

# PLAN LOCAL D'URBANISME

# PLU

## Commune d'Ambérieu-en-Bugey

### 5. Règlement

## 5.A RÈGLEMENT ÉCRIT

Vu pour être annexé à la délibération du  
Conseil municipal du 19 juin 2025

*Signature et Ca-*



Hôtel de Ville  
Place Robert Marcelpoil  
01500 Ambérieu-en-Bugey  
Tél : 04 74 46 17 00

**URBICAND**  
71, rue Chabot Charny  
21000 DIJON  
03 80 36 49 42  
urbicand@urbicand.com

# SOMMAIRE

<b>1. PRÉSENTATION DU PLU</b>	<b>4</b>
Les pièces constituant le PLU	4
1. Le rapport de présentation	4
2. Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)	4
3. Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)	5
4. Le règlement écrit et le règlement graphique	5
5. Les documents complémentaires au règlement	5
Présentation des différentes zones	6
Présentation synthétique des différentes zones	6
Principe de dénomination des zones	6
Division du territoire – les zones	7
Structure du règlement pour chaque zone	10
Mode d'emploi du règlement	11
Processus à suivre pour les porteurs de projet	11
<b>2. DISPOSITIONS GÉNÉRALES</b>	<b>13</b>
1. Champ d'application territorial	13
2. Portée du règlement à l'égard d'autres législations relatives à l'occupation du sol	13
Règlement National d'Urbanisme (RNU)	13
Législations visées aux articles R 151-52, R 151-53 du code de l'Urbanisme	14
Autres législations	14
3. Effet du règlement	15
4. Adaptations mineures	15
5. Procédures applicables dans toutes les zones à certaines occupations et utilisations du sol	15
6. Reconstruction d'un bâtiment à l'identique	16
7. Dispositions relatives aux risques et nuisances	16
8. Dispositions relatives à la protection du cadre de vie	18
Éléments bâtis protégés au titre du L151-19 du code de l'urbanisme	18
Éléments du paysage protégés au titre du L151-23 du code de l'urbanisme	20
Éléments de mise en valeur des formes urbaines	22
9. Le coefficient de biotope	23
Objectifs	23
Définition et application du coefficient de biotope	23
Exemple de calcul	25
10. Dispositions relatives à la mise en oeuvre des projets urbains et à la maîtrise de l'urbanisation	27
11. Monuments historiques	28
12. Les destinations des constructions	29
<b>3. DISPOSITIONS SPÉCIFIQUES AUX ZONES DU PLU</b>	<b>32</b>
Dispositions applicables à la zone UA	33
Caractère de la zone	33
Objectifs de la zone	33
SECTION 1 : Destinations des constructions, usages des sols et natures d'occupations	34
SECTION 2 : caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères	37
SECTION 3 : Équipements et réseaux	53
Dispositions applicables à la zone UB	58
Caractère de la zone	58
Objectifs de la zone	58
SECTION 1 : Destinations des constructions, usages des sols et natures d'occupations	59
SECTION 2 : Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères	62
SECTION 3 : Équipements, réseaux	73
Dispositions applicables à la zone UC	79
Caractère de la zone	79
Objectifs de la zone	79
SECTION 1 : Destinations des constructions, usages des sols et natures d'occupations	80
SECTION 2 : Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères	83
SECTION 3 : Équipements, réseaux	98

<b>Dispositions applicables à la zone US .....</b>	<b>103</b>
<i>Caractère de la zone.....</i>	<i>103</i>
<i>Objectifs de la zone.....</i>	<i>103</i>
<i>SECTION 1 : Destinations des constructions, usages des sols et natures d'occupations.....</i>	<i>103</i>
<i>SECTION 2 : Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères.....</i>	<i>103</i>
<i>SECTION 3 : Équipements, réseaux.....</i>	<i>105</i>
<b>Dispositions applicables à la zone UX .....</b>	<b>106</b>
<i>Caractère de la zone.....</i>	<i>106</i>
<i>Objectifs de la zone.....</i>	<i>106</i>
<i>SECTION 1 : Destinations des constructions, usages des sols et natures d'occupations.....</i>	<i>107</i>
<i>SECTION 2 : Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères.....</i>	<i>110</i>
<i>SECTION 3 : Équipements, réseaux.....</i>	<i>121</i>
<b>Dispositions applicables à la zone 1AU .....</b>	<b>126</b>
<i>Caractère de la zone.....</i>	<i>126</i>
<i>Objectifs de la zone.....</i>	<i>126</i>
<i>SECTION 1 : Destinations des constructions, usages des sols et natures d'occupations.....</i>	<i>127</i>
<i>SECTION 2 : Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères.....</i>	<i>130</i>
<i>SECTION 3 : Équipements, réseaux.....</i>	<i>141</i>
<b>Dispositions applicables à la zone A.....</b>	<b>146</b>
<i>Caractère de la zone.....</i>	<i>146</i>
<i>Objectifs de la zone.....</i>	<i>146</i>
<i>SECTION 1 : Destinations des constructions, usages des sols et natures d'occupations.....</i>	<i>147</i>
<i>SECTION 2 : Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères.....</i>	<i>149</i>
<i>SECTION 3 : Équipements réseaux.....</i>	<i>153</i>
<b>Dispositions applicables à la zone N.....</b>	<b>157</b>
<i>Caractère de la zone.....</i>	<i>157</i>
<i>Objectifs de la zone.....</i>	<i>157</i>
<i>SECTION 1 : Destinations des constructions, usages des sols et natures d'occupations.....</i>	<i>158</i>
<i>SECTION 2 : Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères.....</i>	<i>160</i>
<i>SECTION 3 : Équipements, réseaux.....</i>	<i>165</i>

**4. PIÈCES COMPLÉMENTAIRES** **169**

Lexique.....	170
Stationnement cycle.....	184
Éléments bâtis protégés au Titre L151-19 du code l'urbanisme.....	210
Liste des emplacements réservés (ER) .....	282
Charte de paysage et d'architecture du SCoT BUCOPA - Fiches de recommandations.....	284

# 1. PRÉSENTATION DU PLU

## LES PIÈCES CONSTITUANT LE PLU

Cette section présente les différents éléments composant le Plan Local d'Urbanisme et leur portée juridique respective sur les occupations et les utilisations du sol. Le PLU est composé des documents suivants :

### 1. Le rapport de présentation

Le contenu du rapport de présentation est défini à l'article L. 151-4 : « **Le rapport de présentation explique les choix retenus pour établir le projet d'aménagement et de développement durables, les orientations d'aménagement et de programmation et le règlement.** Il s'appuie sur un diagnostic établi au regard des prévisions économiques et démographiques et des besoins répertoriés en matière de développement économique, de surfaces et de développement agricoles, de développement forestier, d'aménagement de l'espace, d'environnement, notamment en matière de biodiversité, d'équilibre social de l'habitat, de transports, de commerce, d'équipements et de services.

En zone de montagne, ce diagnostic est établi également au regard des besoins en matière de réhabilitation de l'immobilier de loisir et d'unités touristiques nouvelles.

Il analyse la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers au cours des dix années précédant l'arrêt du projet de plan ou depuis la dernière révision du document d'urbanisme et la capacité de densification et de mutation de l'ensemble des espaces bâtis, en tenant compte des formes urbaines et architecturales. Il expose les dispositions qui favorisent la densification de ces espaces ainsi que la limitation de la consommation des espaces naturels, agricoles ou forestiers. Il justifie les objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain compris dans le projet d'aménagement et de développement durables au regard des objectifs de consommation de l'espace fixés, le cas échéant, par le schéma de cohérence territoriale et au regard des dynamiques économiques et démographiques. ».

### 2. Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)

Il est défini en ces termes par l'article L. 151-5 dans le code de l'urbanisme :

« Le projet d'aménagement et de développement durables définit :

1° Les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de paysage, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques ;

2° Les orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, les réseaux d'énergie, le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs, retenues pour l'ensemble de l'établissement public de coopération intercommunale ou de la commune.

Il fixe des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.

Il peut prendre en compte les spécificités des anciennes communes, notamment paysagères, architecturales, patrimoniales et environnementales, lorsqu'il existe une ou plusieurs communes nouvelles.»

### 3. Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)

---

Codifiées à l'article L. 151-6, elles prévoient **les actions et opérations d'aménagement à mettre en œuvre pour assurer le renouvellement et le développement de la ville dans une logique de projet.**

Elles sont au nombre de dix-sept :

Quinze OAP « Aménagement » :

1. Bravet
2. Jean de Paris
3. Les Mouettes
4. Triangle d'Activité
5. Parc des sports
6. Léon Blum - Nouveau centre
7. Centre-bourg – Avenue de Verdun
8. Vareilles
9. Sous la Chaume
10. Carré Sirand
11. Carré Baudin / Rougetant
12. Chagneux
13. En Pragnat
14. Sur Mollon
15. Ouest RD1075

Deux OAP « Thématiques » :

- Déplacements
- Trame verte et bleue

### 4. Le règlement écrit et le règlement graphique

---

Conformément à l'article L151-8, "le règlement fixe, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, les règles générales et les servitudes d'utilisation des sols permettant d'atteindre les objectifs mentionnés aux articles L. 101-1 à L. 101-3."

Ils fixent les dispositions applicables pour les projets d'aménagement et de construction sur la commune. Le règlement graphique se compose du plan de zonage, de la carte des hauteurs et de l'atlas des morphologies urbaines.

### 5. Les documents complémentaires au règlement

---

Ils précisent, complètent, illustrent les attentes en matière d'urbanisation, de protection du cadre de vie et de l'environnement vis à vis du règlement écrit :

- le lexique
- la norme de stationnement cycle
- les éléments bâtis protégés au titre du L. 151-19 du code de l'urbanisme
- Les emplacements réservés
- les fiches de recommandation de la charte paysagère et architecturale du SCOT BUCOPA

## PRÉSENTATION DES DIFFÉRENTES ZONES

---

Une information plus exhaustive sur la vocation de chaque zone est fournie dans le rapport de présentation du PLU.

### Présentation synthétique des différentes zones

---

Sur la base des articles L. 151-9 et des articles R. 151-17 à R. 151-26 (qui définissent 4 grands types de zones : U, AU, A et N), le présent règlement divise le territoire communal en 8 zones différentes :

- 5 zones urbaines : 2 mixtes UA et UB, et 3 zones spécifiques UC, US et UX
- 1 zone à urbaniser : 1AU
- 1 zone agricole : A
- 1 zone naturelle : N

Le règlement fixe les règles applicables à l'intérieur de chacune de ces zones.

### Principe de dénomination des zones

---

#### Les secteurs

La deuxième lettre majuscule A, B, C,... correspondant aux « secteurs », ajoutée à la première, vient préciser le caractère des différentes zones UA, UB, UC,... pour permettre de définir une règle applicable adaptée aux enjeux spécifiques de chaque zone ainsi définie.

Le chiffre (1) avant la zone AU vient indiquer que la zone peut être ouverte à l'urbanisation.

A noter : les zones A et N ne comportent qu'une lettre majuscule.

#### Les sous-secteurs

La plupart des secteurs comportent des sous-secteurs. Ces derniers sont identifiables par une lettre en minuscule. Ils viennent différencier essentiellement l'application de destinations et/ou de particularités urbaines, architecturales, environnementales et paysagères.

Les indices ont la signification suivante :

- « a » comme axe, permet d'identifier des secteurs propices à l'intensification et à la densification des constructions,
- « b » comme bureau, permet d'identifier une vocation tertiaire,
- « c » comme commerce, permet d'identifier les sites de développement commercial,
- « e » comme économique, permet d'identifier les sites d'activités économiques,
- « h » comme habitat, permet d'encadrer le développement urbain à dominante d'habitat,
- « j » et « ja » comme jardin, permet d'identifier les sites à enjeux de continuités écologiques et paysagères,
- « n » qui signifie que le sous-secteur présente des capacités de raccordement au réseau collectif d'assainissement insuffisant pour le développement de projet important (lieudit «Aux Rosiers»),

- « p » comme patrimoine, permet d'identifier un intérêt patrimonial.
- « r » qui signifie relief et qui permet de moduler la règle d'implantation des constructions afin de gérer la pente.
- « s » comme strict, permettant de limiter les capacités de constructibilité aux abords du Nantet pour des raisons de risque de débordement

**Du fait des particularités de ces sous-secteurs, la règle applicable pourra être différente de la règle générale édictée sur la zone.**

## Division du territoire – les zones

### Zones urbaines : zones U



Ce sont 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 planter.

Les objectifs poursuivis visent à :

- Améliorer la lisibilité et l'attrait de la commune en aménageant les entrées de ville, en apportant un traitement différencié des voies en fonction de leur importance (principales, secondaires, tertiaires) et en créant des voies nouvelles pour faciliter les flux des différents modes de déplacement et les accès aux différents quartiers ;
- Permettre une densification raisonnée pour répondre aux objectifs de création de logements fixés par les documents supérieurs :
  - en adaptant la hauteur des bâtiments sur la base d'une carte des hauteurs qui prend en considération les volumes du bâti existant,
  - en optant pour la mutation d'une partie du triangle d'activités en véritable nouveau quartier résidentiel,
  - en privilégiant l'implantation des bâtiments les plus hauts le long des voiries structurantes de l'agglomération,
  - en limitant la consommation foncière.
- Protéger les édifices remarquables et singuliers et conserver, mettre en valeur et renforcer la physionomie des noyaux anciens ;
- Maintenir la diversité commerciale et artisanale de proximité sur des linéaires définis en Centre-Ville, à Tiret et en Gare ;
- Ramener la nature en ville et favoriser le maintien et le développement des continuités écologiques.

Les 5 zones urbaines (UA, UB, UC, US et UX) relèvent de deux ensembles différents:

**1/Des zones urbaines résidentielles mixtes :**

- UA : zone centrale souvent dense, centre-ville ou centre bourg, à dominante d’habitat, comportant du commerce, des bureaux, des équipements, etc.. La zone UA comprend deux sous-secteurs spécifiques :
  - UAj qui correspond à des secteurs présentant des enjeux de prise en compte des continuités écologiques.
  - UAp qui correspond à la partie ancienne et homogène autour du centre-ville historique d’Ambérieu, et des quartiers anciens du Tiret et de Saint-Germain dont il convient de conserver, de mettre en valeur, voire de renforcer, la physionomie et l’identité.
- UB : zone de faubourg identifiant les enjeux d’intensification urbaine projetée sur la ville dans une logique de renforcement des axes structurants. Ces secteurs, diversifiés et mixtes dans leurs caractéristiques urbaines et usages sont des espaces de transition entre le centre-ville et l’habitat individuel, de densité urbaine moyenne, où prédominent les petits collectifs peu denses et les maisons individuelles. Le secteur UB comprend trois sous-secteurs spécifiques :
  - UBa : il permet d’apporter une logique de structuration des axes par des gabarits et règles de densification minimale.
  - UBc : il permet de favoriser le développement des grandes et moyennes surfaces commerciales pour conforter le projet Action Coeur de Ville
  - UBn : il permet d’accepter un système d’assainissement autonome dans des îlots non desservis par le réseau d’assainissement collectif,



**2/ Des zones urbaines d’affectation spécifique :**

- UC : zone urbaine résidentielle composée principalement de logements individuels de type habitats jumelés, groupés, maisons de ville ou pavillonnaire. La zone UC comprend trois sous-secteurs spécifiques :
  - UCj pour les quartiers résidentiels devant intégrer des logiques de continuité écologique, située notamment dans les îlots aux abords des zones naturelles.
  - UCp qui correspond aux hameaux des Allymes et de Breydevent et au quartier de Vareilles, intégrant un logique de préservation patrimoniale renforcée.
  - UCr qui correspond à la partie urbanisée des coteaux Est du centre bourg dont les mesures doivent préserver les caractéristiques des tissus pavillonnaires dans la pente.
- US : zone spécifique aux activités de la base aérienne militaire (Détachement Air 278) et aux activités aéronautiques où sont autorisées toutes les installations, constructions et équipements d’intérêt collectif et services publics liés à leur fonctionnement.
- UX : zone urbaine à vocation d’activités économiques induisant des nuisances et trouvant dès lors difficilement leur place dans les zones urbaines mixtes. Elle comprend trois sous-secteurs spécifiques :
  - UXb dédié à la partie de la zone En Pragnat qui concentre principalement des activités tertiaires et de services.
  - UXc dédié à la zone commerciale de la Porte du Bugey. Cette zone permet les évolutions de l’activité existante tout en limitant les nouvelles implantations.
  - UXn, dont l’urbanisation est conditionnée à une desserte par des réseaux de capacités suffisantes





## Zones à urbaniser : zones AU

Ce sont les secteurs à caractère naturel et agricole de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation. Ils couvrent des sites qui ont vocation à accueillir de nouveaux quartiers d'habitat et de nouveaux espaces d'activités dans le cadre d'opérations d'ensemble cohérentes.

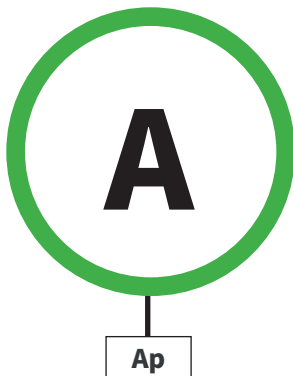
Le plan local d'urbanisme ne comprend que des zones 1AU. Les zones 1AU sont destinées à être ouvertes à l'urbanisation à court ou moyen terme. Les constructions y sont autorisées, soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par les orientations d'aménagement et de programmation et le règlement. Aucune procédure d'urbanisme n'est nécessaire a priori.



La zone 1AU comprend trois sous-secteurs spécifiques :

- 1AUc : Site d'activités économiques dédié à la réalisation de l'extension de la zone commerciale des Portes du Bugey. Elle permet les implantations commerciales de plus de 1000m<sup>2</sup> de surface de vente autorisée dans le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT).
- 1AUe : Site d'activités économiques en extension et/ou en création. Elle comprend la zone d'activités Ouest et le secteur En Pragnat.
- 1AUh : il permet d'encadrer le développement urbain à dominante résidentielle.

## Zones agricoles : zones A

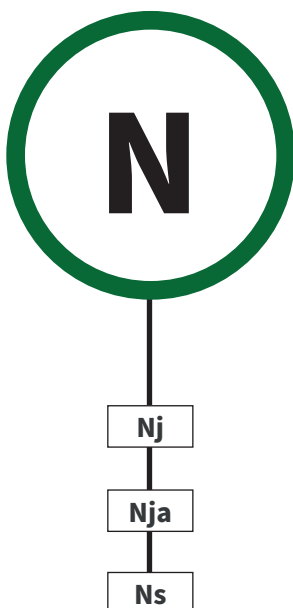


Ces zones sont strictement dévolues à l'agriculture (ou aux services publics ou d'intérêt collectif) et sont destinées à protéger les terres agricoles en raison de leur potentiel agronomique, biologique ou économique.

Elles comprennent un sous-secteur :

- Ap aux Allymes qui présente un intérêt paysager. Il sera maintenu inconstructible pour conserver la vue sur la belle façade urbaine du hameau.

## Zones naturelles : zones N



Les zones N sont destinées à protéger les espaces naturels et forestiers, en raison

- de la qualité des sites, des milieux naturels et des paysages
- de leur intérêt esthétique, historique, hydraulique et économique
- de leur sensibilité environnementale et de leur contrainte vis à vis des risques naturels, de nuisances ou de servitudes spéciales.

Les zones N sont des zones à caractère d'espaces naturels «ordinaires», en opposition aux espaces naturels «exceptionnels» qui doivent bénéficier d'une protection renforcée.

Elles comprennent trois sous-secteurs :

- Nj : plus spécifiquement dédié à la création de jardins familiaux, il permet l'accueil d'espaces agro-paysagers et de sentiers de découvertes.
- Nja correspond à l'espace adossé à la zone Nj, et est dédié à la gestion et l'exploitation de l'espace agro-paysager
- Ns : correspond à la coulée du ruisseau Le Nantet et à la zone d'Arrêté de Protection de Biotope "oiseaux rupestres".

## STRUCTURE DU RÈGLEMENT POUR CHAQUE ZONE

---

Le règlement du PLU comprend des dispositions générales et spécifiques à chaque zone construit sur le modèle suivant :

### **SECTION 1 : Destination des constructions, utilisations des sols et natures d'activités**

- Article 1 : Occupations et utilisations du sol interdites et autorisées sous condition
- Article 2 : Mixité sociale et fonctionnelle

### **SECTION 2 : Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères**

- Article 1 : Implantation des constructions
- Article 2 : Volumétrie et hauteur
- Article 3 : Qualité architecturale et paysagère
- Article 4 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis aux abords des constructions
- Article 5 : Stationnement

### **SECTION 3 : Équipements et réseaux**

- Article 1 : Desserte par les voies publiques ou privées
- Article 2 : Desserte par les réseaux

## MODE D'EMPLOI DU RÈGLEMENT

Quel que soit le projet de construction et d'aménagement, les porteurs de projet souhaitant déposer une demande de permis de construire ou permis d'aménager sont invités, préalablement au dépôt de leur demande, à échanger avec le service de l'urbanisme de la ville.

Il est conseillé au porteur de projet de prendre en compte l'ensemble des documents composant le plan local d'urbanisme. Les différentes servitudes et contraintes qui s'appliquent au territoire sont décrites à travers le règlement écrit, ses annexes, le plan de zonage, la carte des hauteurs et l'atlas des morphologies urbaines.

### Processus à suivre pour les porteurs de projet

1

#### **Localisation de votre parcelle sur le plan de zonage :**

- > Détermination de la zone dans laquelle est incluse le site de projet (UA, UB, UX, etc.)
- > Analyse des contraintes et servitudes spécifiques visibles et repérées au plan (risques naturels, emplacements réservés, périmètre d'orientation d'aménagement et de programmation, etc.)

2

#### **Lecture du règlement de la zone dans laquelle est inscrite votre parcelle et des Orientations d'Aménagement et de Programmation "aménagement" couvrant différents secteurs du territoire :**

- > Description dans le règlement des modalités d'urbanisation de la parcelle.

Les paragraphes entourés dans des bulles s'appliquent à la zone à laquelle se rapporte la bulle. (xx)

- > Lecture de l'OAP "aménagement" du secteur concerné et des OAP thématiques "Trame Verte et Bleue" et "Déplacement".

3

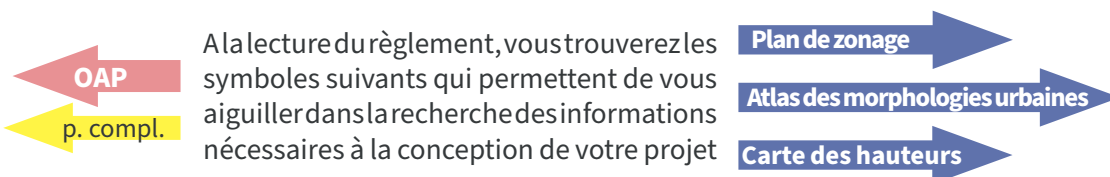
#### **Localisation de votre parcelle sur l'atlas des morphologies urbaines**

- > Analyse des dispositions spécifiques pour appréhender les nuances réglementaires pouvant s'appliquer à votre projet
- > Repérage des dispositions et des éléments du patrimoine bâti et naturel protégés et réglementés dans les dispositions générales.

