

## **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.**