si elles sont posées sur le sol (au moyen de plots), elles deviennent des maisons légères soumises à l'obligation du permis de construire (CE 15.04.1983 Rec.Lebon p 154).

Camping-car - Même si au regard du Code de la route, il s'agit de véhicules automobiles, ils sont considérés comme des caravanes pour l'application des règles de stationnement.

## **CARRIERE**

Sont considérés comme carrières, les gîtes tels que définis aux article 1<sup>er</sup> et 4 du Code Minier, ainsi que les affouillements du sol (à l'exception des affouillements rendus nécessaires pour l'implantation des constructions bénéficiant d'un permis de construire et des affouillements réalisés sur l'emprise des voies de circulation), lorsque les matériaux prélevés sont utilisés à des fins autres que la réalisation de l'ouvrage sur l'emprise duquel ils ont été extraits et lorsque la superficie d'affouillement est supérieure à 1 000 m<sup>2</sup> ou lorsque la quantité de matériaux à extraire est supérieure à 2 000 tonnes.

## **CHANGEMENT D'AFFECTATION**

Il consiste à affecter au bâtiment existant une destination différente de celle qu'il avait au moment où les travaux sont envisagés.

Constitue un changement d'affectation contraire au statut de la zone, toute nouvelle affectation visant à transformer le bâtiment pour un usage interdit dans la zone.

## **CLOTURE**

Constitue une clôture, toute édification d'un ouvrage destiné à fermer un passage ou un espace, subordonnée à une déclaration préalable prévue aux articles L 441-1 et suivants du Code de l'Urbanisme, si elle n'est pas nécessaire à l'activité agricole ou forestière.

## **COEFFICIENT D'EMPRISE AU SOL (C.E.S.)**

Rapport entre l'emprise au sol de la construction et la surface totale du terrain sur laquelle elle est implantée.

## **COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS (C.O.S.)**

Rapport entre la surface de plancher hors oeuvre nette d'une construction et la surface totale du terrain sur laquelle elle est implantée.

## **CONSTRUCTIONS A USAGE D'ACTIVITE ECONOMIQUE**

Il s'agit de l'ensemble des constructions à usage :

- hôtelier,
- de commerce,
- de bureaux ou de services,
- artisanal,
- industriel,
- d'entrepôts commerciaux,
- de stationnement,
- agricole,

et d'une façon générale, toutes les constructions qui ne sont pas à usage d'habitation, d'annexes, d'équipement collectif, ou qui ne constituent pas des ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des Services Publics.

## **CONSTRUCTIONS A USAGE ARTISANAL**

Il s'agit des constructions abritant des activités inscrites au registre des métiers et employant au maximum dix salariés.

## **CONSTRUCTIONS A USAGE D'EQUIPEMENT COLLECTIF**

Il s'agit des constructions publiques (scolaires, sociaux, sanitaires, culturels, etc...) ainsi que des constructions privées de même nature qui sont d'intérêt général.

## **CONSTRUCTIONS A USAGE D'ENTREPOT COMMERCIAL**

Ces bâtiments à double usage d'entrepôt et commercial sont à distinguer des bâtiments à usage commercial dont les surfaces de réserve ne sont pas accessibles au public.  
(exemples de bâtiments d'entrepôt commercial : Magasin de vente de moquette, Hall d'exposition - vente, meubliers etc...)

## **CONSTRUCTIONS A USAGE DE STATIONNEMENT**

Il s'agit des parcs de stationnement en silo ou souterrain qui ne constituent pas de SHON, mais qui comportent une ou plusieurs constructions ou ouvrages soumis au permis de construire. Ils concernent tant les garages nécessaires à la construction (et imposés par l'article 12 du règlement) que les parcs indépendants d'une construction à usage d'habitation ou d'activité.