4

#### **Localisation (si mention en est faite dans le règlement de la zone) de votre parcelle sur la carte des hauteurs:**

- > Détermine les hauteurs maximales admissibles sur votre parcelle



De la même manière, les termes employés dans le présent règlement revêtent une signification qu'il s'agit de bien comprendre pour éviter toute incompréhension de la part des porteurs de projet. Le signe "i" renvoie au lexique en annexe ou l'ensemble des termes sont définis et illustrés.



# **PLAN LOCAL D'URBANISME**



**DISPOSITIONS GÉNÉRALES**

## 2. DISPOSITIONS GÉNÉRALES

**Ce règlement est établi conformément aux dispositions des articles L.151-8 à L.151-42 et R.151-9 à R.151-50 du Code de l'Urbanisme, relatifs aux Plans Locaux d'Urbanisme.**

### 1. CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL

Le règlement s'applique à l'ensemble du territoire de la commune D'AMBERIEU EN BUGEY. Il s'applique aux constructions nouvelles et à tout aménagement de constructions existantes.

Pour répondre au mieux aux besoins des services publics, les équipements d'infrastructure\* (cf lexique) peuvent être implantés de façon différentes par rapport aux règles de chaque zone prévues à la section 2 du PLU- « Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères ».

### 2. PORTÉE DU RÈGLEMENT À L'ÉGARD D'AUTRES LÉGISLATIONS RELATIVES À L'OCCUPATION DU SOL

#### Règlement National d'Urbanisme (RNU)

Les dispositions du présent règlement se substituent aux dispositions des articles R. 111-3, R. 111-5 à R. 111-19 et R. 111-28 à R. 111-30 du Règlement National d'Urbanisme, à l'exception des règles d'ordre public, qui s'appliquent cumulativement avec les dispositions du PLU :

Article R. 111-2 Salubrité et sécurité publiques :

« le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations ».

Article R.111-4 : Conservation et mise en valeur d'un site ou d'un vestige archéologique :

« Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature, par sa localisation et ses caractéristiques, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques ».

Article R.111-21 : Aspect des constructions :

« Le projet peut être refusé ou n'être accepté 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 ».

Article R.111-26 : Respect des préoccupations d'environnement :

« le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable doit respecter les préoccupations d'environnement définies aux articles L. 110-1 et L. 110-2 du code de l'environnement. Le projet peut n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si, par son importance, sa situation ou sa destination, il est de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement. Ces prescriptions spéciales tiennent compte, le cas échéant, des mesures mentionnées à l'article R. 181-43° du code de l'environnement. »

Article R.111-27 : Aspect des constructions :

« le projet peut être refusé ou n'être accepté 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 ».

Article R.111-25 : Réalisation d'aires de stationnement :

« Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable peut imposer la réalisation d'installations propres à assurer le stationnement hors des voies publiques des véhicules correspondant aux caractéristiques du projet.

Il ne peut être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat.

L'obligation de réaliser des aires de stationnement n'est pas applicable aux travaux de transformation ou d'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, y compris dans le cas où ces travaux s'accompagnent de la création de surface de plancher, dans la limite d'un plafond de 50 % de la surface de plancher existant avant le commencement des travaux..».

## Législations visées aux articles R 151-52, R 151-53 du code de l'Urbanisme

---

Sont et demeurent notamment applicables au territoire communal couvert par le Plan Local d'Urbanisme :

Les servitudes d'utilité publique instituant une limitation administrative au droit de propriété et annexées au présent plan local d'urbanisme.

Les articles du Code de l'Urbanisme concernant le droit de préemption urbain dans les zones U et AU.

La Loi du 15 Juillet 1845 définissant le retrait minimum à observer par les constructions par rapport à la limite légale du chemin de fer.

La Loi du 11 Juillet 1985 relative à l'urbanisme au voisinage des aérodromes.

La Loi du 22 Juillet 1987 relative à la prévention des risques majeurs.

## Autres législations

---

Prévalent sur les dispositions du Plan Local d'Urbanisme :

1°) les servitudes d'utilité publique affectant l'occupation ou l'utilisation du sol, qui sont reportées sur le document graphique plan de servitude, et récapitulées dans les Annexes du PLU.

2°) Certains articles issus des législations suivantes :

- le code civil,
- le code de la construction et de l'habitation,
- le code rural et forestier,
- le code de l'environnement,
- la législation au titre des installations classées pour la protection de l'environnement,
- la législation sur l'archéologie préventive,
- la législation sur l'activité commerciale...

### 3. EFFET DU RÈGLEMENT

---

Le règlement fixe, en cohérence avec le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) les règles générales et les servitudes d'utilisation des sols permettant d'atteindre les objectifs mentionnés aux articles L. 101-1 à L. 101-3. du Code de l'Urbanisme.

Conformément à l'article L. 152-1 du Code de l'urbanisme, le règlement et ses documents graphiques sont opposables à toute personne publique ou privée pour l'exécution de tous travaux, constructions, plantations, affouillements, exhaussements des sols et ouverture d'installations classées. Ces travaux ou opérations doivent en outre être compatibles avec les orientations d'aménagement et de programmation.

Conformément aux articles L.421-6 et L.421-8 du Code de l'Urbanisme, le Plan Local d'Urbanisme est également opposable à toute occupation ou utilisation du sol même si celle-ci n'est pas soumise à autorisation ou déclaration à l'exception des constructions mentionnées à l'article L.421-5 du Code de l'Urbanisme.

### 4. ADAPTATIONS MINEURES

---

Des adaptations mineures en vertu de l'article L. 152-3 du Code de l'urbanisme peuvent être rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes. Elles supposent en outre le faible dépassement de la norme.

Les articles concernés sont les articles 1 à 5 de la section 2 du règlement de chaque zone. Néanmoins, les projets de construction devront s'intégrer parfaitement à l'environnement et au bâti existant.

Lorsqu'un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux règles édictées par le règlement applicable à la zone, le permis de construire ne peut être accordé au titre de l'adaptation mineure 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.

### 5. PROCÉDURES APPLICABLES DANS TOUTES LES ZONES À CERTAINES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL

---

#### Démolition

Les démolitions sont soumises à permis de démolir sur l'ensemble du territoire conformément à la délibération du conseil municipal du 17 septembre 2007.

#### Édification de clôtures

L'édification des clôtures est soumise, sur l'ensemble du territoire, à déclaration préalable conformément à la délibération du conseil municipal du 12 novembre 2007. Cette disposition ne s'applique pas pour l'implantation des clôtures

nécessaires à l'activité agricole et forestière conformément à l'article R-421-2 du code de l'urbanisme.

### Ravalements de Façades :

Les ravalements de façades sont soumis, sur l'ensemble du territoire, à déclaration préalable conformément à la délibération du conseil municipal du 16 mai 2014.

### Dispositions relatives aux lotissements avec réglementations propres :

Les lotissements font l'objet d'une réglementation propre, pendant un délai de 10 ans à compter de la date d'autorisation des permis d'aménager.

Dans le cas d'une division foncière en propriété ou en jouissance, à l'occasion d'un lotissement, ou de la construction, sur un même terrain de plusieurs bâtiments, le règlement du PLU, en application de l'article R. 151-21 du code de l'urbanisme, s'apprécie au regard de l'ensemble du projet, et non de chacun des lots.

## 6. RECONSTRUCTION D'UN BÂTIMENT À L'IDENTIQUE

Conformément au code de l'urbanisme (L. 111-15), la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de 10 ans est autorisée (construction avant la loi du 15 juin 1943 relative au permis de construire ou conformément à une législation applicable à l'époque de la construction ou conformément à une autorisation d'urbanisme), nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, dès lors qu'il a été régulièrement édifié.

La charge de la preuve revient au pétitionnaire. La reconstruction pourra être autorisée, même si elle est contraire aux règles d'urbanisme en vigueur, sous réserve d'être identique au bâtiment détruit ou démoli et sous réserve du dépôt d'une demande de permis de construire ou d'une déclaration préalable en mairie.

Si le bâtiment reconstruit n'est pas identique, la demande d'autorisation sera instruite selon les règles d'urbanisme en vigueur. Le droit de reconstruire à l'identique peut être écarté par des dispositions du plan local d'urbanisme ou du plan de prévention des risques naturels prévisibles ou si les occupants du bâtiment sont exposés à un risque certain et prévisible, de nature à mettre gravement en danger leur sécurité.

## 7. DISPOSITIONS RELATIVES AUX RISQUES ET NUISANCES

Toutes les occupations et utilisations du sol admises dans les zones ci-après sont soumises aux dispositions réglementaires des documents annexés au PLU :



### Zones soumises aux risques naturels

Les zones soumises au risque de remontées de nappes et crues torrentielles et au risque de mouvements de terrain identifiés au plan de prévention des risques (PPR) approuvé le 6 février 2006 et modifié le 20 janvier 2014, sont figurées au plan de zonage par une trame particulière.

Les occupations et utilisations du sol admises devront respecter les prescriptions du règlement du PPR qui s'impose à celui du PLU.

### Périmètres des puits de captage d'eau potable

Les zones concernées par un périmètre de protection de captage d'eau potable devront respecter les prescriptions de la Déclaration d'Utilité Publique des Puits de l'Albarine du 29 novembre 2008.

## Risque sismique

Il est de la responsabilité du Maître d'Ouvrage de veiller à ce que toutes les constructions respectent les prescriptions figurant dans le guide intitulé « La nouvelle réglementation parasismique applicable aux bâtiments dont le permis de construire est déposé à partir du 1er mai 2011 » - Janvier 2011, Ministère de l'Écologie, du Développement durable, des Transports et du Logement.

## Risque de retrait-gonflement des argiles

Il est recommandé au Maître d'Ouvrage, sous sa responsabilité, d'appliquer les mesures figurant dans le guide intitulé « Le retrait-gonflement des argiles – Comment prévenir des désordres dans l'habitat individuel ? » présenté dans les annexes du PLU.

## Risque de pollution du sol

La présence de goudron et autres polluants est signalée sur le site de l'ancienne usine à gaz (Place Pierre Sémar).

La présence d'une pollution résiduelle subsiste sous des bâtiments de l'ancienne activité de production de bétonnières Ets NOEL (rue Marcel Paul).

La présence de prairies sèches est signalée sur les emprises foncières du Détachement Air 278.

## Risque nucléaire

La commune d'Ambérieu en Bugey est comprise dans la phase concertée du plan particulier d'intervention. la commune fait partie intégrante du périmètre de protection du centre nucléaire de production d'électricité du Bugey.

## Secteurs affectés par le bruit aux abords des infrastructures terrestres

Les constructions nouvelles à usage d'habitation doivent bénéficier d'un isolement acoustique conforme aux dispositions de la Loi sur le bruit du 31 décembre 1992 et à ses textes d'application (décret n° 95-21 du 9 janvier 1995 et arrêté préfectoral du 7 janvier 1999).

Ces dispositions s'appliquent au voisinage :

- de la RD 1075 (catégorie 2)
- de la RD 1504 (catégories 3 et 4)
- de la RD 5 (catégorie 4)
- de la RD 36b (catégorie 4)
- de la RD 77e (catégorie 3)
- de la RD 904 (catégorie 4)
- de la rue A. Briand (catégorie 4)
- de la rue A. Bérard (catégorie 4)
- de l'avenue de Verdun (catégorie 4)
- de la ligne SNCF 883 – Mâcon/Ambérieu (catégorie 1)
- de la ligne SNCF 883 raccordement (catégorie 2)
- de la ligne SNCF 890 – Lyon/Culoz (catégorie 2)

## 8. DISPOSITIONS RELATIVES À LA PROTECTION DU CADRE DE VIE

### Éléments bâtis protégés au titre du L151-19 du code de l'urbanisme

Au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme, certains éléments bâtis présentant un intérêt architectural ou patrimonial, bénéficient, par le biais du Plan Local d'Urbanisme, d'une mesure de protection particulière.

Il s'agit des constructions remarquables des centres anciens, d'ensembles bâtis intéressants présentant une cohérence à l'échelle de la ville et de tous les bâtiments et constructions repérés dans le règlement graphique.

L'objectif est de les protéger, les préserver et/ou les mettre en valeur. L'ensemble des éléments, répertoriés dans l'atlas des morphologies urbaines et détaillés dans les pièces complémentaires du règlement écrit, sont soumis aux règles suivantes :

- **les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément que le PLU a identifié en application de l'article L.151-19 CU doivent être précédés d'une déclaration préalable de travaux (art. R.421-23 CU)**

Atlas des morphologies urbaines

p. compl.

Catégories	Prescription
<p><b>Édifice civil ou religieux remarquable (hors monuments historiques)</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• La démolition totale est interdite pour les bâtiments remarquables. Une exception pourra néanmoins être autorisée pour des bâtiments ou parties de bâtiments présentant un intérêt architectural et patrimonial moindre ou pour des édifices dont la rénovation pose des problèmes constructifs disproportionnés avec leur intérêt architectural et patrimonial. La réintégration des éléments d'intérêt architectural dans des constructions nouvelles pourra être exigée.</li> <li>• En cas d'interventions sur le bâti repéré, les travaux devront tendre vers une sauvegarde et une mise en valeur des éléments d'intérêt architectural existants (détails architecturaux, mise en œuvre traditionnelle, couverture caractéristique, etc.). Les éléments d'intérêts architecturaux sont présentés dans les fiches descriptives figurant dans les pièces complémentaires du présent règlement.</li> <li>• Pourront être refusés les extensions, surélévations, percements, restructurations ou modifications de l'aspect extérieur, qui par leurs ampleurs, leurs nombres ou leurs différences avec la construction d'origine conduisent à une altération significative de l'édifice (ancien) et/ou de la morphologie urbaine identifiée dans l'ensemble bâti d'intérêt auquel il appartient.</li> <li>• les extensions ou constructions nouvelles sur l'unité foncière doivent être implantées de façon à mettre en valeur l'ordonnancement architectural du bâti existant en tenant compte des caractéristiques urbaines du contexte pour les ensembles bâtis d'intérêt.</li> <li>• Les constructions, ouvrages, installations et travaux visant l'exploitation des énergies renouvelables ne sont autorisés en façades et toitures que sous réserve d'une intégration architecturale soignée. Le type de matériel, la localisation, le mode d'intégration et l'ampleur du dispositif devront être choisis pour garantir cet objectif. Ces dispositifs pourront être refusés sur tout ou partie du bâtiment si leur sensibilité ou leur intérêt patrimonial le justifie.</li> <li>• L'isolation par l'extérieur du bâtiment est proscrite.</li> </ul>

<p><b>Linéaire bâti remarquable</b></p>	<p>La volumétrie des ensembles bâtis de qualité doit être conservée dans ses caractéristiques générales, afin que soit pérennisée, selon le cas, une organisation remarquable du bâti sur un terrain, une séquence homogène en bordure de voie ou, au contraire, une singularité intéressante dans le paysage urbain. Toutefois, des adaptations de la volumétrie protégée peuvent être admises à condition qu'elles en respectent les caractéristiques générales, améliorent la configuration des espaces libres et ne portent pas atteinte aux conditions d'éclairage des bâtiments existant sur le terrain et sur les terrains voisins.</p> <p>Toute intervention de travaux et d'entretien devra garantir la préservation de leurs caractéristiques existantes : pierres, pisé et matériaux utilisés, type d'appareillage, type de montage, etc.</p>
<p><b>Cônes de vue</b></p>	<p>Les cônes de vue repérés en application de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme) sur les documents graphiques sont soumis aux règles suivantes</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- A l'intérieur de ces champs de vision, toute construction, aménagement ou création de masses végétales pouvant porter atteinte à la perception des caractéristiques conférant leur intérêt, telles qu'elles sont présentées dans les fiches descriptives figurant dans les pièces complémentaires du présent règlement, sont soumis à déclaration préalable.</li> <li>- Les dossiers présentés à l'appui de ces demandes devront donc permettre de visualiser l'impact futur des mesures envisagées.</li> </ul> <p>Le niveau de perception sera situé à un mètre du sol à partir de l'espace public, suivant un plan horizontal inscrit dans l'angle de cône de vue. Des prescriptions sont définies par cône de vue.</p>

## Éléments du paysage protégés au titre du L151-23 du code de l'urbanisme

Tous travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage identifié par le plan local d'urbanisme en application de l'article L. 151-23 doivent faire l'objet d'une autorisation préalable au titre du droit des sols.

### Atlas des morphologies urbaines

Des éléments naturels, sites et secteurs sont repérés sur le document graphique (atlas des morphologies urbaines) pour des motifs d'ordre écologique. Les éléments sont triés par catégories et font l'objet de mesures de prescriptions particulières dans l'objectif de les protéger et de les préserver. Le tableau ci-dessous présente ces dernières :

Catégories	Prescription
<b>Arbres remarquables</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>o Les arbres remarquables identifiés au titre de l'article L.151-23 CU aux documents graphiques sont à conserver. Les constructions envisagées doivent observer un recul de 10 mètres par rapport au houppier de l'arbre et les réseaux devront être éloignés de préférence de 5 mètres par rapport au tronc ou de 2 mètres minimum de ceux-ci. Si des racines apparaissent lors des fouilles, et si leur diamètre n'excède pas 5 cm, elles devront faire l'objet d'une coupe propre et d'une cautérisation (à réaliser par une entreprise spécialisée). Une barrière anti-racines type bâche en polypropylène (ou autre) doit être posée en périphérie de la fosse de plantation ou au niveau des réseaux.</li><li>o Lorsque l'état sanitaire d'un arbre remarquable s'avère dégradé et constitue une menace pour la sécurité des biens et des personnes, sa suppression devra être justifiée et sera soumise à une déclaration préalable de travaux (R.421-23 CU) . L'autorisation éventuellement délivrée pourra comporter une prescription visant la replantation.</li></ul>

<p><b>Alignements d'arbres et continuités végétales à conserver ou à créer</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>o Les arbres remarquables identifiés au titre de l'article L.151-23 CU aux documents graphiques sont à conserver. Les constructions envisagées doivent observer un recul de 10 mètres par rapport au houppier de l'arbre et les réseaux devront être éloignés de 5 mètres par rapport au tronc.</li> <li>o Lorsque l'état sanitaire d'un arbre s'avère dégradé et constitue une menace pour la sécurité des biens et des personnes, sa suppression devra être justifiée et sera soumise à une déclaration préalable de travaux (r.421-23 CU). L'autorisation éventuellement délivrée pourra comporter une prescription visant la replantation.</li> <li>o Les alignements d'arbres et continuités végétales identifiés au titre de l'article L.151-23 CU aux documents graphiques sont à conserver ou à planter. Les symboles graphiques employés constituent un principe de repérage et non une localisation exacte des arbres à conserver ou à créer.</li> <li>o Les alignements d'arbres à créer peuvent, le cas échéant, être remplacés par d'autres aménagements contribuant à la végétalisation et aux continuités de nature sur l'espace public (bandes plantées, haies vives, noues,...).</li> <li>o Lorsque des travaux liés aux services publics ou aux équipements d'intérêt collectif nécessitent la suppression d'un alignement d'arbres à conserver, l'abattage pourra être autorisé avec obligation de replantation d'un alignement ou d'une continuité végétale autre.</li> <li>o Les accès aux propriétés devront expressément prendre en compte la présence des arbres ou plantations existantes. Toutefois s'il s'avère qu'il n'existe pas de solution alternative, même onéreuse, l'abattage devra être autorisé par le gestionnaire du domaine public.</li> </ul> <p>Les symboles graphiques employés constituent un principe de repérage et non une localisation exacte des arbres à conserver ou à planter.</p>
<p><b>Haies, boisements, ripisylves de cours d'eau</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>o Les travaux ayant pour effet de détruire ou de porter atteinte à une haie, un boisement ou la ripisylve d'un cours d'eau repérés au plan de zonage doivent faire l'objet d'une autorisation d'urbanisme. Cette dernière pourra être refusée ou soumise à des conditions particulières si les travaux sont de nature à leur porter atteinte de manière irrémédiable, les principaux critères de décision étant l'état sanitaire des arbres, la fonction précise de la haie, la sécurité, la fonctionnalité agricole et la fonctionnalité des accès.</li> <li>o En cas d'arrachage, en tant que mesure compensatoire, un bosquet, une haie ou une ripisylve devra être planté(e)s dans les mêmes proportions que celui ou celle détruite (linéaire supérieur ou équivalent). Une dérogation à l'obligation de replantation pourra être obtenue lorsque le projet est nécessaire à la création d'un accès.</li> <li>o Dans le cas où un terrain est concerné par une haie, boisement ou de la ripisylve, figurant au plan de zonage au titre du L.151-23 du CU, les constructions, ouvrages et travaux situés à proximité sont autorisés à condition qu'ils ne soient pas de nature à porter atteinte à l'intégrité écologique, agronomique et hydraulique de cette haie, ce boisement ou la ripisylve.</li> </ul>

<b>Terrains cultivés, jardins à protéger et ou à préserver</b>	<p>o Les espaces de «Terrain cultivé, jardin à protéger» mentionnés aux plans sont inconstructibles excepté pour la réalisation d'abris de jardins d'une superficie inférieure à 5 m<sup>2</sup> d'emprise au sol et d'une hauteur maximale de 3m. Seuls les travaux et constructions légères destinés à leur gestion, à leur mise en valeur sont autorisés. Ils permettent, si cela s'avère nécessaire pour l'aménagement de la zone, des traversées ponctuelles par des chemins piétons ou des voies cyclables.</p> <p>o Les espaces de «Terrain cultivé, jardin à préserver» mentionnés aux plans sont inconstructibles quels que soient les équipements qui, le cas échéant, les desservent. (article L. 151-23, 2ème alinéa du Code de l'Urbanisme)</p>
<b>Continuité écologique de prairies sèches</b>	<p>Sont interdits l'ensemble des usages, affectations des sols, types d'activités, constructions en dehors des travaux agricoles et d'entretien participant à l'équilibre environnemental et à la préservation de ces habitats naturels. Cette disposition ne s'applique toutefois pas aux activités militaires et de sécurité civile de la base aérienne, qui restent autorisées sous réserve que l'impact reste limité à une partie des espaces recensés comme pelouses sèches</p>

## Éléments de mise en valeur des formes urbaines

### Atlas des morphologies urbaines

Afin de préserver ou de renforcer un paysage urbain continu ou ordonnancé, des servitudes d'implantation du bâti sont reportées, quand elles existent, aux documents graphiques. Elles sont de deux types :

### 1/ Implantation du bâti à l'alignement du domaine public

Dans ce cas, les constructions doivent s'implanter à l'aplomb des voies et emprises publiques sur au moins 70% de leur linéaire de façade.

### 2/ Implantation du bâti dans une marge de recul

Afin de préserver les qualités paysagères et les vues des axes d'entrée de ville, des marges de recul sont reportées aux documents graphiques.

Ces marges de recul constituent une limite de référence pour la règle d'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques, non compris les aménagements extérieurs, les clôtures et les éléments enterrés.

## 9. LE COEFFICIENT DE BIOTOPE

### Objectifs

Le Coefficient de Biotope (CBS) est un coefficient qui décrit la proportion des surfaces favorables à la biodiversité (surface écoaménageable) par rapport à la surface totale d'une parcelle. Le calcul du CBS permet d'évaluer la qualité environnementale d'une parcelle, d'un îlot, d'un quartier, ou d'un plus vaste territoire.

La volonté de la ville d'Ambérieu en Bugey est de renaturer l'espace urbain et de promouvoir le végétal dans les projets d'aménagements et de constructions. Les objectifs recherchés sont fondés sur les bénéfices qui pourront en être retirés, à savoir :

#### • Pour l'environnement et les équilibres naturels :

- Maintien des parcs urbains pour la conservation de la biodiversité,
- Restauration des grands corridors écologiques et valorisation des continuités écologiques urbaines,
- Présence de végétal pour le rafraîchissement de l'atmosphère et amélioration de la qualité de l'air par absorption de gaz carbonique et de polluants et production d'oxygène,
- Régulation thermique des bâtiments (réduction de l'entrée d'air froid en hiver et d'air chaud en été),
- Gestion des eaux de pluie par le ralentissement de

l'écoulement des eaux, leur rétention (diminution du risque d'inondation et épuration) et leur infiltration (recharge des nappes souterraines).

#### • Pour l'habitant :

- Gain pour la santé en termes de réduction du stress et des maladies cardio-vasculaires et respiratoires (parcs, squares, jardins et venelles paysagées comme lieux d'apaisement et de pratique d'activités physiques),
- Lien social intergénérationnel entre des habitants de milieux sociaux et ethniques différents permettant de renouer le lien social et un attachement citoyen à son quartier, à sa ville (rencontres, échanges, actions pédagogiques sur l'écologie,...).

#### • Pour l'économie :

- Amélioration du cadre de vie participant à l'image de la ville pour ses habitants, les nouveaux arrivants et les personnes de passage,
- Création d'une agriculture urbaine (jardins familiaux, partagés, ouvriers) et péri-urbaine (production maraîchère locale) pour une ville durable,
- Production de déchets végétaux par les espaces verts urbains et les espaces agricoles utilisables (paillage, apport organique, compost, combustible).

### Définition et application du coefficient de biotope

La traduction réglementaire du souhait de renaturer l'espace urbain passe par la mise en place d'un outil limitant l'imperméabilisation des sols tout en offrant aux concepteurs un panel de possibilités pour répondre aux enjeux d'un contexte particulier: le Coefficient de Biotope par Surface (CBS).



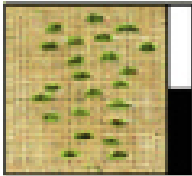
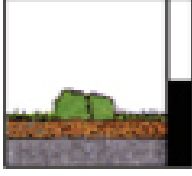
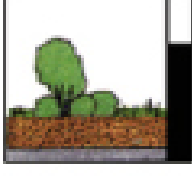
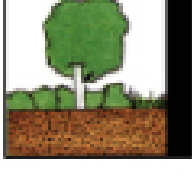

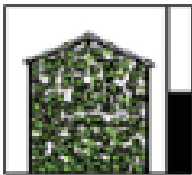
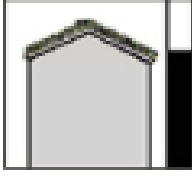
Un CBS minimal est imposé et comprend une part obligatoire de surface aménagée en pleine terre (PLT). Le CBS et la part en PLT sont calculés à la parcelle ou à l'unité foncière et sont fixés en fonction des zones auxquelles ils se rapportent.

Son calcul est régi par la formule :

$$\text{CBS} = \frac{\text{Surface éco-aménagée}}{\text{Surface de la parcelle}}$$

La surface éco-aménagée est la somme des surfaces favorables à la nature sur la parcelle, pondérée par un ratio tenant compte de leur qualité environnementale. Les ratios vont de 0 pour les surfaces imperméables comme l'asphalte à 1 pour les surfaces en pleine terre.

Les surfaces de PLT et le CBS peuvent être mutualisées dans le cadre d'opérations d'aménagement d'ensemble.

	Coefficient valeur écologique par m <sup>2</sup> de sorte de surface	Description des sortes de surfaces
	Surfaces imperméables 0,0	Revêtement imperméable pour l'air et l'eau, sans végétation (par ex. béton, bitume, dallage avec une couche de mortier)
	Surfaces semi-perméables 0,3	revêtement perméable pour l'air et l'eau, normalement pas de végétation (par ex. clinker, dallage mosaïque, dallage avec une couche de gravier/sable)
	Surfaces semi-ouvertes 0,5	revêtement perméable pour l'air et l'eau, infiltration d'eau de pluie, avec végétation (par ex. dallage de bois, pierres de treillis de pelouse, piscine non couverte)
	Espaces verts sur dalle 0,5	Espaces verts sur les dalles de rez-de-chaussée et garages souterrains avec une épaisseur de terre végétale jusqu'à 80 cm
	Espaces verts sur dalle 0,7	Espaces verts sans corrélation en pleine terre avec une épaisseur de terre végétale au moins de 80 cm
	Espaces verts en pleine terre 1,0	Continuité avec la terre naturelle, disponible au développement de la flore et de la faune
	Infiltration d'eau de pluie par m <sup>2</sup> de surface de toit 0,2	Infiltration d'eau de pluie pour enrichir la nappe phréatique, infiltration dans des surfaces plantées
	Verdissement vertical, jusqu'à la hauteur de 10 m 0,4	Végétalisation des murs aveugles jusqu'à 10 m
	= 0,5 pour les végétalisations extensives = 0,7 pour les végétalisations intensives	Planter sur les toits de manière extensive ou intensive



## Exemple de calcul

Exemple de calcul de CBS dans un cas où le CBS à atteindre serait de 0,3

Source : extrait du règlement de la ville de Berlin ([www.berlin.de](http://www.berlin.de))

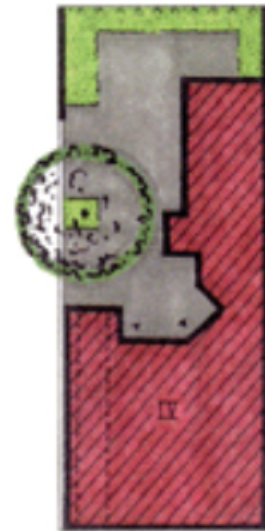
Dans l'état actuel, la cour est principalement asphaltée. Au bord on trouve des cailloutis avec pelouse, l'arbre est planté dans un carré de sol naturel.

### Calcul: CBS existant

140 m <sup>2</sup> asphalte	x 0,0 = 0 m <sup>2</sup>
59 m <sup>2</sup> cailloutis avec pelouse	x 0,5 = 30 m <sup>2</sup>
1 m <sup>2</sup> sol ouvert	x 1,0 = 1 m <sup>2</sup>

$$\text{CBS} \frac{31}{479} = \mathbf{0,06}$$

↓  
Coefficients valeur écologique par m<sup>2</sup> de type de surface



### Variante 1

Surface de parcelle	479 m <sup>2</sup>
Surface emprise au sol	279 m <sup>2</sup>
Surface espace libre	200 m <sup>2</sup>
Coefficient emprise au sol	0,59

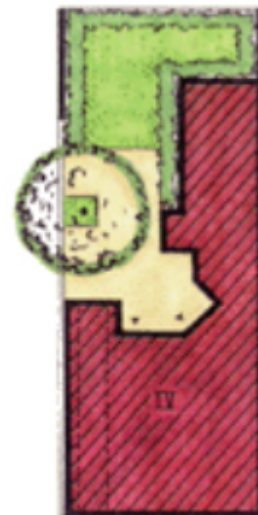
Arriver au CBS nécessaire demande des mesures rapportant un CBS de 0,24. La réduction de la surface d'asphalte, l'échange de revêtement et l'agrandissement de l'espace vert en pleine terre permettent de réaliser le CBS de 0.3 sur la surface de la cour.

### Calcul: CBS Variante 1

115 m <sup>2</sup> Espace vert en pleine terre	x 1,0 = 115,0 m <sup>2</sup>
85 m <sup>2</sup> Revêtement de petits pavés	x 0,3 = 25,5 m <sup>2</sup>

$$\text{CBS} \frac{140,5}{479} = \mathbf{0,3}$$

↓  
Coefficients valeur écologique par m<sup>2</sup> de type de surface



## Variante 2

Surface de parcelle	479 m <sup>2</sup>
Surface emprise au sol	279 m <sup>2</sup>
Surface espace libre	200 m <sup>2</sup>
Coefficient emprise au sol	0,59

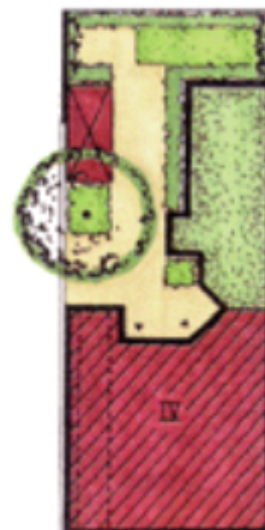
La construction d'un local à vélo demande l'augmentation des surfaces semi-perméables. Maintenant le CBS nécessaire pourra seulement être réalisé en utilisant les murs et le toit.

### Calcul: CBS Variante 2

21 m <sup>2</sup> dalle de béton	x 0,0 = 0,0 m <sup>2</sup>
79 m <sup>2</sup> espace vert en pleine terre	x 1,0 = 79,0 m <sup>2</sup>
100 m <sup>2</sup> revêtement de petits pavés	x 0,3 = 30,0 m <sup>2</sup>
12,5 m <sup>2</sup> murs végétalisés	x 0,4 = 5,0 m <sup>2</sup>
41 m <sup>2</sup> toit végétalisé intens.	x 0,7 = 29,0 m <sup>2</sup>

$$\text{CBS } \frac{143}{479} = 0,3$$

↓  
Coefficients valeur écologique par m<sup>2</sup> de type de surface



## 10. DISPOSITIONS RELATIVES À LA MISE EN OEUVRE DES PROJETS URBAINS ET À LA MAÎTRISE DE L'URBANISATION

Au-delà des intentions d'aménagement présentées dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation, pour lesquelles une compatibilité des projets sera nécessaire, le règlement fixe les dispositions suivantes afin de garantir la cohérence du projet de ville.

### Emplacements réservés

Les emplacements réservés pour création ou extension de voies (y compris chemins piétons et pistes cyclables) et ouvrages publics, d'installations d'intérêt collectif et d'espaces verts (article L. 151-41 du Code de l'Urbanisme), sont figurés au plan de zonage et répertoriés par un numéro de référence.

Plan de zonage 

La liste des emplacements réservés, figurant dans les pièces complémentaires du présent règlement, donne toutes les précisions sur la destination de chacune des réserves.

p. compl. 

Les réserves portées au plan sont soumises aux dispositions des articles L. 152-2, L. 230-1 et suivants et R. 123-10 du Code de l'urbanisme.

- Toute construction y est interdite.
- Une construction à titre précaire peut exceptionnellement être réalisée conformément à l'article L. 433-1 du Code de l'Urbanisme.
- Le propriétaire d'un terrain, bâti ou non, inscrit en emplacement réservé par un PLU peut :
  - conserver et jouir de son bien tant que la collectivité bénéficiaire n'aura pas l'intention de réaliser l'équipement prévu ;
  - mettre en demeure le bénéficiaire de l'emplacement réservé d'acquiescer son terrain.
- La collectivité ou le service public bénéficiaire dispose d'un délai d'un an à compter de la réception en mairie de la demande pour se prononcer.

### Opérations d'aménagement d'ensemble

En application de l'article R.151-21, 3ème alinéa du Code de l'Urbanisme, toutes les opérations d'aménagement d'ensemble font l'objet d'une mutualisation de l'ensemble des obligations réglementaires.

Sont considérées notamment comme des opérations d'aménagement d'ensemble :

- les lotissements,
- les ZAC,
- les opérations faisant l'objet d'un permis groupé ou d'un permis d'aménager,
- les opérations portant sur une unité foncière d'une superficie supérieure à 5000 m<sup>2</sup>.

### Droit de Préemption Urbain

La commune a mis en place le droit de préemption urbain sur l'ensemble des zones urbaines (zones U) et à urbaniser (zones AU) du territoire communal (article L.211-1 du Code de l'Urbanisme).

## Servitude de préservation ou de développement de la diversité commerciale

Des dispositions particulières au titre des articles L.151-16 et R.151-37 4° du code de l'urbanisme, peuvent modifier les dispositions générales édictées par le présent règlement dès lors qu'un linéaire artisanal et commercial à protéger est identifié sur la parcelle du projet, dans le règlement graphique du PLU.

Pour des motifs d'aménagement du territoire et afin de maintenir une offre de commerces de proximité suffisante, les locaux situés au rez-de-chaussée, en front de rue ou d'espace public, destinés au commerce de détail et de proximité et à l'artisanat ne peuvent pas faire l'objet d'un changement de destination en dehors d'une des destinations précitées, voire de constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif. Les bureaux (activités tertiaires) et services comme les agences immobilières, bancaires et d'assurance n'exerçant pas majoritairement de la vente au détail sont exclus.

Ces dispositions s'appliquent au rez-de-chaussée des constructions ayant une façade sur la voie concernée par le linéaire. Toutefois, ne sont pas comprises les parties communes des constructions nécessaires à leur fonctionnement telles que halls d'entrées, accès au stationnement souterrain, locaux techniques.

## 11. MONUMENTS HISTORIQUES

---

Dans le périmètre de protection des monuments historiques, tous travaux ayant pour effet de modifier un immeuble (bâti ou non) devront faire l'objet d'une autorisation préalable de l'Architecte des Bâtiments de France, que ces travaux soient ou non soumis à autorisation au titre de l'urbanisme.

Sur la Commune, il existe trois monuments historiques :

- Le Château des Allymes, classé par arrêté préfectoral du 2 décembre 1993,
- La Tour de Gy, inscrite par arrêté préfectoral du 6 décembre 1984,
- Le Château de Saint-Germain, inscrit par arrêté préfectoral du 4 mai 2017.

Conformément aux articles L.631.31 et L.631.32 du code du patrimoine, lorsqu'un immeuble est adossé à un immeuble classé ou situé dans le champ de visibilité d'un édifice classé ou inscrit au titre des monuments historiques, il ne peut faire l'objet, tant de la part des propriétaires privés que des collectivités et établissements publics, d'aucune construction nouvelle, d'aucune démolition, d'aucun déboisement, d'aucune transformation ou modification de nature à en affecter l'aspect, sans une autorisation préalable. Le permis de construire, le permis de démolir, le permis d'aménager ou l'absence d'opposition à la déclaration préalable en tient lieu si l'Architecte des Bâtiments de France a donné son accord.

## 12. LES DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS

Conformément à l'article R.151-27 du code de l'urbanisme, le présent règlement distingue les cinq destinations des constructions suivantes :

Desti-nation	Sous-Destination	Définition	Exemples d'activités
<b>Habitation</b>	Logement	Constructions destinées au logement principal, secondaire ou occasionnel des ménages à l'exclusion des hébergements couverts par la sous-destination "Hébergement"	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Maison individuelle, logements collectifs, etc.</li> <li>• Les résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs (par exemple les yourtes)</li> <li>• les chambres d'hôtes au sens de l'article D324-13 du code du tourisme, c'est-à-dire limitées à cinq chambres pour une capacité maximale de 15 personnes, meublés de tourisme et gîtes</li> </ul>
	Hébergement	Constructions destinées à l'hébergement dans des résidences ou foyers avec service.	EHPAD, maison de retraite, résidence universitaire, foyers de travailleurs, centre d'hébergement d'urgence, CHRS, etc.
<b>Commerce et activité de service</b>	Artisanat et commerce de détail	Constructions destinées aux activités artisanales de production, de transformation, de réparation ou de prestations de services, les constructions commerciales avec surface de vente destinées à la présentation ou à l'exposition de biens et de marchandises proposées à la vente au détail à une clientèle, ainsi que leurs locaux dans lesquels sont exclusivement retirés par les clients les produits stockés commandés par voie télématique.	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Épicerie, supermarché, hypermarché, point de retrait de commandes en ligne (drive)</li> <li>• Boulangerie, boucherie, poissonnerie, etc.</li> <li>• Cordonnerie, salon de coiffure, etc.</li> </ul>
	Restauration	Constructions destinées à la restauration sur place ou à emporter, avec l'accueil d'une clientèle.	Restaurant, fast-food (en est exclu : la restauration collective)
	Commerce de gros	Constructions destinées à la présentation et à la vente de biens pour une clientèle professionnelle.	produits agricoles bruts et d'animaux, produits alimentaires, boissons et de tabac, biens domestiques, équipements de l'information, etc...
	Activité de service avec l'accueil d'une clientèle	Constructions destinées à l'accueil d'une clientèle pour la conclusion directe de contrat de vente de services ou de prestation de services, notamment médicaux, et accessoirement la présentation de biens.	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Les professions libérales : avocats, architectes, notaires, médecins</li> <li>• Les prestations de services qu'elles soient fournies à des professionnels ou des particuliers : banques, agences immobilières, location de véhicules, magasins de téléphonie mobile, services funéraires, salles de sport privées, spas, etc.</li> </ul>
	Hôtels		
	Autres hébergements touristiques	Constructions destinées à l'hébergement temporaire de courte ou moyenne durée proposant un service commercial.	Résidence de tourisme; village et maison familiale de vacances, bâtiments nécessaires au fonctionnement des campings
	Cinéma	Toute construction répondant à la définition d'établissement de spectacles cinématographiques mentionnée à l'article L.212-1 du code du cinéma et de l'image animée accueillant une clientèle commerciale.	Multiplex, cinémas associatifs

Desti- nation	Sous-Destination	Définition	Exemples d'activités
<b>Équipement d'intérêt collectif et services publics</b>	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	Constructions destinées à assurer une mission de service public, dont une partie substantielle de la construction est dédiée à l'accueil du public. Elle comprend notamment les constructions de l'État, des collectivités territoriales, de leurs groupements et les constructions des autres personnes morales investies d'une mission de service public.	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Mairie, préfecture, ministère, DDT</li> <li>• Commissariat, caserne de pompiers</li> <li>• Bureaux de la SNCF, URSSAF, etc.</li> <li>• Maisons de services publics</li> </ul>
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	Constructions des équipements collectifs de nature technique ou industrielle. Cette sous-destination comprend notamment les constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, celles conçues spécialement pour le fonctionnement de réseaux ou de services urbains et les constructions industrielles concourant à la production d'énergie.	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Fourrière automobile, dépôts de transport en commun, station d'épuration</li> <li>• Transformateurs électriques, constructions permettant la transformations des l'énergies renouvelables</li> </ul>
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	Équipements d'intérêts collectifs destinés à l'enseignement, établissements destinés à la petite enfance, équipements d'intérêt collectifs accueillant des services sociaux, d'assistance, d'orientation et autres services similaires.	Écoles primaires, collèges et lycées, centres de formation pour adultes, hopitaux, cliniques, maison de santé
	Salles d'art et de spectacles	Constructions destinées aux activités créatives, artistiques et de spectacle, musées et autres activités culturelles d'intérêt collectif.	Salle de concert, théâtre, opéra
	Équipements sportifs	Équipements d'intérêt collectif destinés à l'exercice d'une activité sportive	Les stades, les gymnases et les piscines ouvertes au public.
	Lieux de culte	Constructions répondant à des besoins collectifs de caractère religieux	
	Autres équipements recevant du public	Équipements collectifs dont la fonction est l'accueil du public à titre temporaire et ne répondant à aucune autre sous-destination définie au sein de la destination "Équipement d'intérêt collectif et services publics"	Les salles polyvalentes, maisons de quartier, les aires d'accueil des gens du voyage.

Desti- nation	Sous-Destina- tion	Définition	Exemples d'activités
<b>Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire</b>	Industrie	Constructions destinées à l'activité extractive ou manufacturière du secteur primaire ou à l'activité industrielle du secteur secondaire et constructions artisanales du secteur de la construction ou de l'industrie	construction automobile, ateliers métallurgique, maçonnerie, menuiserie, peinture
	Entrepôt	Constructions destinées à la logistique, au stockage ou à l'entreposage des biens sans surface de vente, les points permanents de livraison ou de livraison et de retrait d'achats au détail commandés par voie télématique, ainsi que les locaux hébergeant les centres de données	locaux logistiques, stockage de biens, data-centre
	Bureau	Constructions fermées au public ou prévoyant un accueil limité du public, destinées notamment aux activités de direction, de communication, de gestion des entreprises des secteurs primaires, secondaires et tertiaires	Siège sociaux des entreprises privées, activités liées à la gestion financière, administrative et commerciale des entreprises
	Centre de congrès et d'exposition	Constructions destinées à l'événementiel polyvalent, l'organisation de salons et forums à titre payant	Centre, palais et parc d'exposition, parc d'attraction, zénith
<b>Exploitations agricole et forestière</b>	Exploitation agricole	Constructions destinées à l'exercice d'une activité agricole ou pastorale, notamment celles destinées au stockage du matériel, des récoltes et à l'élevage des animaux ainsi que celles nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production, dans les conditions définies au II de l'article L151-11 du code de l'urbanisme.	Hangar, étable, salle de traite, serre, tunnel agricole
	Exploitation forestière	Constructions et entrepôts notamment de stockage de bois, des véhicules et des machines permettant l'exploitation forestière.	Maison forestière, scierie



# PLAN LOCAL D'URBANISME



## 3. DISPOSITIONS SPÉCIFIQUES AUX ZONES DU PLU

## DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UA



### Caractère de la zone

La zone UA recouvre la partie urbaine dense, où le bâti ancien est dominant et dans laquelle les constructions sont édifiées à l'alignement des voies. La zone UA couvre également une grande partie des équipements d'intérêt collectif et services publics (lycée, équipements sportifs...).

Principalement affectée à l'habitation, elle peut accueillir des constructions ayant cette destination et leurs annexes, ainsi que celles abritant des activités qui sont compatibles avec l'habitation, qui en sont le complément naturel et qui concourent à l'équipement de la commune.

### Objectifs de la zone

Les objectifs de la zone UA sont :

- De permettre une densification maîtrisée des zones identifiées au P.A.D.D. comme polarités importantes à conforter, de conserver, de mettre en valeur et de renforcer la physionomie des noyaux anciens ainsi que la diversité des fonctions,
- D'apporter un soin à la qualité de réhabilitation et de mise en valeur du patrimoine architectural.

Elle comprend deux sous-secteurs spécifiques :

- UAj qui correspond à des secteurs présentant des enjeux de prise en compte des continuités écologiques.
- UAp qui correspond à la partie ancienne et homogène autour du centre-ville historique et des quartiers patrimoniaux du Tiret et Saint-Germain, dont il convient de conserver, de mettre en valeur, voire de renforcer, la physionomie et l'identité.



La zone UA fait en partie l'objet d'Orientations d'Aménagement et de Programmation (O.A.P.) dont les dispositions s'imposent à l'aménagement de ces secteurs et sont reprises sous forme prescriptive par le présent règlement complété par leur règlement propre. Il s'agit des Orientations d'Aménagement et de Programmation suivantes :

OAP A 5	• OAP Parc des Sports,
OAP A 6	• OAP Léon Blum - Nouveau Centre,
OAP A 7	• OAP Centre Bourg - avenue de Verdun,
OAP A 8	• OAP Vareilles,
OAP A 11	• OAP Carré Baudin/Rougetant.

Pour les projets qui touchent le hameau de Saint-Germain, l'Architecte des Bâtiments de France sera systématiquement consulté.

Les zones concernées par un périmètre de protection de captage d'eau potable devront respecter les prescriptions de la Déclaration d'Utilité Publique des Puits de l'Albarine du 29 novembre 2008.

Les zones soumises aux risques d'inondation ou de glissement de terrain sont identifiées par une trame spécifique et devront respecter les préconisations du règlement du PPR.