## **DEPOTS DE VEHICULES**

Ce sont par exemple :

- les dépôts de véhicules neufs, d'occasion ou hors d'usage près d'un garage en vue de leur réparation ou de leur vente,
- les aires de stockage, d'exposition, de vente de caravanes, de véhicules ou de bateaux,
- les garages collectifs de caravanes.

Dans le cas où la capacité d'accueil de ces dépôts est d'au moins dix unités, ils sont soumis à autorisation préalable au titre des installations et travaux divers, sauf lorsqu'ils sont intégrés à une opération nécessitant un permis de construire.

En ce qui concerne le stockage de véhicules hors d'usage, une demande d'autorisation est nécessaire au titre de la réglementation des installations classées pour la protection de l'environnement lorsque la superficie de stockage est supérieure à 50 mètres carrés.

## **EMPRISE AU SOL**

Il s'agit de la projection verticale au sol du volume hors œuvre du bâtiment.

## **ESPACE BOISE CLASSE : Article L 130-1 du Code de l'Urbanisme**

Les P.L.U peuvent classer comme espaces boisés, les bois, forêts, parcs à conserver, à protéger ou à créer, qu'ils soient soumis ou non au régime forestier, enclos ou non, attenants ou non à des habitations. Ce classement peut s'appliquer également à des arbres isolés, des haies ou réseaux de haies, des plantations d'alignements.

Les espaces boisés peuvent être situés dans n'importe quelle zone urbaine ou naturelle.

Le classement s'exprime par une légende particulière sur le document graphique (cercles compris dans un quadrillage orthogonal).

Situé dans une zone urbaine l'espace boisé classé est inconstructible mais sa superficie peut être prise en compte dans le calcul des droits à construire.

Si l'espace boisé classé ne peut faire l'objet d'aucun défrichement de nature à compromettre son état boisé, il peut, par contre, faire l'objet de coupes d'entretien ou d'exploitation dans les conditions définies par l'article R 130-1 du Code de l'Urbanisme.

## **EMPLACEMENT RESERVE : Article L 123-1 et L 123-2 du Code de l'Urbanisme**

Ils permettent à la puissance publique de réserver des terrains nécessaires à la réalisation future :

- de voies et ouvrages publics, d'installation d'intérêt général et d'espaces verts,

- de programmes de logements dans le respect des objectifs de mixité sociale.

Ils permettent d'éviter qu'un terrain destiné à la réalisation d'un équipement public fasse l'objet d'une utilisation incompatible avec sa destination future.

Le classement en emplacement réservé s'exprime par une légende particulière sur le document graphique (quadrillage oblique). Il est explicité par une liste qui fixe la destination de la réserve, ainsi que la collectivité bénéficiaire de cette réserve.

Le propriétaire d'un emplacement réservé peut :

- soit conserver son terrain,
- soit le vendre à un tiers,
- soit adresser au bénéficiaire de la réserve une mise en demeure d'acquérir.

### **EXPLOITATION AGRICOLE**

1 - L'exploitation agricole est une unité économique, dirigée par un exploitant, mettant en valeur la surface minimum d'installation.

Dans le cas d'une association d'exploitants, la surface de mise en valeur doit être au moins égale au produit :

Surface minimum d'installation X nombre d'associés.

2 - Les bâtiments nécessaires à l'activité d'une exploitation agricole sont :

- les bâtiments d'exploitation,
- les bâtiments d'habitation, dans la limite d'une construction par ménage d'exploitants.

### **EXTENSION**

Tous travaux ayant pour effet de modifier le volume existant par addition contiguë ou surélévation.

### **GARAGES COLLECTIFS DE CARAVANES**

Voir dépôts de véhicules.

### **HABITATION DE TYPE INDIVIDUEL**

Construction comportant un logement ou plusieurs logements sans parties communes bâties.

### **HABITATION DE TYPE COLLECTIF**

Construction comportant au moins deux logements desservis par des parties communes.