## SECTION 1 : Destinations des constructions, usages des sols et natures d'occupations

Destination	Sous-destination	UA	UAp	UAj
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	X	X	X
	Exploitation forestière	X	X	X
Habitation	Logement	V	V	V
	Hébergement	V	V	V
Commerce et activité de service	Artisanat et commerce de détail	O	O	O
	restauration	O	O	O
	commerce de gros	X	X	X
	activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle	O	O	O
	hébergement hôtelier et touristique	O	O	O
	cinéma	V	V	V
équipements d'intérêt collectif et services publics	locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	O	O	O
	locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	O	O	O
	établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	O	O	O
	salles d'art et de spectacles	O	O	O
	équipements sportifs	V	V	V
	autres équipements recevant du public	V	V	V
autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	industrie	X	X	X
	entrepôt	X	X	X
	bureau	O	O	O
	centre de congrès et d'exposition	V	V	V

V Autorisé

O Autorisé sous condition

X Interdit

## Article UA1.1 : Occupations et utilisations du sol interdites et autorisées sous conditions

### **A. Occupations ou utilisations du sol interdites**

>> Dans l'ensemble des secteurs UA, sont interdites les constructions ayant la destination ou les sous-destinations suivantes :

- exploitations agricoles et forestières,
- commerces de gros,
- industries,
- entrepôt

>> Sont de plus interdites dans tous les secteurs UA les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les carrières et les installations et constructions nécessaires à leur exploitation,
- la création de camping, le stationnement isolé de caravanes et les habitations légères de loisirs,
- les dépôts de véhicules usagers, de déchets de toutes natures, le stockage de ferrailles et matériaux de démolition et de récupération,
- Toute construction et tout changement de destination engendrant des nuisances incompatibles avec l'environnement urbain existant ou projeté,
- les installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE) soumise à autorisation

Toutefois, les constructions ou occupations et utilisations du sol existantes avant la date d'approbation du PLU et régulièrement autorisées ayant une destination interdite par le présent règlement, peuvent faire l'objet d'une seule extension mesurée, dans la limite de 10 % de la surface de plancher existante, ou de travaux de mises aux normes réglementaires.

### **B. Occupations ou utilisations du sol soumises à conditions particulières**

>> Dans l'ensemble du secteur UA, sont admises les sous-destinations suivantes à condition que soient prises les dispositions nécessaires pour limiter les risques et nuisances à un niveau compatible avec le voisinage :

- Artisanat et commerce de détail,
- restauration,
- Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle,
- Hébergement hôtelier et touristique,
- Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés,
- Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés,
- Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale,
- Salles d'art et de spectacles,
- Bureau

>> Dans les «secteurs de démolition-reconstruction», la délivrance du permis de construire est subordonnée à la démolition de tout ou partie des bâtiments existants sur le terrain où l'implantation de la construction est envisagée (R.151-34-3°/L151-10) : secteur Amédée Bonnet (Cœur de Ville), reporté sur le plan de zonage.

>> Sont admises les occupations et utilisations du sol sous les conditions suivantes :

- Les nouvelles implantations d'installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE) soumises à enregistrement ou à déclaration, sous réserve qu'elles soient liées à l'activité urbaine, qu'elles ne présentent pas pour le voisinage immédiat des risques ou des nuisances particulières et que des précautions soient prises pour réduire les nuisances ;
- Les affouillements et exhaussements de sol liés aux travaux des constructions autorisées ou à l'aménagement des espaces non construits, sous réserve :
  - de ne pas porter atteinte au milieu environnant et aux conditions de sécurité des déplacements,
  - qu'ils soient exécutés en application des dispositions relatives aux eaux pluviales et au risque d'inondation
  - et qu'ils s'intègrent dans le paysage

Plan de zonage

UAp

En zone UAp :

- Une solution de stationnement des véhicules devra être préférentiellement recherchée par intégration dans le bâti existant en évitant une dénaturation de la composition des trames de façade patrimoniale existante. Dans le cas d'une impossibilité technique justifiée, la construction d'un local accessoire (ex. garages en annexe) à l'habitation est autorisée dans la limite totale de 40 m<sup>2</sup> d'emprise au sol par logement.
- La construction d'annexe à l'habitation autre qu'un local accessoire est autorisée dans la limite d'une seule fois 9 m<sup>2</sup> d'emprise au sol par logement.



"Changement de destination"

Atlas des morphologies urbaines

### Article UA1.2 : Mixité fonctionnelle

Le changement de destination des cellules commerciales en logements est interdit au rez-de-chaussée des constructions ayant une façade sur la voie concernée par le linéaire de diversité commerciale inscrit dans l'atlas des morphologies urbaines. Toutefois, cette règle ne s'applique pas aux parties communes des constructions nécessaires à leur fonctionnement tels que halls d'entrée, accès aux stationnements souterrains, locaux techniques, locaux de gardiennage. En cas d'impossibilité technique (avérée par un service compétent en accessibilité) pour la mise en accessibilité d'un ERP ou d'une vacance structurelle supérieure à 10 ans d'inactivité, le changement de destination en logement sera autorisé.

## SECTION 2 : caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères

## Article UA2.1 : Implantation des constructions

### **A. Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

#### **>> Dispositions générales :**

Les constructions, parties de construction ou extensions (hors saillies traditionnelles, éléments architecturaux et balcons respectant les prescriptions de débords sur voiries), doivent être implantées dans le respect des principes suivants :

- Lorsque figure au règlement graphique une marge de recul ou un alignement imposé
- Lorsqu'il existe un ordonnancement de fait, il détermine l'implantation des nouvelles constructions et installations.
- Sinon, les constructions ou installations doivent être édifiées :
  - soit à l'alignement,
  - soit en retrait compris entre 0 et 3 m. si le bâti est discontinu.
- Selon les principes d'implantation indiqués par l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (Cf. OAP), dès lors que des principes sont précisés dans cette pièce du PLU pour le secteur.



"Voie publique ou privée ouverte à la circulation publique"

Atlas des morphologies urbaines



"Ordonnancement"

OAP

Dans tous les cas, le linéaire de façade sur rue s'entend à alignement constant et sera au minimum de 70% du linéaire de façade d'implantation total possible.

En zone UAp, les constructions doivent être implantées, soit à l'alignement, soit conformément à l'ordonnancement de fait.

UAp

#### **>> Dispositions particulières :**

Des implantations différentes peuvent être autorisées à condition de préserver les conditions de sécurité d'accès et de mobilité sur l'espace public et de s'intégrer au paysage urbain existant (ex. alignement de bâtiment existant) :

- Pour l'implantation d'annexes au bâtiment principal (abris de jardin, bûchers, garages, auvents,...),
- Pour les constructions d'équipements d'intérêt collectif et de services publics, ainsi que les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif,
- Pour la reconstruction à l'identique sur l'emprise des fondations antérieures.
- Lorsqu'il s'agit de travaux d'extension, de surélévation ou d'amélioration de constructions existantes à la date d'approbation du PLU, ces travaux peuvent être réalisés en respectant la même implantation que celle de la construction existante.



"Annexe"



"Limite séparative"

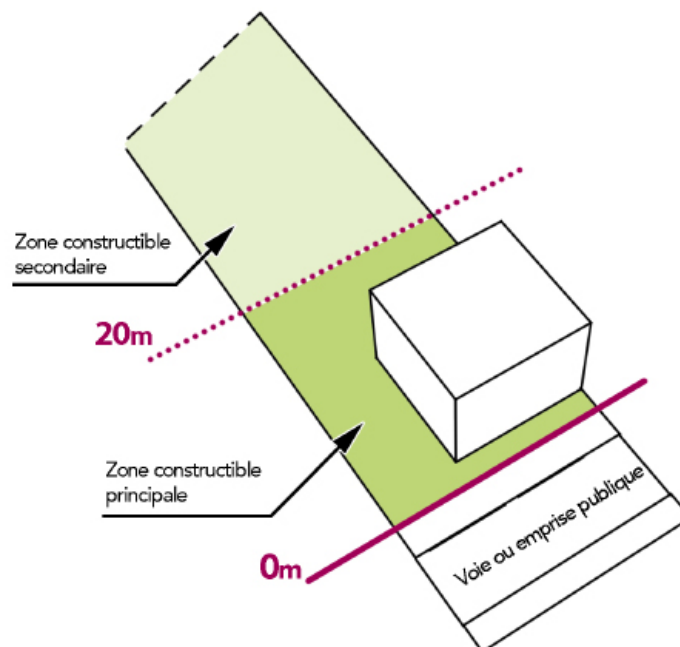
## **B. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

Les règles d'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives latérales et de fonds de parcelles sont différentes selon leur localisation à l'intérieur du terrain en fonction des bandes de constructibilité telles que définies ci-dessous.

Une bande de constructibilité principale est délimitée au sein de l'emprise parcellaire, d'une profondeur de 20 m. mesurée perpendiculairement à partir :

- de l'alignement des voies et emprises publiques ouvertes à la circulation publique existantes,
- des limites séparatives avec les voies privées ouvertes à la circulation publique existantes, ou avec les emprises privées ouvertes à la circulation publique existantes.

La bande de constructibilité secondaire correspond à la partie de l'emprise parcellaire située au-delà des 20 m.



### **>> Dispositions générales :**

- Dans la bande de constructibilité principale : les constructions peuvent être implantées soit en limite séparative, soit avec un minimum de 4 mètres.
- Dans la bande de constructibilité secondaire : les constructions doivent être implantées en respectant une marge d'isolement telle que la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus proche soit au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 4 mètres.

UAp

En zone UAp, une mitoyenneté des constructions le long des voies des quartiers anciens peut être imposée pour respecter l'insertion dans le bâti existant et le rythme des façades sur rue.

**>> Dispositions particulières :**

Des implantations différentes peuvent être autorisées à condition de préserver les conditions de sécurité d'accès et de mobilité sur l'espace public et de s'intégrer au paysage urbain existant (ex. alignement de bâtiment existant) dans les cas suivants :

- Pour l'implantation d'annexes au bâtiment principal (abris de jardin, bûchers, garages, auvents,...), cependant, les piscines doivent être distante d'au moins 2m des limites séparatives.
- Pour les constructions d'équipements d'intérêt collectif et de services publics, ainsi que les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif,
- Pour l'aménagement, l'unique extension dans la limite de 50 % du linéaire des façades à prolonger et le changement de destination des constructions qui sont déjà édifiées à une distance différente,
- Pour la réalisation d'une isolation des façades par l'extérieur visant à l'amélioration de la performance énergétique des bâtiments.
- Pour la reconstruction à l'identique sur l'emprise des fondations antérieures.

**C. Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

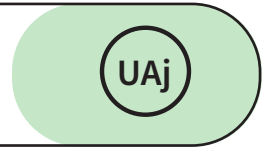
Non réglementé

Article UA2.2 : Volumétrie et hauteur

**A. Emprise au sol des constructions**

En zone UA et UAp : non réglementée.

En zone UAj : elle ne doit pas excéder 50 %.  
 Cette règle ne s'applique pas en cas de projet d'extension limité à 20m<sup>2</sup> de surface de plancher motivé par la mise en accessibilité des locaux.



**B. Hauteur des constructions**

**>> Dispositions générales :**

Dans le but de privilégier des effets de continuité avec le bâti environnant, les constructions doivent en tout point respecter les hauteurs définies par le document graphique de la carte des hauteurs.



Les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures sont exclus du calcul de la hauteur.

Dans le cas de terrain en pente, se référer à la méthode détaillée dans le lexique.

**>> Dispositions particulières :**

Des dispositions autres que celles définies dans la règle générale peuvent être exceptionnellement autorisées ou imposées, sous réserve de justifications techniques, architecturales ou d'intégration dans le site :

- En cas de construction existante avant l'approbation du PLU dont

- la hauteur dépasse la hauteur maximum de façade, les travaux de réhabilitation et les extensions limitées sont autorisés sans toutefois dépasser les hauteurs des volumes existants,
- Pour les constructions et les installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif sans pouvoir excéder 30% supplémentaire de la hauteur maximum autorisée,
  - En cas de hauteur supplémentaire indiquée dans les principes d'orientation d'aménagement et de programmation.

Par ailleurs, les nouvelles constructions disposant d'un rez-de-chaussée à destination d'activités de commerce et de service bénéficie d'un bonus de constructibilité de hauteur de 1,5m par rapport à la hauteur réglementairement définie. Toutefois la hauteur du niveau de rez-de-chaussée à usage de surface de vente devra avoir une hauteur minimum de 4 m sous plafond.

### UA2.3 : Qualité architecturale et paysagère

#### **A. Principes généraux**

On doit trouver dans l'aspect extérieur une logique de progression et un souci de cohérence fruit d'une véritable réflexion sur l'impact visuel du projet.

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.

Lorsqu'un projet architectural témoigne d'une recherche particulièrement intéressante d'architecture contemporaine ou est susceptible de 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 de la cohérence, du choix architectural et de l'harmonie du projet avec le caractère général du site (volumétrie générale, échelle,...) et des qualités du tissu urbain dans lequel il s'insère (rythme de façades, percements, palette de couleur...).

Les lignes de faitage resteront sensiblement parallèles aux courbes de niveau ou aux voies et éventuellement à celles des constructions voisines. Elles seront parallèles à la plus grande longueur du bâtiment.

#### **B. Aspect des constructions**

Les projets de transformation, de restauration, de surélévation ou d'extension devront s'harmoniser avec l'architecture du bâtiment concerné et des constructions avoisinantes. La réalisation d'extensions de conception architecturale contemporaine est autorisée, dès lors que sont mis en valeur les éléments d'intérêt de la construction initiale : travée de bâtiment, proportion de l'extension, aspect du traitement de la jonction avec le bâtiment initial.

Concernant l'isolation thermique par l'extérieur des bâtiments existants, une attention particulière doit être portée à l'alignement avec les bâtiments mitoyens et aux débords sur rue. Dans certains cas, ce procédé peut rendre trop étroite une rue ou un trottoir le rendant inaccessible aux usagers du domaine public et notamment aux personnes à mobilité réduite. Dans ces cas, l'isolation par l'extérieur est interdite sur les emprises publiques. De plus, l'isolation par l'extérieur est autorisée uniquement pour les bâtiments ne présentant pas d'intérêt patrimonial.

Les éléments particuliers aux constructions bioclimatiques ou solaires (serres, capteurs solaires en façade ou en toiture) sont autorisés et doivent s'intégrer à l'architecture de la construction.

Pour les annexes, les matériaux hétéroclites sont interdits. L'aspect architectural des annexes devra être en harmonie avec celui des constructions principales et respecter notamment l'aspect des constructions anciennes existantes.

Des séquences de façades d'un linéaire supérieur à 20 mètres sont imposées : différences de niveaux, matérialité, couleur, modénature de façade, etc.

### **C. Façades**

Les matériaux de façades doivent être utilisés selon leurs propres qualités, en excluant les imitations et les effets d'inachevé. Les bardages métalliques sont interdits à l'exception de constructions justifiant d'une cohérence vis à vis d'un bâtiment existant. L'utilisation des tons vifs, y compris le blanc pur, est interdite pour les enduits et peintures de façades à l'exception des façades des locaux commerciaux.

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 installations de pare-vues en plastique, cannisses etc. sur les balcons, garde-corps et loggias sont interdits dès lors qu'ils sont visibles depuis la rue.

Les raccords entre les bâtiments implantés en ordre continu doivent être traités de manière à assurer une transition harmonieuse.

Les pignons seront traités avec la même qualité de finition que les façades principales.

Dans le but d'améliorer leur utilisation par les résidents, notamment pendant la saison estivale, les terrasses et balcons devront présenter des dimensions suffisantes pour pouvoir recevoir une table et des chaises (du mobilier de jardin).

Les écoulements d'eau pluviale des balcons, loggias et terrasses devront être canalisés de façon à éviter toute atteinte à l'esthétique des façades (salissures, dégradation du crépi,...) et tout désagrément pour les usagers du domaine public.

D'une façon générale et notamment dans les quartiers anciens (zone UAp), les dispositifs techniques tels que les antennes radioélectriques, climatisation, ventilations, pompes à chaleur, extracteurs,... sont, sauf impossibilité technique avérée, interdits en façade ; ils doivent être dissimulés à la vue depuis la voie publique (en retrait de la toiture, masque végétal, installation dans les combles). Pour certains d'entre eux, une limitation des nuisances sonores ou olfactives devra être recherchée.

UAp

En zone UAp, les accès destinés aux véhicules doivent être conçus pour limiter leur impact sur la façade et le front urbain. Leur mode de fermeture (porte de garage, portail,...) doit être conçu en harmonie avec la façade et avec les formes urbaines voisines.

**> Constructions nouvelles :**

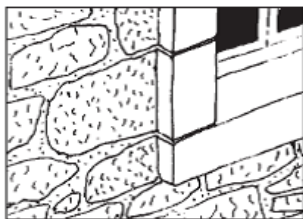
- Les façades végétalisées comme éléments esthétiques et/ou de régulation thermiques des bâtiments sont autorisées.
- Les garde-corps des balcons et terrasses devront être réalisés à l'aide de matériaux préservant la vie privée des résidents.

**> Réhabilitations de bâtiments existants :**

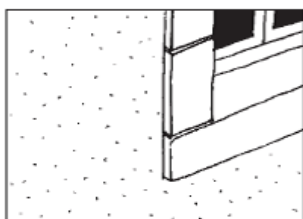
Autrefois, la maçonnerie des maisons urbaines ou villageoises était toujours protégée par des enduits. Seules les pierres à face taillées, et légèrement saillantes étaient destinées à rester visibles. Il s'agissait essentiellement des bâtiments utilitaires (granges, remises, étables...) ou les façades secondaires peu visibles qui pouvaient rester en maçonneries de moellons apparents, soigneusement jointoyés à plein pour diminuer la pénétration d'eau dans les joints.

Réfection en pierres apparentes :

Beaucoup de bâtiments anciens, pourtant construits en pierre, doivent être enduits ou traités « à pierre vue » (joints pleins largement beurrés et grattés à fleur de pierre). On pratique aujourd'hui trop souvent le rejointoiement en creux qui rend les maçonneries perméables et nuit à l'aspect d'ensemble du mur.



Encadrement en saillie...



...mis en valeur par l'enduit



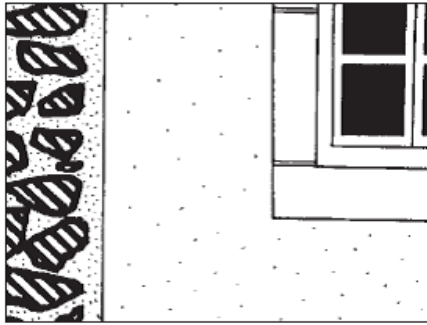
Joints à pierre vue

Source : Fiche Conseils Le Bugey CAUE de l'Ain – janvier 2000

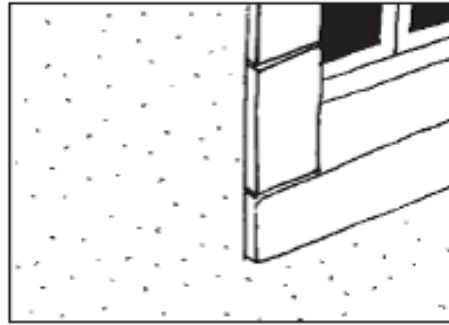
Réfection des enduits :

1. L'enduit est en bon état :
  - Son rafraîchissement utilisera un badigeon de chaux dans un ton choisi dans la gamme du nuancier communal.
2. L'enduit est en mauvais état :
  - Sa réfection utilisera un mortier de chaux blanche coloré par un sable de teinte foncée dans une finition talochée fin. L'enduit « à pierre vue » devra alors affleurer, sans former ni bourrelets ni biseau, la surface des pierres de taille laissée visible (encadrement des baies, chaîne d'angle).

- L'enduit couvrant à la chaux met en valeur les pierres d'encadrement et de chaînage en relief, qui sont les seules taillées, donc destinées à être vues.



Enduit couvrant



Encadrement mis en valeur par l'enduit

Source :Fiche Conseils Le Bugey CAUE de l'Ain – janvier 2000

3. L'enduit présente un intérêt esthétique ou un savoir-faire technique : (vestiges de décor peints, faux appareil de pierre, chaînage d'angle, décor en trompe l'œil, fausses ombres, fausses fenêtres, décors géométriques...):
  - Il sera ponctuellement refait dans le souci de poursuivre les matériaux et finitions existants. L'ensemble sera ensuite homogénéisé par un badigeon de chaux ou une peinture minérale d'un ton choisi dans la gamme du nuancier de la commune.

**> Nuancier de la commune en zone UAp :**

Les enduits seront réalisés dans les teintes de type :

- Beige RAL 1001
- Jaune sable RAL 1002
- Ivoire RAL 1014
- Ivoire clair RAL 1015
- Jaune pastel RAL 1034.



**D. Traitement des rez-de-chaussée**

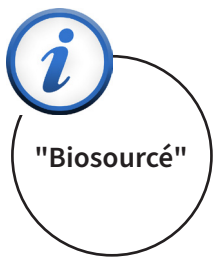
- Pour les nouvelles constructions, la hauteur des rez-de-chaussée sera obligatoirement de 3 m minimum sous plancher le long des « secteurs de diversité commerciale » portés au document graphique.
- En cas d'implantation créant un front bâti continu, la hauteur du rez-de-chaussée sera adaptée aux caractéristiques des bâtiments avoisinants.
- Les projets proposeront un traitement différencié des premiers niveaux (RdC).
- Les éléments se rapportant au commerce (devantures de magasins et leurs enseignes) doivent (sauf impossibilité technique dûment justifiée) être intégrés dans la composition architecturale des bâtiments sans porter atteinte, par leurs dimensions, leurs couleurs ou les matériaux employés au caractère de l'environnement.

## E. Traitement des toitures

Les constructions doivent être couvertes d'une toiture à deux ou plusieurs versants, de pente uniforme comprise entre 30 et 50 %.

Toutefois, des pentes plus faibles peuvent être admises pour les vérandas et les annexes dont la surface d'emprise au sol est inférieure ou égale à 20 m<sup>2</sup>. De la même manière, des pentes plus faibles pourront être admises en cas d'impossibilité technique avérée.

Les toitures à un seul versant sont admises pour les constructions annexes à l'habitation « prêtes à poser » de faible importance (20 m<sup>2</sup> maximum) et les appentis au bâtiment principal, sans imposition de matériau et de teinte de couverture des annexes « prêtes à poser », sauf dans les périmètres de protection des bâtiments classés ou inscrits et dans les quartiers patrimoniaux identifiés au PLU.



Les toitures terrasses sont tolérées pour des éléments de très faible importance ou invisible de la voie publique, ou lorsqu'elles sont intégrées dans un projet architectural innovant qui le justifie, ou pour les équipements d'intérêt collectif et services publics présentant d'importants volumes.

Toutefois, les couvertures végétalisées ou biosourcées participant à une gestion douce des eaux pluviales comme éléments esthétiques et de régulation thermiques des bâtiments sont autorisées.

Les couvertures devront être réalisées en tuiles de teinte terre cuite naturelle rouge ou marron rouge, ou marron rouge clair. Des adaptations sont possibles pour les bâtiments neufs à vocation artisanale, à l'exclusion des teintes marron foncé, rouge orangé et paille.



La surélévation d'une toiture est autorisée à condition que soit mise en œuvre une isolation thermique renforcée et que le matériau de couverture soit d'apparence au moins équivalente à l'existant.

L'éclairage des combles sera réalisé au moyen des dispositifs suivants : (voir illustrations dans le lexique).

- Des châssis vitrés sous condition que le versant de toiture soit peu visible du domaine public.
- Des fenêtres en pignon, des lucarnes à croupe ou à pignon, de largeur maximale hors tout 100cms et recopiées exactement sur les modèles traditionnels du pays.

UAp

Pour éviter la prolifération d'antennes paraboliques ou râteaux, les immeubles collectifs devront disposer d'antennes collectives.

Les ouvrages autorisés en saillie des toitures, telles que souches de cheminées, prises d'aérateur..., et les chéneaux doivent être en harmonie avec les toitures. Toute superstructure (ventilation...) doit être entièrement dissimulée.

*il convient de respecter l'article 47 de la loi Energie-Climat relative aux grandes toitures de plus de 1000 m<sup>2</sup>, qui impose un minimum de 30 % de dispositifs de performance énergétique*

La mise en place en toiture de dispositifs tels que ceux permettant la transformation de l'énergie solaire en chaleur ou en électricité (chauffe-eau solaires individuels, capteurs solaires thermiques,...) est autorisée. Dans les périmètres de protection des monuments historiques, ces dispositifs pourront être autorisés sous réserve de l'autorisation préalable de l'ABF.

Les toitures-terrasses sont tolérées pour des éléments de très faible importance ou invisible de la voie publique ;

Sur les bâtiments neufs, la mise en place de tuiles solaires est à privilégier ;

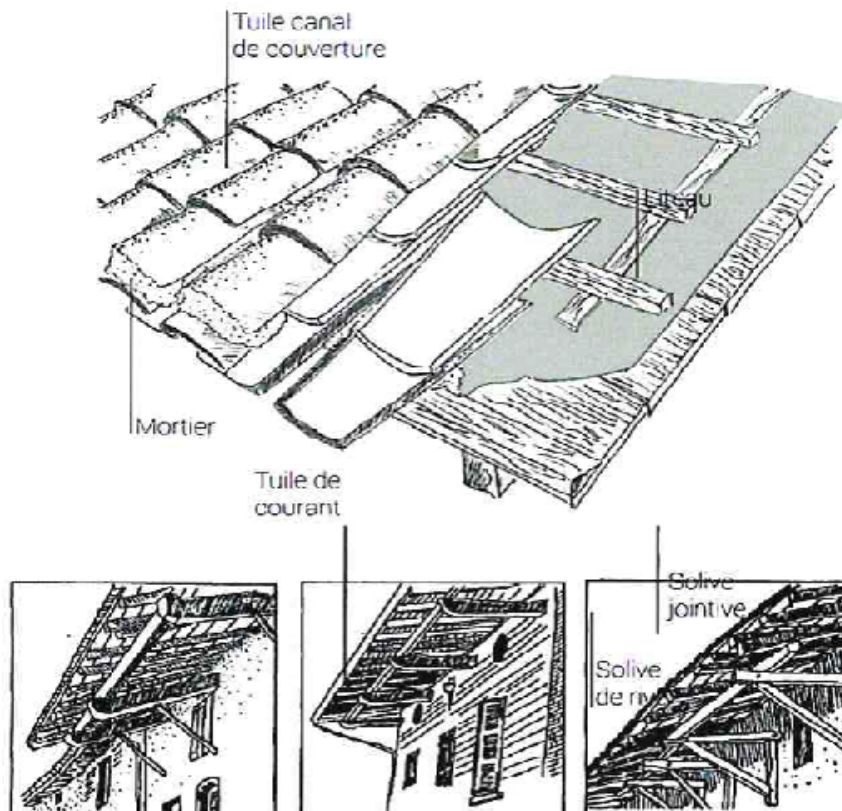
Sur les bâtiments existants, les capteurs solaires sont autorisés en couverture sous réserve d'un projet d'intégration architectural limitant l'impact dans le paysage et selon les prescriptions suivantes :

- Les cadres métalliques et les châssis des capteurs solaires seront de teinte sombre et mate et devront être disposés dans le sens de la pente, dans le plan de la toiture ;
- Les capteurs devront former un pan de toiture complet ou être situés en bas de versant ou à l'angle de versant, sans découpe de tuiles de rive, de faîtage ou d'égout.

La restauration d'une toiture et tout particulièrement celle de ses parties visibles depuis les espaces publics respectera les caractéristiques de la couverture ancienne : pente, matériau, dimensions des forçets à l'égout et au pignon ; section et essence des chevrons apparents ; faîtage, arêtiers, égouts et rives, souches de cheminée, avant-toits.

Lorsque la tuile creuse ou la petite tuile plate est encore présente sur l'immeuble, ce mode de couverture sera reconduit. Elle sera alors réalisée :

- en tuiles creuses en terre cuite de teinte rouge/brun nuancé, avec en chapeau, des tuiles de réemploi ou des tuiles neuves d'aspect vieilli.
- en petites tuiles en terre cuite, 65 unités au m<sup>2</sup>, de ton rouge/brun nuancé.



Source Charte de paysage et d'architecture du SCoT BUCOPA – CAUE - 2017

UAp

UAp

**F. Percements, ouvertures et menuiseries**

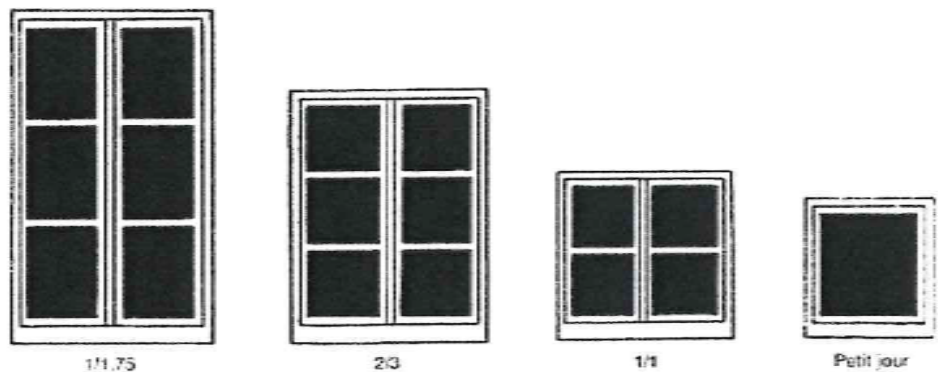
Pour les façades visibles depuis les rues et emprises publiques, les percements anciens participant au caractère de la façade doivent être conservés et restaurés.

Percements à créer :

Les baies des fenêtres nouvelles ou modifiées respecteront les proportions, les dimensions et l'aspect des percements anciens de l'immeuble. Leurs encadrements seront réalisés en bois (pièces secondaires), en pierres de taille naturelles (pièces principales) ou à l'identique de ceux existants.

Les baies des pièces principales seront de proportion verticale rectangulaire (voir illustration ci-dessous). Les baies de proportion horizontales sont interdites. Elles seront remplacées par deux baies de format vertical jumelées, séparées par un jambage d'environ 20cms de largeur.

Les portes fenêtres auront une largeur maximale de 150cm.



**Proportions des ouvertures**

*Source Charte de paysage et d'architecture du SCoT BUCOPA – CAUE - 2017*

Il peut être interdit de créer des garages en rez-de-chaussée pour la préservation de la typologie existante.

Menuiseries extérieures

Les menuiseries extérieures, même traitées en bois apparent, devront garder une teinte douce et neutre, à l'exclusion de toutes teintes vives (bois ou imitation bois chêne vieilli ou chêne foncé, bruns, verts sombre, bleu moyen, gris,...) ;

Les menuiseries seront implantées en feuillure à 15 cms maximum du nu extérieur de la façade.

Les menuiseries extérieures actuelles de grande qualité constructive seront conservées et restaurées.

Les menuiseries nouvelles devront s'inspirer des fenêtres traditionnelles. Suivant les proportions de la baie, elles seront à 6 ou 8 carreaux (3 à 4 carreaux par vantail) ou à 4 carreaux si la baie est carrée. Les carreaux seront de format carré ou légèrement plus haut que large. Les sections des bois et leurs profils reprendront exactement les modèles existants. La traverse basse du dormant sera en quart de rond et les traverses basses des ouvrants en doucine. Les petits bois seront extérieurs au double vitrage.

Le dessin des menuiseries des portes fenêtres sera en harmonie avec celui des fenêtres.

Elles seront de préférence en bois et peintes dans une teinte neutre choisie dans la gamme du nuancier communal.

Les portes de garage seront d'aspect bois peint ou naturel. Les portes pleines en PVC sont proscrites.

Nuancier de la commune : les menuiseries seront de préférence peintes dans une teinte neutre choisie parmi les teintes de type :

Brun argile RAL 8003  
Brun acajou RAL 8016  
Brun orangé RAL 8023  
Brun beige RAL 8024

Vert réséda RAL 6011  
Vert jonc RAL 6013  
Bleu pigeon RAL 5014  
Bleu pastel RAL 5024

Gris petit gris RAL 7000  
Gris platine RAL 7036  
Gris poussière RAL 7037

#### Volets extérieurs

Les baies des pièces principales seront équipées de volets battants extérieurs en bois peints dans une teinte neutre choisie dans la gamme du nuancier communal. Ils seront « à panneaux », à lames croisées ou à lames verticales sur barres horizontales, sans écharpe. La largeur des lames sera comprise entre 15 et 20cms.

Les persiennes à la française existantes seront conservées, restaurées ou remplacées à l'identique.

Les lambrequins existants seront conservés, complétés, restaurés ou remplacés à l'identique.

Afin de mettre en valeur les fenêtres à meneau, les éléments moulurés et sculptés présents sur la façade, les volets extérieurs existants seront supprimés au profit de volets intérieurs.

Les coffrets de volets roulants ne doivent pas être visibles de l'extérieur. Il peut être mis en place un lambrequin en métal ou en bois en retrait du nu extérieur de la façade pour les masquer.



## **G. Clôtures**

Les clôtures doivent être de conception simple. Elles doivent participer à l'ordonnancement du front bâti en s'harmonisant avec la construction principale et les clôtures avoisinantes par leur aspect, leurs dimensions et leurs matériaux.

La hauteur maximale est fixée à 1,60 mètre au-dessus du terrain naturel préexistant.

Sauf raison technique contraire dûment justifiée, tous travaux et toute intervention d'entretien feront l'objet d'une déclaration de travaux préalable et devront garantir la préservation des caractéristiques des murs et clôtures en pierres existants : type d'appareillage, type de montage, etc. Si de nouvelles ouvertures doivent être percées en façade, celles-ci sont limitées et mutualisées en cas de constructions sur des parcelles contiguës. Les accès ainsi créés ont un traitement architectural de qualité et cohérent avec leurs caractéristiques.

Dans le cas de clôture réalisée en mur plein s'intégrant dans le tissu urbain, la hauteur maximale est exceptionnellement portée à 2 mètres. La hauteur peut être également autorisée jusqu'à 2 mètres afin de répondre à des impératifs de sécurité des établissements publics, ou des établissements privés sur justification.

La reconstruction à l'identique des murs de clôture est autorisée au-delà d'une hauteur de 2 mètres.

Sur une distance à déterminer en fonction des lieux, la hauteur des murs pleins sera toutefois limitée à 1 mètre à l'angle de deux voies ou dans une courbe prononcée lorsque la visibilité et la sécurité sont en jeu. Ils pourront éventuellement être surmontés par un grillage.

Sont interdites les cannisses ou bâches de couleur.

UAj

Les clôtures doivent être constituées d'un grillage ou d'une haie vive, doublée ou non d'un grillage.

## Article UA2.4 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis aux abords des constructions

i

"Coefficient de biotope"

### A. Coefficient de biotope

Le Coefficient de Biotope (CBS) est un coefficient qui décrit la proportion des surfaces favorables à la biodiversité (surface éco-aménageable) par rapport à la surface totale d'une parcelle. Le calcul du CBS permet d'évaluer la qualité environnementale d'une parcelle, d'un îlot, d'un quartier, ou d'un plus vaste territoire.

Zones	CBS minimal	PLT minimal
UA	0,3	10%
UAj	0,6	40%
UAp	-	-

En zone UA exclusivement, les surfaces de PLT et le CBS peuvent être mutualisés dans le cadre d'opérations d'aménagement d'ensemble.

### B. Espaces libres et plantations

- Pour tout aménagement, la simplicité de réalisation et le choix d'essences locales sont recommandés. Les essences allergènes sont proscrites.
- Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées.
- En cas de division parcellaire ou d'opération de renouvellement urbain,

les espaces libres devront être aménagés de manière à préserver l'intimité de la construction ou des constructions préexistantes(s). Dans cet objectif, les clôtures devront être végétalisées ou doublées d'une haie vive (élément brise-vue).

- Des écrans de verdure, constitués d'arbres d'essences locales peuvent être imposés pour masquer certains bâtiments ou installations d'activités admises dans la zone.

- Les aires de stationnement doivent être plantées d'arbres à haute tige à raison d'un sujet pour 4 places. Les arbres à haute tige pourront être remplacés par des arbustes ou bosquets s'il est prévu dans le projet l'installation d'ombrières photovoltaïques.

Sous réserve de la loi et de son application relative aux parcs de stationnement de plus de 500 mètres carrés, les projets devront intégrer des dispositifs favorisant l'infiltration des eaux pluviales ou leur évaporation, des dispositifs végétalisés ou des ombrières concourant à l'ombrage desdits parcs et des procédés d'énergie renouvelable sur les ombrières lorsqu'elles sont prévues.

- En cas d'impossibilité technique avérée d'atteindre les objectifs chiffrés du CBS ci-dessus exposés; justifiée par :

- l'existence d'un sol artificiel lié à des ouvrages publics (réseaux),
- la présence de galeries, de cavités souterraines, ou d'une incompatibilité des caractéristiques géophysiques du sous-sol (terrains instables),
- la configuration du bâti historique sur la parcelle,
- les prescriptions liées aux zones inondables,
- la présence avérée d'un patrimoine archéologique,
- la superficie ou la configuration de la parcelle (taille réduite, parcelle d'angle, dent creuse, étroite...);

alors, la disposition suivante s'applique au lieu et place du CBS : la surface végétalisée doit être au moins égale à 20% de la superficie des espaces libres et doit comporter une épaisseur de terre d'au moins 0,80 mètre d'épaisseur, couche drainante comprise.

### **Les essences préconisées :**

#### **Strate arbustive**

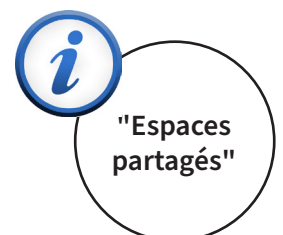
- Noisetier (*Corylus avellana*)
- Prunellier (*Prunus spinosa*)
- Aubépine (*Crataegus monogyna*)
- Bourdaine (*Frangula vulgaris*)
- Cornouiller sanguin (*Cornus sanguinea*)
- Sureau noir (*Sambucus nigra*)
- Fusain (*Euonymus europaeus*)
- Viorne lantane (*Viburnum lantana*)
- Eglantier (*Rosa canina*)
- Alisier blanc (*Sorbus aria*)
- Houx (*Ilex aquifolium*)

#### **Strate arborescente**

- Merisier (*Prunus avium*)
- Sorbier (*Sorbus aucuparia*)
- Charme (*Carpinus betulus*)
- Aulne glutineux (*Alnus glutinosa*)
- Erable champêtre (*Acer campestre*)
- Frêne commun (*Fraxinus excelsior*)
- Chêne pédonculé (*Quercus robur*)
- Chêne pubescent (*Quercus pubescens*)
- Saule marsault (*Salix caprea*)
- Châtaignier (*Castanea sativa*)
- Hêtre (*Fagus sylvatica*)

### **C. Espaces partagés**

Afin de favoriser la vie collective et les comportements éco responsables, certains



usages peuvent être intégrés au calcul du Coefficient de Biotope (CBS). Dans ce cas, les surfaces allouées à ces usages sont soustraites de la surface totale de la parcelle.

$$\text{CBS} = \frac{\text{Surface écoaménagée}}{\text{Surface de la parcelle} - \text{Surface des espaces partagés}}$$

## Article UA2.5 : Stationnement

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

### **A. Véhicules motorisés**

#### 1°) Stationnement des véhicules automobiles

Les aires de manœuvres affectées aux places de stationnement non closes et non couvertes doivent être conçues pour qu'ils puissent aisément faire demi-tour afin d'accéder à la voie publique en marche avant. Les places de stationnement à accès direct au domaine public ne pourront être tolérées que sur les voies de desserte intra-quartier, et en tout état de cause à plus de 200 mètres des équipements publics d'enseignement et de leurs équipements annexes (crèche, halte-garderie, restaurant scolaire, internat, gymnase, salle de sport,...).

Pour tout changement de destination d'un bâtiment, les besoins en places de stationnement exigés devront correspondre à la nouvelle destination. De même, les transformations de garages en pièces à vivre sont interdites si la suppression des places de stationnement existantes nécessaires à la construction n'est pas compensée par ailleurs (sur le terrain même ou sur un terrain existant à moins de 200 m. du premier).

#### 2°) Normes de stationnement

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus est celle auxquels ils sont le plus directement assimilables.

En fin de calcul, lorsque le nombre de places de stationnement a :

- Une partie décimale inférieure ou égale à 0,5, il est arrondi au chiffre inférieur,
- Une partie décimale supérieure à 0,5, il est arrondi au chiffre supérieur.

Destinations	Normes de stationnement
Logements	1,5 place de stationnement par logement en collectif ; 2 places de stationnement par maison individuelle ou groupée. 30 % des besoins en stationnement sont imposés en demi sous-sol ou en sous-sol dans l'îlot 1 de l'OAP A8
Logements locatifs sociaux	1 place de stationnement par logement.
Hébergement pour personnes âgées, handicapées et d'urgence, pour étudiant, jeunes travailleurs	(étude portant sur les besoins du projet avec minimum 1 place de stationnement pour 6 lits (résidents / personnel / visiteurs)
Artisanat et commerce de détail inférieur à 100 m <sup>2</sup> de surface de vente	Pas d'obligation de place de stationnement
Artisanat et commerce de détail supérieur à 100 m <sup>2</sup> de surface de vente	Une étude portant sur les besoins en stationnement du projet devra être produite, avec un minimum de 1 place pour 100 m <sup>2</sup> de surface de vente au delà des 100 premiers m <sup>2</sup> .
Hébergement hôtelier et touristique, restauration	1 place de stationnement par chambre 1 place par 50 m <sup>2</sup> de surface de plancher
Cinéma	Pas d'obligation de stationnement
Bureaux	1 place pour 50 m <sup>2</sup> de surface de plancher
Industrie inférieure à 100 m <sup>2</sup> de surface de plancher	Pas d'obligation de place de stationnement
Industrie supérieure à 100 m <sup>2</sup> de surface de plancher	Une étude portant sur les besoins en stationnement du projet devra être produite, avec un minimum de 1 place par tranche de 100 m <sup>2</sup> de surface de plancher au delà des 100 premiers m <sup>2</sup> .
Entrepôt	1 place par tranche de 150 m <sup>2</sup> de surface de plancher
Equipement d'intérêt collectif et service publics	Pas d'obligation de place de stationnement
logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, logements intermédiaires mentionnés à l'article L. 302-16 du code de la construction et de l'habitation, établissements assurant l'hébergement des personnes âgées mentionnés au 6° du I de l'article L. 312-1 du code de l'action sociale et des familles et résidences universitaires mentionnées à l'article L. 631-12 du code de la construction et de l'habitation <b>situés à moins de cinq cents mètres d'une gare ou d'une station de transport public guidé ou de transport collectif en site propre et que la qualité de la desserte le permet.</b>	maximum 0,5 place de stationnement par logement

Lorsque le pétitionnaire ne peut satisfaire aux obligations ci-dessus, il peut être fait application des dispositions prévues à l'article L.151-33 du Code de l'Urbanisme. Ainsi, il est autorisé :

- à aménager sur un autre terrain situé à moins de 200 mètres du premier les surfaces de stationnement qui lui font défaut à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise lesdites places.
- faire l'acquisition ou disposer d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation situé à proximité de l'opération.
- faire l'acquisition ou disposer d'une concession à long terme de places dans un parc privé de stationnement existant ou en cours de réalisation situé à proximité de l'opération.

Toutefois, afin de ne pas bloquer les opérations de réhabilitation du tissu urbain existant, en cas d'impossibilité architecturale ou technique justifiée d'aménager le nombre de places de stationnement imposé dans le présent article, les exigences pourront être diminuées.

Dans les opérations d'aménagement, il est possible de réaliser un parc de stationnement commun à l'ensemble ou à une partie de l'opération pour satisfaire au besoin en stationnements des constructions ou installations projetées.

Pour l'ensemble des normes de stationnement précitées, à l'exception de celles concernant les constructions à usage d'habitat, un coefficient modérateur de 0,8 sera appliqué pour tous les terrains ayant un accès piéton dans un corridor de 50 m de part et d'autre de l'axe des voies desservies par une ligne de transport cadencée d'un réseau public de transport en commun.

Pour les établissements comportant des locaux consacrés à plusieurs des destinations ci-dessus et sur justification d'une utilisation non simultanée de ceux-ci, le service instructeur effectuera un calcul du nombre d'emplacements de stationnement exigé pour chaque cas de figure et appliquera le plus défavorable au pétitionnaire.



## **B. Cycles**

Conformément à l'article L. 151-30 du code de l'urbanisme et à l'article L. 111-5-2 du code de construction et de l'habitation, toutes les constructions nouvelles devront faire l'objet du respect de l'annexe n°2 "stationnement des vélos dans les espaces privés".

En cas de projet de réhabilitation de bâtiments groupant au moins 3 logements, les dispositions de l'annexe n°2 « stationnement des vélos dans les espaces privés » s'appliquent sauf en cas d'impossibilité technique démontrée par le projet.

Les stationnements 2 roues sont déterminés, en fonction des besoins, pour les constructions dédiées aux activités (sur justification) et aux services publics ou d'intérêt collectif.

## SECTION 3 : Équipements et réseaux

### Article UA3.1 : Desserte par les voies publiques ou privées

#### A. Accès

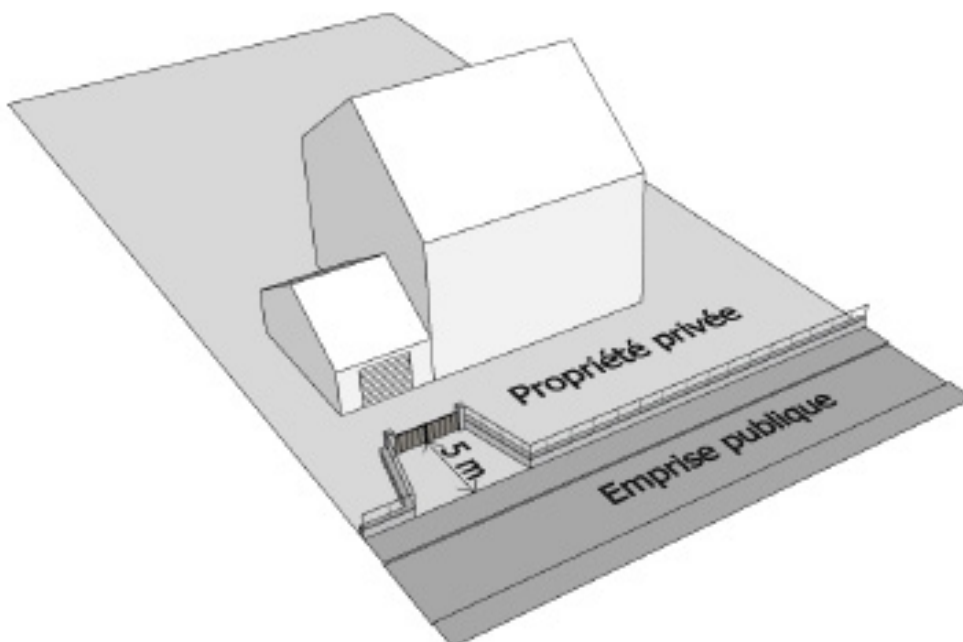
Pour être constructible un terrain doit avoir accès à une desserte publique, soit directement, soit par l'intermédiaire d'une voie privée, ou bénéficier d'une servitude de passage suffisante instituée en application des articles 682 et suivants du Code Civil.