### **HABITATIONS LEGERES DE LOISIRS**

Constructions à usage non professionnel destinées à l'occupation temporaire ou saisonnière, démontables ou transportables et répondant aux conditions fixées par l'article R 111-16 du Code de la Construction et de l'Habitation.

Leur implantation ne peut être autorisée que dans les conditions définies à l'article R 444-3 du Code de l'Urbanisme.

### **HAUTEUR**

La hauteur d'un bâtiment est la distance comptée verticalement entre le point le plus bas du terrain d'assiette de la construction avant terrassement et le point le plus élevé de ce bâtiment, à l'exception des gaines, souches et cheminées et autres ouvrages techniques.

Si le bâtiment comporte plusieurs volumes, la hauteur est calculée pour chaque volume. En limite parcellaire de propriété, la hauteur doit être calculée en prenant le point le plus bas du terrain naturel la recevant.

### **IMPASSE**

Voie disposant d'un seul accès sur une voie ouverte à la circulation publique.

### **INSTALLATION CLASSEE (soumise à déclaration ou autorisation)**

Au sens de l'article L 511-1 du Code de l'Environnement, sont considérées comme installations classées, les usines, ateliers, dépôts, chantiers et d'une manière générale les installations exploitées par toutes personnes physiques ou morales, publiques ou privées, qui peuvent présenter des dangers ou des inconvénients soit pour la commodité du voisinage, soit pour la santé, la sécurité, la salubrité publique, soit pour l'agriculture, soit pour la protection de la nature et de l'environnement, soit pour la conservation des sites et des monuments, ainsi que des éléments du patrimoine archéologique.

Ces dispositions sont également applicables aux exploitations de carrières au sens des articles 1<sup>er</sup> et 4 du Code Minier.

Ces installations sont soumises à une procédure particulière, indépendante du permis de construire, tant en ce qui concerne leur implantation que leur fonctionnement.

### **INSTALLATIONS ET TRAVAUX DIVERS Art. R 442-2 du Code de l'Urbanisme**

Sont considérés comme installations et travaux divers :

- les parcs d'attractions et les aires de jeux et de sports ouvertes au public,
- les aires de stationnement ouvertes au public,
- les dépôts de véhicules et les garages collectifs de caravanes, susceptibles de contenir au moins dix unités
- les affouillements et exhaussements de sol dont la superficie est supérieure à 100 m<sup>2</sup> et la dénivellation supérieure à 2 m.

### **LOTISSEMENT Art. R 315-1 du Code de l'Urbanisme**

Constitue un lotissement au sens du Code de l'Urbanisme, toute division d'une propriété foncière en vue de l'implantation de bâtiments qui a pour objet ou qui, sur une période de moins de 10 ans, a eu pour effet de porter à plus de 2 le nombre de lots issus de ladite propriété, sauf en matière de partage successoral où le nombre peut être porté à 4 lots sans avoir recours à cette procédure de lotissement.

### **OPERATIONS D'AMENAGEMENT OU DE CONSTRUCTION**

Dans le cas des zones AU ouvertes à l'urbanisation, il s'agit des opérations réalisées dans le cadre de procédures de lotissements, de permis groupés ou de zones d'aménagement concerté.

Elles recouvrent aussi les opérations telles que la restauration immobilière ou le remembrement (ou groupement de pavillons) réalisées par des associations foncières urbaines.

### **OUVRAGES TECHNIQUES NECESSAIRES AU FONCTIONNEMENT DES SERVICES COLLECTIFS**

Il s'agit de tous les ouvrages et installations techniques édifiés par des services publics, tels que les postes de transformation, les poteaux et pylônes de distribution d'énergie électrique ou des télécommunications, y compris ceux dont la hauteur est supérieure à 12 m, les châteaux d'eau, les stations d'épuration, les stations de relèvement des eaux, etc... ainsi que des ouvrages privés de même nature.