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 la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie et des engins de déneigement.

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. Pour toute construction nouvelle à usage d'activités ou d'habitation collective, l'approche des véhicules de ramassage des ordures ménagères devra être facilitée.

Les divisions de parcelles contiguës doivent prévoir la mutualisation des accès existants ou projetés (éventuellement par le biais de servitudes de passage) et ne pas multiplier inutilement les accès sur rue.

Les portails d'entrées doivent être réalisés de telle sorte que les véhicules devant stationner avant de les franchir puissent le faire sans empiéter sur la chaussée publique ou destinée à être classée dans le réseau des voies publiques d'accès à celui-ci, comme la mise en place de portails automatisés par exemple.



Des solutions autres restent néanmoins possibles en fonction de la situation géographique du projet ou de la faible intensité du trafic constaté sur la voie d'accès à celui-ci, comme la mise en place de portails automatisés par exemple.

### **B. Voiries**

Les caractéristiques des voies privées de desserte et des passages obtenus en application des articles 682 et suivants du Code Civil relatifs au droit de passage doivent permettre d'assurer l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, et être adaptées à la nature et à l'importance du programme.

L'emprise de toute voie nouvelle privée, par ses dimensions, ses formes et caractéristiques techniques, doit présenter au minimum les particularités suivantes :

- être adaptée à l'importance et à la destination des constructions qu'elle doit desservir ;
- assurer la sécurité des usagers de cette voie ;
- permettre l'approche et l'utilisation des véhicules et du matériel de lutte contre l'incendie, des services de sécurité, et des services de ramassage des ordures ménagères ;

En tout état de cause, afin de faciliter le croisement des véhicules à l'intérieur d'une même opération, tout projet nécessitant la création d'au moins six places de stationnement pour les véhicules automobiles devra prévoir une voie d'accès d'une emprise de 5 m. de largeur minimum.

Toute voirie de maillage destinée à être rétrocédée à la Commune devra être réalisée avec des largeurs minimums de 7 m. pour une voirie à double sens et de 4 m. pour une voirie à sens unique.

Afin d'assurer une circulation fluide et une bonne perméabilité urbaine, toutes les dispositions seront prises pour éviter les voies en impasse. Cependant, en cas d'impossibilité technique, les voies nouvelles se terminant en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon à ce que les véhicules, y compris de service, bénéficient d'une aire d'évolution conçue pour qu'ils puissent aisément faire demi-tour.

D'une manière générale et dans toute la mesure du possible, les plans de masse des opérations de réalisation de bâtiments collectifs et ceux des opérations d'ensemble (collectifs / intermédiaires / groupés / individuels) devront comporter au moins un cheminement destiné aux modes actifs pour permettre une liaison la plus directe possible, le cas échéant via un cheminement d'un autre îlot bâti existant, au domaine public et au réseau public de transport en commun.

## Article UA3.2 : Desserte par les réseaux

Toute construction nouvelle doit se raccorder aux réseaux existants, selon le règlement propre à chaque type de réseaux.

Pour le cas où une rétrocession à terme d'une voie interne d'opération et des réseaux associés serait envisagée, le demandeur devra se rapprocher en amont des gestionnaires compétents en matière d'eau potable, d'assainissement des eaux usées, d'eaux pluviales et d'éclairage public, afin de connaître les modalités

techniques à respecter pour l'intégration du réseau à créer dans le patrimoine public.

### **A. Le réseau d'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.

### **B. Le réseau d'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.

Les projets prévus dans les secteurs compris dans le périmètre de protection rapproché ou éloigné des puits de captage de l'Albarine, devront respecter les règles énoncées dans l'arrêté de la DUP. En particulier, le raccordement au réseau d'assainissement collectif doit être étanche et réalisé de manière gravitaire.

Dans les zones non desservies et hors périmètre de protection rapproché ou éloigné des puits de captage de l'Albarine par le réseau d'assainissement des eaux usées, un dispositif d'assainissement non collectif pourra être autorisé s'il est conforme aux dispositions légales en vigueur. Le Service Public d'Assainissement Non Collectif (SPANC), doit valider le projet sur la base d'un dossier établi par le maître d'ouvrage, après vérification notamment de sa faisabilité, de son implantation, de son dimensionnement,...

### **C. Le réseau d'eaux pluviales et de ruissellements**

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 (les eaux pluviales et de ruissellement, y compris celles des accès, ne devront pas être rejetées sur le domaine public).

L'infiltration sur l'unité foncière doit être la première solution recherchée pour l'évacuation des eaux pluviales recueillies (notamment dans les secteurs desservis par un réseau d'assainissement unitaire), à l'exception des secteurs compris dans le périmètre de protection rapproché ou éloigné d'un puits de captage où l'infiltration est réglementée.

Dans le cadre de projets individuels, il est recommandé la mise en œuvre d'un ouvrage de récupération des eaux pluviales et il est exigé une gestion des eaux pluviales issues des toitures de préférence par infiltration, ou à défaut par rétention et régulation avant rejet en dehors de la parcelle.

Dans le cadre d'opérations d'ensembles, il est recommandé la mise en œuvre d'un ouvrage de récupération des eaux pluviales et il est exigé une gestion des eaux pluviales de l'ensemble des surfaces de toiture projetée au sol ou des surfaces

imperméabilisées de préférence par infiltration, ou à défaut par rétention et régulation avant rejet en dehors de l'emprise du projet.

Le pétitionnaire peut également recourir à des systèmes de récupération des eaux pluviales dans un objectif de réutilisation (arrosage des espaces verts, usage sanitaire). Ces systèmes de collecte des eaux pluviales doivent être préférentiellement enterrés, à défaut ils doivent bénéficier d'une intégration.

En zone où l'infiltration n'est techniquement pas possible et où il n'existe pas de réseau d'eaux pluviales dédié, il sera admis un rejet dans le réseau unitaire ou au milieu naturel sous réserve de l'existence d'un exutoire, avec un débit limité à 5l/s par hectare pour un évènement trentenal.

Les conditions techniques et les zones concernées sont précisées dans le schéma directeur d'assainissement pluvial.

Les rejets d'eaux pluviales sont interdits dans les réseaux eaux usées séparatifs.

Le stockage nécessaire à la rétention des eaux sera dimensionné par une étude de telle façon que les surfaces imperméabilisées ne génèrent pas un ruissellement excédant le rejet naturel avant travaux.

Le demandeur devra se garantir contre les éventuelles mises en charge du système d'assainissement et les eaux de ruissellement jusqu'à une altitude au moins égale à celle de la chaussée.

Dans tous les cas, le pétitionnaire devra rechercher des solutions limitant les quantités d'eaux de ruissellement ainsi que leur pollution. La mise en œuvre d'un prétraitement des eaux pluviales pourra être exigée du pétitionnaire en fonction de la nature des activités exercées ou des enjeux de protection du milieu naturel environnant. L'étude de ces aménagements et leurs réalisations seront à la charge exclusive et sous la responsabilité du pétitionnaire.

#### **D. L'éclairage des voies**

L'éclairage des voies de desserte d'une opération de construction privée devra privilégier les technologies écoresponsables (LEDs, variateurs de puissance, voire extinction à heure programmée).

Dans le cadre d'une opération de construction incluant la création d'un réseau d'éclairage, le demandeur devra se rapprocher en amont du gestionnaire compétent pour obtenir les modalités techniques à respecter concernant la réalisation, et éventuellement la recevabilité du réseau à créer dans le patrimoine public.

#### **E. Les réseaux secs**

Sauf impossibilité technique justifiée, les réseaux d'électricité et de télécommunication devront être établis en souterrain.

Dans le cas où les opérations de constructions nécessitent la mise en place d'un transformateur électrique, l'aménageur devra prévoir son intégration dans un bâtiment s'intégrant parfaitement dans le bâti.

#### **F. Les déchets**

Dans le cadre d'opérations d'ensemble, les aménagements nécessaires à la collecte des déchets ménagers devront être examinés avec le service gestionnaire

de la collecte. Celui-ci pourra exiger des emplacements dédiés à l'installation de conteneurs collectifs enterrés ou la réalisation d'un ou de plusieurs abris pour les conteneurs d'ordures ménagères. Ces derniers répondront aux obligations réglementaires en vigueur, ils faciliteront l'accès des véhicules de ramassage et s'intégreront à l'opération et au paysage environnant.

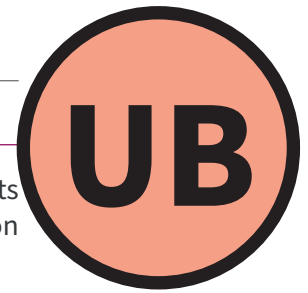
### **G. Les performances énergétiques et environnementales**

D'une manière générale, les projets de construction, d'extension et de réhabilitation devront respecter les normes en vigueur concernant les objectifs en matière de réduction des consommations d'énergie. Des dispositions particulières relatives aux économies d'énergie et au développement des énergies renouvelables figurent à l'article UA2 ci-dessus. Les projets visant à la mutualisation des ressources énergétiques sont encouragés.

### **H. Les infrastructures et réseaux de communication électroniques**

Les projets concourant au développement des Nouvelles Technologies de l'Information et de la Communication sont encouragés. Il sera notamment recherché, à proximité des réseaux existants et lorsque la taille de l'opération le justifie, le raccordement au réseau Très Haut Débit.

## DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UB



### Caractère de la zone

La zone UB est une zone mixte de densité urbaine moyenne où prédominent les petits collectifs peu denses et les maisons individuelles. Elle concerne des espaces de transition entre les zones denses et les zones pavillonnaires.

Elle englobe également la majeure partie de l'emprise ferroviaire et les bâtiments d'activités qui y sont liés.

### Objectifs de la zone

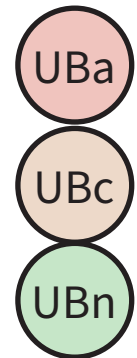
Cette zone, que l'on peut qualifier de zone de faubourg, doit répondre aux enjeux d'intensification urbaine projetée sur la ville dans une logique de renforcement des axes structurants.

Les objectifs de la zone UB sont :

- De permettre la mutation en zone à dominante d'habitat d'une partie du Triangle d'Activités,
- De permettre une densification du tissu bâti,
- De renforcer la mixité fonctionnelle par l'accueil des constructions à usage d'habitation et leurs annexes, ainsi que celles abritant des activités qui sont compatibles avec l'habitation, qui en sont le complément naturel et qui concourent à l'équipement de la commune (services, bureaux, commerces,...).

Elle comprend trois sous-secteurs spécifiques :

- UBa : il permet d'apporter une logique de structuration des axes par des gabarits et règles de densification minimale.
- UBc : il permet d'apporter une précision sur la vocation commerciale de la zone
- UBn : il permet d'accepter un système d'assainissement autonome dans des îlots non desservis par le réseau d'assainissement collectif, il limite les surfaces d'extension.



La zone UB fait en partie l'objet d'orientations d'aménagement et de programmation dont les dispositions s'imposent à l'aménagement de ces secteurs en reconversion et sont reprises sous forme prescriptive par le présent règlement complété par leur règlement propre. Il s'agit des Orientations d'Aménagement et de Programmation suivantes :

- OAP Bravet, .....	OAP A 1
- OAP Jean de Paris, .....	OAP A 2
- OAP Les Mouettes, .....	OAP A 3
- OAP Triangle d'activités, .....	OAP A 4
- OAP Centre bourg – avenue de Verdun, .....	OAP A 7
- OAP Parc des Sports, .....	OAP A 9
- OAP Léon Blum - Nouveau Centre, .....	
- OAP Sous la Chaume. ....	

Les zones concernées par un périmètre de protection de captage d'eau potable devront respecter les prescriptions de la Déclaration d'Utilité Publique des Puits de l'Albarine du 29 novembre 2008.

Les zones soumises aux risques d'inondation ou de glissement de terrain sont identifiées par une trame spécifique et devront respecter les préconisations du règlement du PPR. En cas de contradiction entre les dispositions de la zone UB et les règles décrites dans les OAP, lorsqu'elles existent, ces dernières prévalent.

## SECTION 1 : Destinations des constructions, usages des sols et natures d'occupations

Destination	Sous-destination	UB	UBa	UBc	UBn
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	X	X	X	X
	Exploitation forestière	X	X	X	X
Habitation	Logement	V	V	V	O
	Hébergement	V	V	V	X
Commerce et activité de service	Artisanat et commerce de détail	O	O	O	X
	Restauration	O	O	O	X
	Commerce de gros	O	O	X	X
	Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle	O	O	O	X
	Hébergement hôtelier et touristique	O	O	O	X
	Cinéma	V	V	V	X
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	O	O	O	X
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	O	O	O	X
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	O	O	X	X
	Salles d'art et de spectacles	O	O	X	X
	Équipements sportifs	V	V	X	X
	Autres équipements recevant du public	V	V	V	X
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie	X	X	X	X
	Entrepôt	X	X	X	X
	Bureau	O	O	O	X
	Centre de congrès et d'exposition	V	V	X	X

V Autorisé

O Autorisé sous condition

X Interdit

## Article UB1.1 : Occupations et utilisations du sol interdites et autorisées sous conditions

### **A. Occupations ou utilisations du sol interdites**

>> Dans l'ensemble de la zone UB, sont interdites les constructions ayant la destination ou les sous-destinations suivantes :

- exploitations agricoles et forestières,
- industries,
- entrepôt

UBc

De plus en **sous-secteur UBc**, sont interdites toutes constructions ayant les sous-destination suivantes :

- commerce de gros
- établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale
- salles d'art et de spectacles
- équipements sportifs
- centre de congrès et d'exposition

UBn

En sous-secteur UBn, sont interdites toutes constructions ayant la destination ou les sous-destination suivantes :

- Les commerces et activités de service,
- Les équipements d'intérêt collectifs et services publics,
- Les autres activités des secteurs secondaire et tertiaire
- Les hébergements

>> Sont de plus interdites dans tous les secteurs UB les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les carrières et les installations et constructions nécessaires à leur exploitation,
- la création de camping, le stationnement isolé de caravanes et les habitations légères de loisirs,
- les dépôts de véhicules usagers, de déchets de toutes natures, le stockage de ferrailles et matériaux de démolition et de récupération,
- Toute construction et tout changement de destination engendrant des nuisances incompatibles avec l'environnement urbain existant ou projeté,
- les installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE) soumise à autorisation

Toutefois, les constructions ou occupations et utilisations du sol existantes avant la date d'approbation du PLU et régulièrement autorisées ayant une destination interdite par le présent règlement, peuvent faire l'objet d'une seule extension mesurée, dans la limite de 10 % de la surface de plancher existante, ou de travaux de mises aux normes réglementaires. Néanmoins en zone UBn, pour les constructions ne générant pas de rejet d'eaux usées, une extension est autorisée sans limitation de surface.

### **B. Occupations ou utilisations du sol soumises à conditions particulières**

>> Sont admises les sous-destinations suivantes à condition que soient prises les dispositions nécessaires pour limiter les risques et nuisances à un niveau compatible avec le voisinage :

- Artisanat et commerce de détail en zone UB, UBa et UBc,

- restauration en zone UB, UBa et UBc ,
- commerce de gros en zone UB et UBa,
- activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle en zone UB, UBa et UBc,
- hébergement hôtelier et touristique en zone UB, UBa et UBc,
- locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés en zone UB, UBa et UBc,
- locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés en zone UB, UBa et UBc,
- établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale en zone UB et UBa,
- salles d'art et de spectacles en zone UB et UBa,
- bureaux en zone UB, UBa et UBc.

>> En zone UB et UBa sont admises les sous-destinations artisanat et commerce de détail à condition que la surface de vente soit inférieure à 300m<sup>2</sup>.

>> Sont admises les occupations et utilisations du sol sous les conditions suivantes :

- Les nouvelles implantations d'installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE) soumises à enregistrement ou à déclaration, sous réserve qu'elles soient liées à l'activité urbaine, qu'elles ne présentent pas pour le voisinage immédiat des risques ou des nuisances particulières et que des précautions soient prises pour réduire les nuisances ;
- Les affouillements et exhaussements de sol liés aux travaux des constructions autorisées ou à l'aménagement des espaces non construits, sous réserve :
  - de ne pas porter atteinte au milieu environnant et aux conditions de sécurité des déplacements,
  - qu'ils soient exécutés en application des dispositions relatives aux eaux pluviales et au risque d'inondation
  - et qu'ils s'intègrent dans le paysage

L'extension des constructions existantes à la date de l'approbation du PLU, sont autorisées à condition de ne pas dépasser le plafond de 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher lorsqu'il s'agit d'une construction à destination de logement.

UBn

### Article UB1.2 : Mixité fonctionnelle

Le changement de destination des commerces et artisanat en logements est interdit au rez-de-chaussée des constructions ayant une façade sur la voie concernée par le linéaire inscrit dans l'atlas des morphologies urbaines. Toutefois, cette règle ne s'applique pas aux parties communes des constructions nécessaires à leur fonctionnement tels que halls d'entrée, accès aux stationnements souterrains, locaux techniques, locaux de gardiennage. En cas d'impossibilité technique avérée (par un service compétent en accessibilité) pour la mise en accessibilité d'un ERP, ou au delà d'une durée de 10 ans de vacance constatée, le changement de destination en logement sera autorisé.



"Changement de destination"

## SECTION 2 : Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères

### Article UB2.1 : Implantation des constructions

#### **A. Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

##### **>> Dispositions générales :**

Les constructions, parties de construction ou extensions (hors saillies traditionnelles, éléments architecturaux et balcons respectant les prescriptions de débords sur voiries), doivent être implantées dans le respect des principes suivants :

- Lorsque figure au règlement graphique une marge de recul ou un alignement imposé,
- Lorsqu'il existe un ordonnancement de fait, il détermine l'implantation des nouvelles constructions et installations.

Sinon, les constructions ou installations doivent être édifiées :

- soit à l'alignement,
- soit en retrait compris entre 0 et 6 m.
- selon les principes d'implantation indiqués par les Orientations d'Aménagement et de Programmation, dès lors que des principes sont précisés dans cette pièce du PLU pour le projet.



"Voie publique ou privée ouverte à la circulation publique"

Atlas des morphologies urbaines



"Ordonnancement"

OAP

UBa

Le linéaire de façade sur rue s'entend à alignement constant et sera au minimum de 70% du linéaire d'implantation.

Dans l'ensemble de la zone UB, l'implantation des constructions n'est pas réglementée par rapport aux chemins piétons et cyclables publics.

##### **>> Dispositions particulières :**

Des implantations différentes peuvent être autorisées dans les cas suivants :

- Sous conditions d'un projet architectural d'ensemble, garantissant la composition d'un front bâti ordonnancé de qualité, des décrochés dans la bande de 0 à 6 mètres sont autorisés,
- Pour un groupe limité de constructions comprises dans une opération d'ensemble et édifiées le long de voie(s) de desserte interne,
- Au débouché des voies, aux carrefours et dans les courbes pour des motifs de sécurité et de visibilité sur la voie publique,
- Pour la mise en valeur d'un élément ou ensemble paysager, ou du patrimoine tels qu'identifiés au document graphique,

Des implantations différentes peuvent être autorisées à condition de préserver les conditions de sécurité d'accès et de mobilité sur l'espace public et de s'intégrer au paysage urbain existant (alignement de bâtiment existant ou retrait) :

- Pour l'implantation d'annexes au bâtiment principal (abris de jardin, bûchers, garages, auvents,...),
- Pour la reconstruction à l'identique sur l'emprise des fondations antérieures.

- Pour les constructions d'équipements d'intérêt collectif et de services publics, ainsi que les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif,
- Lorsqu'il s'agit de travaux d'extension, de surélévation ou d'amélioration de constructions existantes à la date d'approbation du PLU, ces travaux peuvent être réalisés en respectant la même implantation que celle de la construction existante.

**B. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

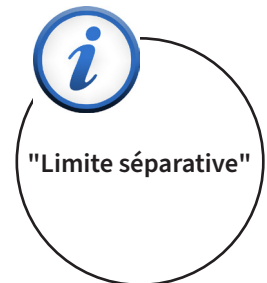
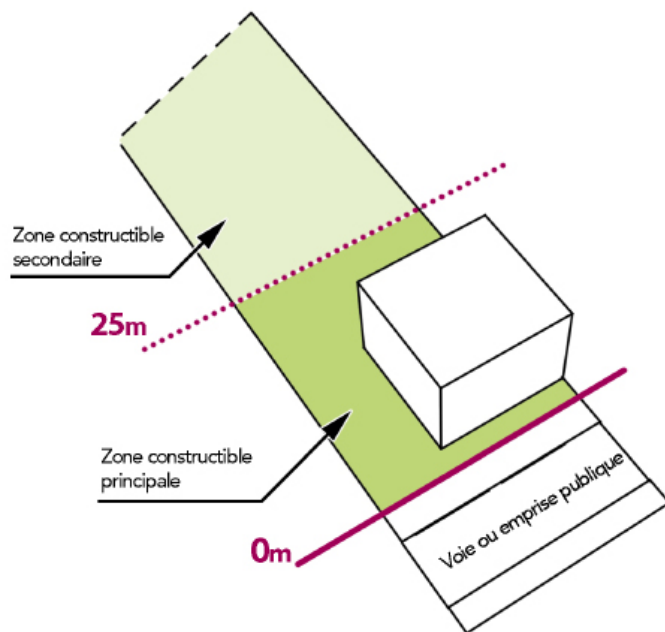
L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives latérales et de fonds de parcelles doit suivre :

- Soit les principes d'implantation indiqués par les Orientations d'Aménagement et de Programmation, dès lors que des principes sont précisés dans cette pièce du PLU pour le projet ;
- Soit les règles telles que définies ci-dessous, qui sont différentes selon leur localisation à l'intérieur du terrain en fonction des bandes de constructibilité.

Une bande de constructibilité principale est délimitée au sein de l'emprise parcellaire, d'une profondeur de 25m mesurée perpendiculairement à partir :

- De l'alignement des voies et emprises publiques ouvertes à la circulation publique existantes,
- Des limites séparatives avec les voies privées ouvertes à la circulation publique, existantes ou avec les emprises privées ouvertes à la circulation publique existantes.

La bande de constructibilité secondaire correspond à la partie de l'emprise parcellaire située au-delà des 25 m.

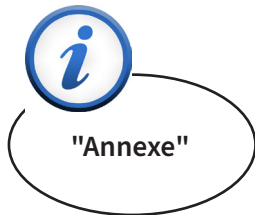


**>> Dispositions générales :**

- Dans la bande de constructibilité principale : les constructions peuvent être implantées soit en limite séparative, soit avec un minimum de 4 mètres.
- Dans la bande de constructibilité secondaire : les constructions doivent être implantées en respectant une marge d'isolement telle que la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative

qui en est le plus proche soit au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 4 mètres.

**>> Dispositions particulières :**



Des implantations différentes peuvent être autorisées à condition de ne pas porter de nuisance au voisinage et de garantir les conditions de sécurité d'accès sur l'espace public :

- pour l'implantation des annexes au bâtiment principal (abris de jardin, bûchers, garages, auvents,...), cependant, les piscines doivent être distante d'au moins 2m des limites séparatives.
- Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif,
- pour l'aménagement, l'unique extension dans la limite de 50 % du linéaire des façades à prolonger et le changement de destination des constructions qui sont déjà édifiées à une distance différente,
- pour la réalisation d'une isolation des façades par l'extérieur visant à l'amélioration de la performance énergétique des bâtiments.
- pour la reconstruction à l'identique sur l'emprise des fondations antérieures.

**C. Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

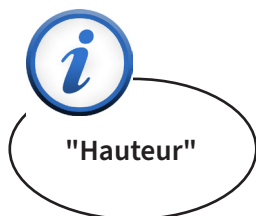
Non réglementé.

**Article UB2.2 : Volumétrie et hauteur**

**A. Emprise au sol des constructions**

Non réglementée.

**B. Hauteur des constructions**



**>> Dispositions générales :**

**Carte des hauteurs**

Dans le but de privilégier des effets de continuité avec le bâti environnant, les constructions doivent en tout point respecter les hauteurs définies par le document graphique de la carte des hauteurs.

UBa

En UBa, lorsque les hauteurs maximales autorisées sont égales ou supérieures à 9 m sur la carte des hauteurs, les constructions projetées le long des axes structurants doivent respecter une hauteur minimum de 9m mesurée à l'égout de toiture ou à la base de l'accrotère des toitures-terrasses ou terrasses en attique.

Dans le cas de terrain en pente, se référer à la méthode détaillée dans le lexique.

Les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures sont exclus du calcul de la hauteur.

**>> Dispositions particulières :**

Des dispositions autres que celles définies dans la règle générale peuvent être exceptionnellement autorisées ou imposées, sous réserve de justifications

techniques, architecturales ou d'intégration dans le site :

- En cas de construction existante avant l'approbation du PLU dont la hauteur dépasse la hauteur maximum de façade, les travaux de réhabilitation et les extensions limitées sont autorisés sans toutefois dépasser les hauteurs des volumes existants,
- Pour les constructions et les installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

Par ailleurs, les nouvelles constructions disposant d'un rez-de-chaussée à destination d'activités de commerce et de service bénéficie d'un bonus de constructibilité de hauteur de 1,5m par rapport à la hauteur réglementairement définie. Toutefois la hauteur du niveau de rez-de-chaussée à usage de surface de vente devra avoir une hauteur minimum de 4 m sous plafond.

## Article UB2.3 : Qualité architecturale et paysagère

### **A. Principes généraux**

On doit trouver dans l'aspect extérieur une logique de progression et un souci de cohérence fruit d'une véritable réflexion sur l'impact visuel du projet.

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.

Lorsqu'un projet architectural témoigne d'une recherche particulièrement intéressante d'architecture contemporaine ou est susceptible de 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 de la cohérence, du choix architectural et de l'harmonie du projet avec le caractère général du site (volumétrie générale, échelle,...) et des qualités du tissu urbain dans lequel il s'insère (rythme de façades, percements, palette de couleur...).

Les lignes de faîtage resteront sensiblement parallèles aux courbes de niveau ou aux voies et éventuellement à celles des constructions voisines. Elles seront parallèles à la plus grande longueur du bâtiment.

### **B. Aspect des constructions**

Les projets de transformation, de restauration, de surélévation ou d'extension devront s'harmoniser avec l'architecture du bâtiment concerné et des constructions avoisinantes. La réalisation d'extensions de conception architecturale contemporaine est autorisée, dès lors que sont mis en valeur les éléments d'intérêt de la construction initiale : travée de bâtiment, proportion de l'extension, aspect du traitement de la jonction avec le bâtiment initial.

Les éléments particuliers aux constructions bioclimatiques ou solaires (serres, capteurs solaires en façade ou en toiture) sont autorisés et doivent s'intégrer à l'architecture de la construction.

Concernant l'isolation thermique par l'extérieur des bâtiments existants, une attention particulière doit être portée à l'alignement avec les bâtiments mitoyens et aux débords sur rue. Dans certains cas, ce procédé peut rendre trop étroite une rue ou un trottoir le rendant inaccessible aux usagers du domaine public et notamment aux personnes à mobilité réduite. Dans ces cas, l'isolation par l'extérieur est interdite sur les emprises publiques. De plus, l'isolation par l'extérieur est autorisée uniquement pour les bâtiments ne présentant pas d'intérêt patrimonial.

Pour les annexes, les matériaux hétéroclites sont interdits. L'aspect architectural des annexes devra être en harmonie avec celui des constructions principales et respecter notamment l'aspect des constructions anciennes existantes.

Des séquences de façades d'un linéaire supérieur à 20 mètres sont imposées : différences de niveaux, matérialité, couleur, modénature de façade, etc.

### **C. Façades**

Les matériaux de façades doivent être utilisés selon leurs propres qualités, en excluant les imitations et les effets d'inachevé. Les bardages métalliques sont interdits à l'exception de constructions justifiant d'une cohérence vis à vis d'un bâtiment existant. L'utilisation des tons vifs, y compris le blanc pur, est interdite pour les enduits et peintures de façades à l'exception des façades des locaux commerciaux.

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 installations de pare-vues en plastique, cannisses, etc. sur les balcons, garde-corps et loggias sont interdits dès lors qu'ils sont visibles depuis la rue.

Les raccords entre les bâtiments implantés en ordre continu doivent être traités de manière à assurer une transition harmonieuse.

Les pignons seront traités avec la même qualité de finition que les façades principales.

D'une façon générale les dispositifs techniques tels que les antennes radioélectriques, climatisation, ventilations, pompes à chaleur, extracteurs,... sont, sauf impossibilité technique avérée, interdits en façade ; ils doivent être dissimulés à la vue depuis la voie publique (en retrait de la toiture, masque végétal, installation dans les combles). Pour certains d'entre eux, une limitation des nuisances sonores ou olfactives devra être recherchée.

#### **Constructions nouvelles :**

Les façades végétalisées comme éléments esthétiques et/ou de régulation thermiques des bâtiments sont autorisées.

Les garde-corps des balcons et terrasses devront être réalisés à l'aide de matériaux préservant la vie privée des résidents.

Dans le but d'améliorer leur utilisation par les résidents, notamment pendant la saison estivale, les terrasses et balcons devront présenter des dimensions suffisantes pour pouvoir recevoir une table et des chaises (du mobilier de jardin).

Les écoulements d'eau pluviale des balcons, loggias et terrasses devront être canalisés de façon à éviter toute atteinte à l'esthétique des façades (salissures, dégradation du crépi,...) et tout désagrément pour les usagers du domaine public.

#### **Réhabilitations :**

Concernant l'isolation thermique par l'extérieur des bâtiments existants, une attention particulière doit être portée à l'alignement avec les bâtiments mitoyens et aux débords sur rue. Dans certains cas, ce procédé peut rendre trop étroite une rue ou un trottoir le rendant inaccessible aux usagers du domaine public

et notamment aux personnes à mobilité réduite. Dans ces cas, l'isolation par l'extérieur est interdite sur les emprises publiques.

#### **D. Traitement des rez-de-chaussée**

La hauteur des rez-de-chaussée sera obligatoirement de 3 m. minimum sous plancher le long des linéaires commerciaux portés au document graphique.

En cas d'implantation créant un front bâti continu, la hauteur du rez-de-chaussée sera adaptée aux caractéristiques des bâtiments avoisinants. Les projets proposeront un traitement différencié des premiers niveaux (RdC).

Les façades commerciales doivent respecter les prescriptions suivantes (sauf impossibilité technique dûment justifiée) :

- Les éléments se rapportant au commerce (devantures de magasins et leurs enseignes) doivent être intégrés dans la composition architecturale des bâtiments sans porter atteinte, par leurs dimensions, leurs couleurs ou les matériaux employés au caractère de l'environnement.
- Les percements destinés à recevoir des vitrines doivent être adaptés à l'architecture de la construction concernée ;
- Lorsqu'une même vitrine ou devanture est établie sur plusieurs constructions contiguës, les limites séparatives doivent être marquées.

#### **E. Traitement des toitures**

Les constructions doivent être couvertes d'une toiture à deux ou plusieurs versants, de pente uniforme comprise entre 30 et 50 %. Toutefois, des pentes plus faibles peuvent être admises pour les vérandas et les bâtiments annexes dont la surface est inférieure ou égale à 20 m<sup>2</sup>. De la même manière, des pentes plus faibles pourront être admises en cas d'impossibilité technique avérée.

Les toitures à un seul versant sont admises pour les constructions annexes à l'habitation « prêtes à poser » de faible importance (20 m<sup>2</sup> maximum) et les appentis au bâtiment principal, sans imposition de matériau et de teinte de couverture des annexes « prêtes à poser », sauf dans les périmètres de protection des bâtiments classés ou inscrits et dans les quartiers patrimoniaux identifiés au PLU.

Les toitures terrasses sont tolérées pour des éléments de très faible importance ou invisible de la voie publique, ou lorsqu'elles sont intégrées dans un projet architectural innovant qui le justifie, ou pour les équipements d'intérêt collectif et services publics présentant d'importants volumes.

Toutefois, les couvertures végétalisées ou biosourcées participant à une gestion douce des eaux pluviales comme éléments esthétiques et de régulation thermiques des bâtiments sont autorisées.

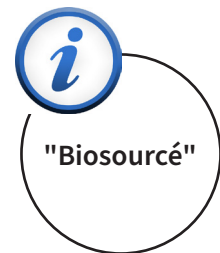
Les couvertures devront être réalisées en tuiles de teinte terre cuite naturelle rouge ou marron rouge, ou marron rouge clair. Des adaptations sont possibles pour les bâtiments neufs à vocation artisanale, à l'exclusion des teintes marron foncé, rouge orangé et paille.

La surélévation d'une toiture est autorisée à condition que soit mise en œuvre une isolation thermique renforcée et que le matériau de couverture soit d'apparence au moins équivalente à l'existant.

Eclairage des combles : sont interdits tout type de lucarnes

Pour éviter la prolifération d'antennes paraboliques ou râteaux, les immeubles collectifs devront disposer d'antennes collectives.

Les ouvrages autorisés en saillie des toitures, telles que souches de cheminées,



"Biosourcé"



"Lucarne"

*il convient de respecter l'article 47 de la loi Energie-Climat relative aux grandes toitures de plus de 1000 m<sup>2</sup>, qui impose un minimum de 30 % de dispositifs de performance énergétique*

prises d'aérateur..., et les chéneaux doivent être en harmonie avec les toitures. La mise en place en toiture de dispositifs tels que ceux permettant la transformation de l'énergie solaire en chaleur ou en électricité (chauffe-eau solaires individuels, capteurs solaires thermiques,...) est autorisée. Dans les périmètres de protection des monuments historiques, ces dispositifs pourront être autorisés sous réserve de l'autorisation préalable de l'ABF ».

Des ouvrages indispensables au fonctionnement des bâtiments (gainés d'ascenseur, VMC, climatisation...) peuvent être réalisés en toiture à condition qu'ils soient de faible volume et intégrés à la conception architecturale d'ensemble. Les antennes, capteurs solaires et installations nécessaires à la production d'énergies renouvelables doivent s'intégrer harmonieusement à la toiture.

### **F. Percements, ouvertures et menuiseries**

La composition de la façade doit prendre en compte le rythme des façades des constructions avoisinantes (à l'échelle de la rue), les éléments de modénature des constructions environnantes, la densité et les proportions des baies des constructions voisines. Ces dispositions ne doivent pas faire obstacle à l'expression de l'architecture contemporaine, dès lors que les projets s'inscrivent de façon discrète et harmonieuse dans le tissu environnant.

Le positionnement, le dimensionnement des baies ainsi que le système d'occultation et de protection solaire, par leur dessin et leurs matériaux devront répondre aux objectifs attendus pour favoriser les apports solaires passifs.

En cas de réhabilitation, toute modification du système d'occultation des fenêtres ne sera autorisée que si le projet respecte l'ordonnancement architectural de la façade et s'inscrit dans un projet global de composition.

Les menuiseries extérieures, même traitées en bois apparent, devront garder une teinte douce et neutre, à l'exclusion de toutes teintes vives (bois ou imitation bois chêne vieilli ou chêne foncé, bruns, verts sombre, bleu moyen, gris,...) ;

### **G. Clôtures**

les clôtures doivent être de conception simple et doivent participer à l'ordonnancement du front bâti en s'harmonisant avec la construction principale et les clôtures avoisinantes. Leur aspect, leurs dimensions et leurs matériaux tiennent compte des clôtures avoisinantes afin de s'harmoniser avec elles ainsi qu'avec la construction principale.

La hauteur maximale est fixée à 1,60 mètre au-dessus du terrain naturel préexistant.

Dans le cas de clôture réalisée en mur plein s'intégrant dans le tissu urbain, la hauteur maximale est exceptionnellement portée à 2 mètres. La hauteur peut être également autorisée jusqu'à 2 mètres afin de répondre à des impératifs de sécurité des établissements publics, ou des établissements privés sur justification.

La reconstruction à l'identique des murs de clôture est autorisée au-delà d'une hauteur de 2 mètres.

Sauf raison technique contraire dûment justifiée, tous travaux et toute

intervention d'entretien feront l'objet d'une déclaration de travaux préalable et devront garantir la préservation des caractéristiques des murs et clôtures en pierres existants : type d'appareillage, type de montage, etc. Si de nouvelles ouvertures doivent être percées en façade, celles-ci sont limitées et mutualisées en cas de constructions sur des parcelles contiguës. Les accès ainsi créés ont un traitement architectural de qualité et cohérent avec leurs caractéristiques.

Sur une distance à déterminer en fonction des lieux, la hauteur des murs pleins sera toutefois limitée à 1 mètre à l'angle de deux voies ou dans une courbe prononcée lorsque la visibilité et la sécurité sont en jeu. Ils pourront éventuellement être surmontés par un grillage.

Sont interdites les cannisses ou bâches de couleur.

## Article UB2.4 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis aux abords des constructions

### A. Coefficient de biotope

Le Coefficient de Biotope (CBS) est un coefficient qui décrit la proportion des surfaces favorables à la biodiversité (surface éco-aménageable) par rapport à la surface totale d'une parcelle. Le calcul du CBS permet d'évaluer la qualité environnementale d'une parcelle, d'un îlot, d'un quartier, ou d'un plus vaste territoire.

Il est fixé un CBS minimal à atteindre qui doit comprendre des espaces verts en pleine terre (PLT) minimum en fonction de la surface de la parcelle concernée par le projet.



Zones	CBS minimal	PLT minimal
UB	0,4	20%
UBa	0,3	10%
UBn	0,6	40%

Les surfaces de PLT et le CBS peuvent être mutualisés dans le cadre d'opérations d'aménagement d'ensemble.

### B. Espaces libres et plantations

Pour tout aménagement, la simplicité de réalisation et le choix d'essences locales sont recommandés. Les essences allergènes sont proscrites.

- Les aires de stationnement doivent être plantées d'arbres à haute tige à raison d'un sujet pour 4 places. Les arbres à haute tige pourront être remplacés par des arbustes ou bosquets s'il est prévu dans le projet l'installation d'ombrières photovoltaïques.
- Sous réserve de la loi et de son application relative aux parcs de stationnement de plus de 500 mètres carrés, les projets devront intégrer des dispositifs favorisant l'infiltration des eaux pluviales ou leur évaporation, des dispositifs végétalisés ou

des ombrières concourant à l'ombrage desdits parcs et des procédés d'énergie renouvelable sur les ombrières lorsqu'elles sont prévues.

- Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées.
- En cas de division parcellaire ou d'opération de renouvellement urbain, les espaces libres devront être aménagés de manière à préserver l'intimité de la construction ou des constructions préexistantes(s). Dans cet objectif, les clôtures devront être végétalisées ou doublées d'une haie vive (élément brise-vue).
- Des écrans de verdure, constitués d'arbres d'essences locales peuvent être imposés pour masquer certains bâtiments ou installations d'activités admises dans la zone.
- En cas d'impossibilité technique avérée d'atteindre les objectifs chiffrés du CBS ci-dessus exposés, justifiée par :
  - l'existence d'un sol artificiel lié à des ouvrages publics (réseaux),
  - la présence de galeries, de cavités souterraines, ou d'une incompatibilité des caractéristiques géophysiques du sous-sol (terrains instables),
  - la configuration du bâti historique sur la parcelle,
  - les prescriptions liées aux zones inondables,
  - la présence avérée d'un patrimoine archéologique,
  - la superficie ou la configuration de la parcelle (taille réduite, parcelle d'angle, dent creuse, étroite...),

Alors, la disposition suivante s'applique en lieu et place du CBS : la surface végétalisée doit être au moins égale à 20% de la superficie des espaces libres et doit comporter une épaisseur de terre d'au moins 0,80 mètre d'épaisseur, couche drainante comprise.

#### **Les essences préconisées :**

##### ***Strate arbustive***

- Noisetier (*Corylus avellana*)
- Prunellier (*Prunus spinosa*)
- Aubépine (*Crataegus monogyna*)
- Bourdaine (*Frangula vulgaris*)
- Cornouiller sanguin (*Cornus sanguinea*)
- Sureau noir (*Sambucus nigra*)
- Fusain (*Euonymus europaeus*)
- Viorne lantane (*Viburnum lantana*)
- Eglantier (*Rosa canina*)
- Alisier blanc (*Sorbus aria*)
- Houx (*Ilex aquifolium*)

##### ***Strate arborescente***

- Merisier (*Prunus avium*)
- Sorbier (*Sorbus aucuparia*)
- Charme (*Carpinus betulus*)
- Aulne glutineux (*Alnus glutinosa*)
- Erable champêtre (*Acer campestre*)
- Frêne commun (*Fraxinus excelsior*)
- Chêne pédonculé (*Quercus robur*)
- Chêne pubescent (*Quercus pubescens*)
- Saule marsault (*Salix caprea*)
- Châtaignier (*Castanea sativa*)
- Hêtre (*Fagus sylvatica*)



#### **C. Espaces partagés**

Afin de favoriser la vie collective et les comportements éco responsables, certains usages peuvent être intégrés au calcul du CBS. Dans ce cas, les surfaces allouées à ces usages sont soustraites de la surface totale de la parcelle.

$$\text{CBS} = \frac{\text{Surface écoaménagée}}{\text{Surface de la parcelle} - \text{Surface des espaces partagés}}$$

## Article UB2.5 : Stationnement

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

### **A. Véhicules motorisés**

Pour tout changement de destination d'un bâtiment, les besoins en places de stationnement exigés devront correspondre à la nouvelle destination.

De même, les transformations de garages en pièces à vivre sont interdites si la suppression des places de stationnement existantes nécessaires à la construction n'est pas compensée par ailleurs (sur le terrain même ou sur un terrain existant à moins de 200 m. du premier).

#### 1°) Stationnement des véhicules automobiles

Les aires de manœuvres affectées aux places de stationnement non closes et non couvertes doivent être conçues pour qu'ils puissent aisément faire demi-tour afin d'accéder à la voie publique en marche avant. Les places de stationnement à accès direct au domaine public ne pourront être tolérées que sur les voies de desserte intra-quartier, et en tout état de cause à plus de 200 mètres des équipements publics d'enseignement et de leurs équipements annexes (crèche, halte-garderie, restaurant scolaire, internat, gymnase, salle de sport,...).

#### 2°) Normes de stationnement

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus est celle auxquels ils sont le plus directement assimilables.

Afin de réduire les nuisances et pollutions liées à la circulation automobile et d'encourager le développement de l'usage des transports en commun, un périmètre d'influence des transports en commun est délimité aux documents graphiques du présent règlement.

Des règles spécifiques en matière d'obligations relatives aux stationnements y sont attachées en application de l'article L.151-36 du Code de l'Urbanisme.

<b>Destinations</b>	<b>Normes de stationnement</b>
Logements	1,5 place de stationnement par logement en collectif 2 places de stationnement par maison individuelle ou groupée
Logements locatifs sociaux	1 place de stationnement par logement.
Hébergement pour personnes âgées, handicapées et d'urgence, pour étudiant, jeunes travailleurs	étude portant sur les besoins du projet avec minimum 1 place pour 6 lits (résidents / personnel / visiteurs)
Artisanat et commerce de détail inférieur à 100 m <sup>2</sup> de surface de vente	Pas d'obligation de place de stationnement
Artisanat et commerce de détail supérieur à 100 m <sup>2</sup> de surface de vente	Une étude portant sur les besoins en stationnement du projet devra être produite, avec un minimum de 1 place pour 100 m <sup>2</sup> de surface de vente au delà des 100 premiers m <sup>2</sup>

Hébergement hôtelier et touristique, restauration	1 place de stationnement par chambre 1 place par 50 m <sup>2</sup> de surface de plancher
Cinéma	Pas d'obligation de stationnement
Bureaux	1 place pour 150 m <sup>2</sup> de surface de plancher 1 place pour 50 m <sup>2</sup> de surface de plancher dans l'emprise de l'OAP A1 Bravet
Industrie inférieure à 100 m <sup>2</sup> de surface de plancher	Pas d'obligation de place de stationnement
Industrie supérieure à 100 m <sup>2</sup> de surface de plancher	Une étude portant sur les besoins en stationnement du projet devra être produite, avec un minimum de 1 place par tranche de 100 m <sup>2</sup> de surface de plancher au delà des 100 premiers m <sup>2</sup>
Entrepôt	1 place par tranche de 150 m <sup>2</sup> de surface de plancher
Equipement d'intérêt collectif et service publics	Pas d'obligation de place de stationnement
logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, logements intermédiaires mentionnés à l'article L. 302-16 du code de la construction et de l'habitation, établissements assurant l'hébergement des personnes âgées mentionnés au 6° du I de l'article L. 312-1 du code de l'action sociale et des familles et résidences universitaires mentionnées à l'article L. 631-12 du code de la construction et de l'habitation <b>situés à moins de cinq cents mètres d'une gare ou d'une station de transport public guidé ou de transport collectif en site propre et que la qualité de la desserte le permet.</b>	maximum 0,5 place de stationnement par logement

En fin de calcul, lorsque le nombre de places de stationnement a :

- Une partie décimale inférieure ou égale à 0,5, il est arrondi au chiffre inférieur,
- Une partie décimale supérieure à 0,5, il est arrondi au chiffre supérieur.

Lorsque le pétitionnaire ne peut satisfaire aux obligations ci-dessus, il peut être fait application des dispositions prévues à l'article L.151-33 du Code de l'Urbanisme. Ainsi, il est autorisé :

- à aménager sur un autre terrain situé à moins de 200 mètres du premier les surfaces de stationnement qui lui font défaut à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise lesdites places.
- faire l'acquisition ou disposer d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation situé à proximité de l'opération.
- faire l'acquisition ou disposer d'une concession à long terme de places dans un parc privé de stationnement existant ou en cours de réalisation situé à proximité de l'opération.

Toutefois, afin de ne pas bloquer les opérations de réhabilitation du tissu urbain existant, en cas d'impossibilité architecturale ou technique justifiée d'aménager le nombre de places de stationnement imposé dans le présent article, les exigences pourront être diminuées.

Dans les opérations d'aménagement, il est possible de réaliser un parc de stationnement commun à l'ensemble ou à une partie de l'opération pour satisfaire au besoin en stationnements des constructions ou installations projetées.

Pour l'ensemble des normes de stationnement précitées, à l'exception de celles concernant les constructions à usage d'habitat, un coefficient modérateur de 0,8 sera appliqué pour tous les terrains ayant un accès piéton dans un corridor de 50 m de part et d'autre de l'axe des voies desservies par une ligne de transport cadencée d'un réseau public de transport en commun.