### **PERMIS GROUPÉS VALANT DIVISION - Article R 421.7.1 du code de l'urbanisme**

C'est le cas lorsque la demande de permis de construire porte sur la construction, sur un même terrain, par une seule personne physique ou morale, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance.

### **PARCS D'ATTRACTIONS Art. R 442 du Code de l'Urbanisme**

Il s'agit notamment de parcs publics, de foires et d'installations foraines établis pour une durée supérieure à trois mois, pour autant que ces opérations ne comportent pas de constructions ou d'ouvrages soumis à permis de construire.

Ces installations sont soumises à une autorisation préalable au titre des installations et travaux divers (article R 442-2 du code de l'urbanisme).

### **RECONSTRUCTION D'UN BATIMENT DANS SON VOLUME**

Il s'agit de la reconstruction des bâtiments ayant subi une destruction accidentelle pour quelque cause que ce soit et dont le clos et le couvert étaient encore assurés au moment du sinistre.

## **STATIONNEMENT DE CARAVANES**

Le stationnement des caravanes (autres que celles utilisées à l'usage professionnel ou constituant l'habitat permanent de son utilisateur) peut être interdit quelle qu'en soit la durée dans les conditions fixées par l'article R 443-3 du Code de l'Urbanisme et pour les motifs définis par l'article R 443-10.

Si tel n'est pas le cas, le stationnement de six caravanes au maximum, sur un terrain, pendant moins de trois mois par an, consécutifs ou non, n'est pas subordonné à autorisation municipale.

Au delà de ce délai, le stationnement doit faire l'objet d'une autorisation délivrée par le Maire, sauf si le stationnement a lieu :

- sur un terrain aménagé susceptible d'accueillir les caravanes,
- dans les bâtiments et remises et sur les terrains où est implantée la construction constituant la résidence principale de l'utilisateur.

## **SURFACE HORS ŒUVRE NETTE**

C'est la somme des surfaces de plancher de chaque niveau de la construction (calculées à partir du nu extérieur des murs de façade, au niveau supérieur du plancher) sur laquelle, conformément à l'article R 112-2 du Code de l'Urbanisme, on opère un certain nombre de déductions concernant notamment des surfaces considérées comme non utilisables pour l'habitation ou pour des activités.

Cette surface sert de base à la fois au calcul du coefficient d'occupation des sols et à la taxe locale d'équipement.

## **SURFACE MINIMUM D'INSTALLATION**

Elle est fixée par arrêté ministériel selon les types de cultures pratiquées par les exploitants (arrêté du 12 septembre 1986).

## **TERRAIN**

Unité foncière d'un seul tenant, quelqu'en soit le nombre de parcelles cadastrales la constituant.

## **TERRAIN POUR L'ACCUEIL DES CAMPEURS ET DES CARAVANES**

Toute personne physique ou morale qui reçoit de façon habituelle sur un terrain lui appartenant ou dont elle a la jouissance, soit plus de vingt campeurs sous tentes, soit plus de six tentes ou caravanes à la fois, doit au préalable, avoir obtenu l'autorisation d'aménager le terrain et un arrêté de classement déterminant le mode d'exploitation autorisé - (article R 443-7 du code de l'urbanisme).

**Z.A.C.**

Les Zones d'Aménagement Concerté ont pour objet (article R 311-1 du code de l'urbanisme) l'aménagement et l'équipement de terrains bâtis ou non bâtis, notamment en vue de la réalisation :

- de constructions à usage d'habitation, de commerce, d'industrie, de service,
- d'installations et d'équipements collectifs publics ou privés.

Les zones d'aménagement concerté sont des zones à l'intérieur desquelles une collectivité publique ou un établissement public y ayant vocation décide d'intervenir pour réaliser ou faire réaliser l'aménagement et l'équipement des terrains, notamment de ceux que cette collectivité ou cet établissement a acquis ou acquerra en vue de les céder ou de les concéder ultérieurement à des utilisateurs publics ou privés. (Extrait article L 311-1 du code de l'urbanisme).