Pour les établissements comportant des locaux consacrés à plusieurs des destinations ci-dessus et sur justification d'une utilisation non simultanée de ceux-ci, le service instructeur effectuera un calcul du nombre d'emplacements de stationnement exigé pour chaque cas de figure et appliquera le plus défavorable au pétitionnaire.

## **B. Cycles**

Conformément à l'article L. 151-30 du code de l'urbanisme et à l'article L. 111-5-2 du code de la construction et de l'habitation, toutes les constructions nouvelles devront faire l'objet du respect de l'annexe n°2 "stationnement des vélos dans les espaces privés".

← p. compl.

En cas de projet de réhabilitation de bâtiments groupant au moins 3 logements, les dispositions de l'annexe n°2 définissant le stationnement des vélos dans les espaces privés s'appliquent sauf en cas d'impossibilité technique démontrée par le projet.

Les stationnements 2 roues sont déterminés, en fonction des besoins, pour les constructions dédiées aux activités (sur justification) et aux services publics ou d'intérêt collectif.

## **SECTION 3 : Équipements, réseaux**

### **Article UB3.1 : Desserte par les voies publiques ou privées**

#### **A. Les accès**

Pour être constructible un terrain doit avoir accès à une desserte publique, soit directement, soit par l'intermédiaire d'une voie privée, ou bénéficier d'une servitude de passage suffisante instituée en application des articles 682 et suivants du Code Civil.

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 la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie et des engins de déneigement.

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. Pour toute construction nouvelle à usage d'activités ou d'habitation collective,

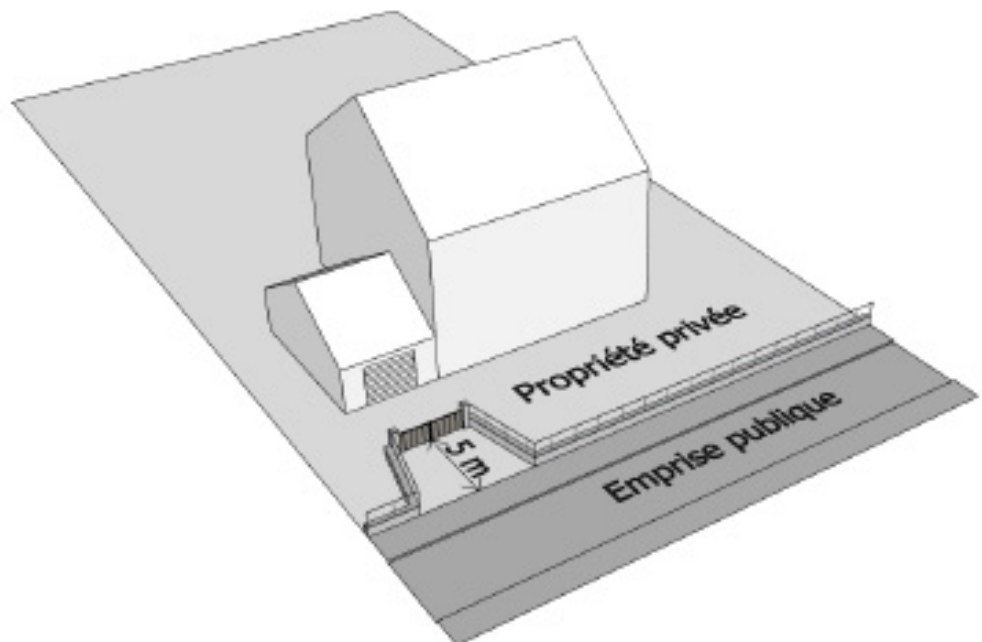
l'approche des véhicules de ramassage des ordures ménagères devra être facilitée.

Les divisions de parcelles contiguës doivent prévoir la mutualisation des accès existants ou projetés (éventuellement par le biais de servitudes de passage) et ne pas multiplier inutilement les accès sur rue.

Les portails d'entrées doivent être réalisés de telle sorte que les véhicules devant stationner avant de les franchir puissent le faire sans empiéter sur la chaussée publique ou destinée à être classée dans le réseau des voies publiques .

>> Le long de l'avenue Roger Salengro, les constructions sont autorisées à condition que :

- Les portes de garage des façades devront avoir un impact limité depuis l'avenue. Elles sont autorisées à condition de s'intégrer à l'architecture du bâtiment.
- Une solution de stationnement des véhicules devra être préférentiellement recherchée par intégration dans le bâti existant en évitant une dénaturation de la composition des trames de façade patrimoniale existante. Dans le cas d'une impossibilité technique justifiée, la construction d'un local accessoire (ex.garages en annexe) à l'habitation est autorisée dans la limite totale de 40 m<sup>2</sup> d'emprise au sol par logement. Leur implantation ne pourra se faire au-devant de la façade principale de la construction.
- La construction d'annexe à l'habitation autre qu'un local accessoire est autorisée dans la limite d'une seule fois 9 m<sup>2</sup> d'emprise au sol par logement.



Des solutions autres restent néanmoins possibles en fonction de la situation géographique du projet ou de la faible intensité du trafic constaté sur la voie d'accès à celui-ci, comme la mise en place de portails automatisés par exemple.

La localisation des accès piétons doit prendre en compte le maillage des chemins piétons, la proximité d'équipements publics et l'accès aux axes de transport en commun.

## **B. Les voiries**

Les caractéristiques des voies privées de desserte et des passages obtenus en application des articles 682 et suivants du Code Civil relatifs au droit de passage doivent permettre d'assurer l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, et être adaptées à la nature et à l'importance du programme.

L'emprise de toute voie nouvelle privée, par ses dimensions, ses formes et caractéristiques techniques, doit présenter au minimum les particularités suivantes :

- être adaptée à l'importance et à la destination des constructions qu'elle doit desservir ;
- assurer la sécurité des usagers de cette voie ;
- permettre l'approche et l'utilisation des véhicules et du matériel de lutte contre l'incendie, des services de sécurité, et des services de ramassage des ordures ménagères ;

En tout état de cause, afin de faciliter le croisement des véhicules à l'intérieur d'une même opération, tout projet nécessitant la création d'au moins six places de stationnement pour les véhicules automobiles devra prévoir une voie d'accès d'une emprise de 5 m. de largeur minimum.

Toute voirie de maillage destinée à être rétrocédée à la Commune devra être réalisée avec des largeurs minimums de 7 m. pour une voirie à double sens et de 4 m. pour une voirie à sens unique.

Afin d'assurer une circulation fluide et une bonne perméabilité urbaine, toutes les dispositions seront prises pour éviter les voies en impasse. Cependant, en cas d'impossibilité technique, les voies nouvelles se terminant en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon à ce que les véhicules, y compris de service, bénéficient d'une aire d'évolution conçue pour qu'ils puissent aisément faire demi-tour.

D'une manière générale et dans toute la mesure du possible, les plans de masse des opérations de réalisation de bâtiments collectifs et ceux des opérations d'ensemble (collectifs / intermédiaires / groupés / individuels) devront comporter au moins un cheminement destiné aux modes actifs pour permettre une liaison la plus directe possible, le cas échéant via un cheminement d'un autre îlot bâti existant, au domaine public et au réseau public de transport en commun.

### Article UB3.2 : Desserte par les réseaux

Toute construction nouvelle doit se raccorder aux réseaux existants, selon le règlement propre à chaque type de réseaux.

Pour le cas où une rétrocession à terme d'une voie interne d'opération et des réseaux associés serait envisagée, le demandeur devra se rapprocher en amont des gestionnaires compétents en matière d'eau potable, d'assainissement des eaux usées, d'eaux pluviales et d'éclairage public, afin de connaître les modalités techniques à respecter pour l'intégration du réseau à créer dans le patrimoine public.

### **A. Le réseau d'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.

### **B. Le réseau d'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.

Les projets prévus dans les secteurs compris dans le périmètre de protection rapproché ou éloigné des puits de captage de l'Albarine, devront respecter les règles énoncées dans l'arrêté de la DUP. En particulier, le raccordement au réseau d'assainissement collectif doit être étanche et réalisé de manière gravitaire.

Dans les zones non desservies et hors périmètre de protection rapproché ou éloigné des puits de captage de l'Albarine par le réseau d'assainissement des eaux usées, un dispositif d'assainissement non collectif pourra être autorisé s'il est conforme aux dispositions légales en vigueur. Le Service Public d'Assainissement Non Collectif (SPANC), doit valider le projet sur la base d'un dossier établi par le maître d'ouvrage, après vérification notamment de sa faisabilité, de son implantation, de son dimensionnement,...

### **C. Le réseau d'eaux pluviales et de ruissellements**

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 (les eaux pluviales et de ruissellement, y compris celles des accès, ne devront pas être rejetées sur le domaine public).

L'infiltration sur l'unité foncière doit être la première solution recherchée pour l'évacuation des eaux pluviales recueillies (notamment dans les secteurs desservis par un réseau d'assainissement unitaire), à l'exception des secteurs compris dans le périmètre de protection rapproché ou éloigné d'un puits de captage où l'infiltration est réglementée.

Dans le cadre de projets individuels, il est recommandé la mise en œuvre d'un ouvrage de récupération des eaux pluviales et il est exigé une gestion des eaux pluviales issues des toitures de préférence par infiltration, ou à défaut par rétention et régulation avant rejet en dehors de la parcelle.

Dans le cadre d'opérations d'ensembles, il est recommandé la mise en œuvre d'un ouvrage de récupération des eaux pluviales et il est exigé une gestion des eaux pluviales de l'ensemble des surfaces de toiture projetée au sol ou des surfaces imperméabilisées de préférence par infiltration, ou à défaut par rétention et régulation avant rejet en dehors de l'emprise du projet.

En zone où l'infiltration n'est techniquement pas possible et où il n'existe pas de réseau d'eaux pluviales dédié, il sera admis un rejet dans le réseau unitaire ou au milieu naturel sous réserve de l'existence d'un exutoire, avec un débit limité à 5l/s par hectare pour un évènement trentenal.

Les conditions techniques et les zones concernées sont précisées dans le schéma directeur d'assainissement pluvial.

Les rejets d'eaux pluviales sont interdits dans les réseaux eaux usées séparatifs.

Le stockage nécessaire à la rétention des eaux sera dimensionné par une étude de telle façon que les surfaces imperméabilisées ne génèrent pas un ruissellement excédant le rejet naturel avant travaux.

Le pétitionnaire peut également recourir à des systèmes de récupération des eaux pluviales dans un objectif de réutilisation (arrosage des espaces verts, usage sanitaire). Ces systèmes de collecte des eaux pluviales doivent être préférentiellement enterrés, à défaut ils doivent bénéficier d'une intégration

Dans tous les cas, le pétitionnaire devra rechercher des solutions limitant les quantités d'eaux de ruissellement ainsi que leur pollution. La mise en œuvre d'un prétraitement des eaux pluviales pourra être exigée du pétitionnaire en fonction de la nature des activités exercées ou des enjeux de protection du milieu naturel environnant. L'étude de ces aménagements et leurs réalisations seront à la charge exclusive et sous la responsabilité du pétitionnaire.

Le demandeur devra se garantir contre les éventuelles mises en charge du système d'assainissement et les eaux de ruissellement jusqu'à une altitude au moins égale à celle de la chaussée.

#### **D. L'éclairage des voies**

L'éclairage des voies de desserte d'une opération de construction privée devra privilégier les technologies éco-responsables (leds, variateurs de puissance, voire extinction à heure programmée).

Dans le cadre d'une opération de construction incluant la création d'un réseau d'éclairage, le demandeur devra se rapprocher en amont du gestionnaire compétent pour obtenir les modalités techniques à respecter concernant la réalisation, et éventuellement la recevabilité du réseau à créer dans le patrimoine public.

#### **E. Les réseaux secs**

Sauf impossibilité technique justifiée, les réseaux d'électricité et de télécommunication devront être établis en souterrain.

Dans le cas où les opérations de constructions nécessitent la mise en place d'un transformateur électrique, l'aménageur devra prévoir son intégration dans un bâtiment s'intégrant parfaitement dans le bâti.

#### **F. Les déchets**

Dans le cadre d'opérations d'ensemble, les aménagements nécessaires à la collecte des déchets ménagers devront être examinés avec le service gestionnaire de la collecte. Celui-ci pourra exiger des emplacements dédiés à l'installation de conteneurs collectifs enterrés ou la réalisation d'un ou de plusieurs abris pour

les conteneurs d'ordures ménagères. Ces derniers répondront aux obligations réglementaires en vigueur, ils faciliteront l'accès des véhicules de ramassage et s'intégreront à l'opération et au paysage environnant.

### **G. Les performances énergétiques et environnementales**

D'une manière générale, les projets de construction, d'extension et de réhabilitation devront respecter les normes en vigueur concernant les objectifs en matière de réduction des consommations d'énergie. Des dispositions particulières relatives aux économies d'énergie et au développement des énergies renouvelables figurent à l'article UB2 ci-dessus. Les projets visant à la mutualisation des ressources énergétiques sont encouragés.

La reconversion en zone d'habitat de l'actuelle zone du Triangle d'Activités est projetée afin de favoriser le développement résidentiel de la Ville. Pour répondre aux objectifs nationaux de la transition énergétique, une solution de chauffage à partir d'un réseau de chaleur mobilisant les gisements d'énergie renouvelable (géothermie du fait de la présence d'une nappe phréatique d'importance, bois, biomasse, biogaz,...) pour les bâtiments publics et privés à venir devra être étudiée.

### **H. Les infrastructures et réseaux de communication électroniques**

Les projets concourant au développement des Nouvelles Technologies de l'Information et de la Communication sont encouragés. Il sera notamment recherché, à proximité des réseaux existants et lorsque la taille de l'opération le justifie, le raccordement au réseau Très Haut Débit.

## DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UC

### Caractère de la zone

La zone UC correspond à la zone urbaine résidentielle composée principalement de logements individuels de type habitats jumelés, groupés, maisons de ville ou pavillonnaire. Elle concerne les parties urbaines périphériques peu denses. Les constructions s'y édifient généralement en retrait par rapport aux voies et en ordre discontinu. Cette zone concerne également les noyaux urbains anciens qui ne présentent pas ou peu de mixité fonctionnelle (Vareilles, hameaux des Allymes et de Breydevent)



### Objectifs de la zone

Principalement affectée à l'habitation, elle peut accueillir des constructions ayant cette destination et leurs annexes, ainsi que celles abritant des activités qui sont compatibles avec l'habitation, qui en sont le complément naturel et qui concourent à l'équipement de la commune.

Elle comprend trois sous-secteurs spécifiques :

- UCj qui correspond aux quartiers résidentiels devant intégrer des logiques de continuité écologique.
- UCp qui correspond aux hameaux des Allymes et de Breydevent et au quartier ancien de Vareilles présentant un intérêt patrimonial à préserver.
- UCr qui correspond à la partie urbanisée des coteaux Est du centre bourg dont les mesures doivent préserver les caractéristiques des tissus pavillonnaires dans la pente.



La zone UC fait en partie l'objet d'orientations d'aménagement et de programmation dont les dispositions s'imposent à l'aménagement de ces secteurs et sont reprises sous forme prescriptive par le présent règlement complété par leur règlement propre. Il s'agit des Orientations d'Aménagement et de Programmation suivantes :

- OAP Bravet, .....	OAP A 1
- OAP Vareilles .....	OAP A 8
- OAP Carré Sirand .....	OAP A 10
- OAP Carré Baudin Rougetant .....	OAP A 11

Pour les projets qui touchent les hameaux des Allymes et de Breydevent, l'Architecte des Bâtiments de France sera systématiquement consulté.

Les zones concernées par un périmètre de protection de captage d'eau potable devront respecter les prescriptions de la Déclaration d'Utilité Publique des Puits de l'Albarine du 29 novembre 2008.

Les zones soumises aux risques d'inondation ou de glissement de terrain sont identifiées par une trame spécifique et devront respecter les préconisations du règlement du PPR.

## SECTION 1 : Destinations des constructions, usages des sols et natures d'occupations

Destination	Sous-destination	UC	UCp	UCj	UCr
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	X	X	X	X
	Exploitation forestière	X	X	X	X
Habitation	Logement	V	V	V	V
	Hébergement	V	X	X	X
Commerce et activité de service	Artisanat et commerce de détail	O	O	X	X
	restauration	O	O	X	X
	commerce de gros	X	X	X	X
	activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle	O	X	X	X
	hébergement hôtelier et touristique	X	X	X	X
	cinéma	X	X	X	X
équipements d'intérêt collectif et services publics	locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	O	O	X	O
	locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	O	O	O	O
	établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	O	X	X	X
	salles d'art et de spectacles	X	X	X	X
	équipements sportifs	V	X	X	X
	autres équipements recevant du public	V	X	X	X
autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	industrie	X	X	X	X
	entrepôt	X	X	X	X
	bureau	O	X	X	O
	centre de congrès et d'exposition	X	X	X	X

- V Autorisé  
O Autorisé sous condition  
X Interdit

## Article UC1.1 : Occupations et utilisations du sol interdites et autorisées sous conditions

### A. Occupations ou utilisations du sol interdites

>> Dans l'ensemble de la zone UC, sont interdites les constructions ayant la destination ou les sous-destinations suivantes :

- Exploitations agricoles et forestières,
- Commerce de gros,
- Hébergement hôtelier et touristique
- Cinéma
- Salle d'art et de spectacle
- Industrie
- Entrepôt
- Centre de congrès et d'exposition

UCj

En **sous-secteur UCj**, sont interdites toutes constructions ayant la destination ou les sous-destinations suivantes :

- Hébergement
- Commerce et activité de service,
- Les équipements d'intérêt collectifs et services publics hormis les locaux techniques et industriel des administrations publiques et assimilés,
- Les autres activités des secteurs secondaire et tertiaire

UCp

De plus en **sous-secteur UCp**, sont interdites toutes constructions ayant les sous-destinations suivantes :

- Hébergement
- Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle
- Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale
- Équipements sportifs
- Autres équipements recevant du public
- Bureau

UCr

De plus en **sous-secteur UCr**, sont interdites toutes constructions ayant la destination ou les sous-destinations suivantes :

- Hébergement
- Commerce et activité de service,
- Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale
- Équipements sportifs
- Autres équipements recevant du public

>> Sont de plus interdites dans tous les secteurs UC les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les carrières et les installations et constructions nécessaires à leur exploitation,
- la création de camping, le stationnement isolé de caravanes et les habitations légères de loisirs,
- les dépôts de véhicules usagers, de déchets de toutes natures, le stockage de ferrailles et matériaux de démolition et de récupération,
- Toute construction et tout changement de destination engendrant des nuisances incompatibles avec l'environnement urbain existant ou projeté,
- les installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE) soumise à autorisation ainsi que les ICPE soumise à enregistrement ou déclaration

Toutefois, les constructions ou occupations et utilisations du sol existantes avant la date d'approbation du PLU et régulièrement autorisées ayant une destination interdite par le présent règlement, peuvent faire l'objet d'une seule extension mesurée, dans la limite de 10 % de la surface de plancher existante, ou de travaux de mises aux normes réglementaires.

### **B. Occupations ou utilisations du sol soumises à conditions particulières**

>> Sont admises à condition que soient prises les dispositions nécessaires pour limiter les risques et nuisances à un niveau compatible avec le voisinage :

- Les extensions d'artisanat et commerces de détail en zone UC sous réserve d'une unique extension dans la limite de 20% de la surface de plancher avant travaux. En zone UCp, les locaux d'artisanat et commerces de détail sont autorisés dans la limite de 30m<sup>2</sup> de surface de plancher du bâtiment existant.
- Les constructions et changements de destination de restauration en zone UC sont autorisés. En zones UC et UCp, les extensions de restauration sont autorisées dans la limite de 20% de la surface de plancher du bâtiment existant.
- Les constructions d'activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle en zone UC, hormis UCp, UCj, UCr.
- Les constructions de locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés en zone UC, UCp et UCr.
- Les constructions de locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés en zone UC et UCr.
- Les constructions d'établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale au sein de l'unique zone UC, non compris les sous-secteurs.
- Les constructions de bureau en zone UC et UCr sont soumises à la limite de 200m<sup>2</sup> de surface de plancher du bâtiment existant.

>> Sont admises dans toute la zone UC les occupations et utilisations du sol sous les conditions suivantes :

- Les affouillements et exhaussements de sol liés aux travaux des constructions autorisées ou à l'aménagement des espaces non construits, sous réserve :
  - de ne pas porter atteinte au milieu environnant et aux conditions de sécurité des déplacements,
  - qu'ils soient exécutés en application des dispositions relatives aux eaux pluviales et au risque d'inondation
  - et qu'ils s'intègrent dans le paysage

## Article UC1.2 : Mixité sociale et fonctionnelle

Non réglementé.

## SECTION 2 : Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères

### Article UC2.1 : Implantation des constructions

#### **A. Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

##### **>> Dispositions générales :**

Les constructions, parties de construction ou extensions (hors saillies traditionnelles, éléments architecturaux et balcons respectant les prescriptions de débords sur voiries, doivent être implantées dans le respect des principes suivants :

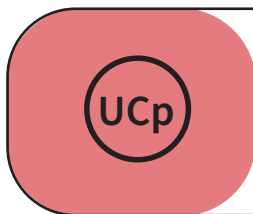
- Lorsque figure au règlement graphique une marge de recul ou un alignement imposé,
- Lorsqu'il existe un ordonnancement de fait, il détermine l'implantation des nouvelles constructions et installations.

Sinon, les constructions ou installations doivent être édifiées

- en retrait de 5 m minimum
- Selon les principes d'implantation indiqués par les Orientations d'Aménagement et de Programmation, dès lors que des principes sont précisés dans cette pièce du PLU pour le projet.



"Voie publique ou privée ouverte à la circulation"



Les constructions doivent être implantées :

- Soit à l'alignement, (le linéaire de façade sur rue s'entend à alignement constant et sera au minimum de 70% du linéaire de façade)
- Soit conformément à l'ordonnancement de fait.

L'implantation des constructions n'est pas réglementée par rapport aux chemins piétons et cyclables publics.

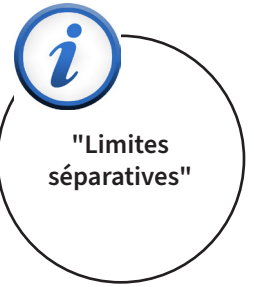
##### **>> Dispositions particulières :**

Des implantations différentes peuvent être autorisées à condition de préserver les conditions de sécurité d'accès et de mobilité sur l'espace public et de s'intégrer au paysage urbain existant (alignement de bâtiment existant ou retrait) :

- Au débouché des voies, aux carrefours et dans les courbes pour des motifs de sécurité et de visibilité sur la voie publique,
- Pour la mise en valeur d'un élément ou ensemble paysager, ou du patrimoine tels qu'identifiés au document graphique,
- Pour l'implantation d'annexes au bâtiment principal (abris de jardin, bûchers, garages, auvents,...),
- Pour la reconstruction à l'identique sur l'emprise des fondations antérieures.
- Pour les constructions d'équipements d'intérêt collectif et de services publics, ainsi que les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif,
- Lorsqu'il s'agit de travaux d'extension, de surélévation ou d'amélioration de constructions existantes à la date d'approbation du PLU, ces travaux peuvent être réalisés en respectant la même implantation que celle de la construction existante.



"Annexe"

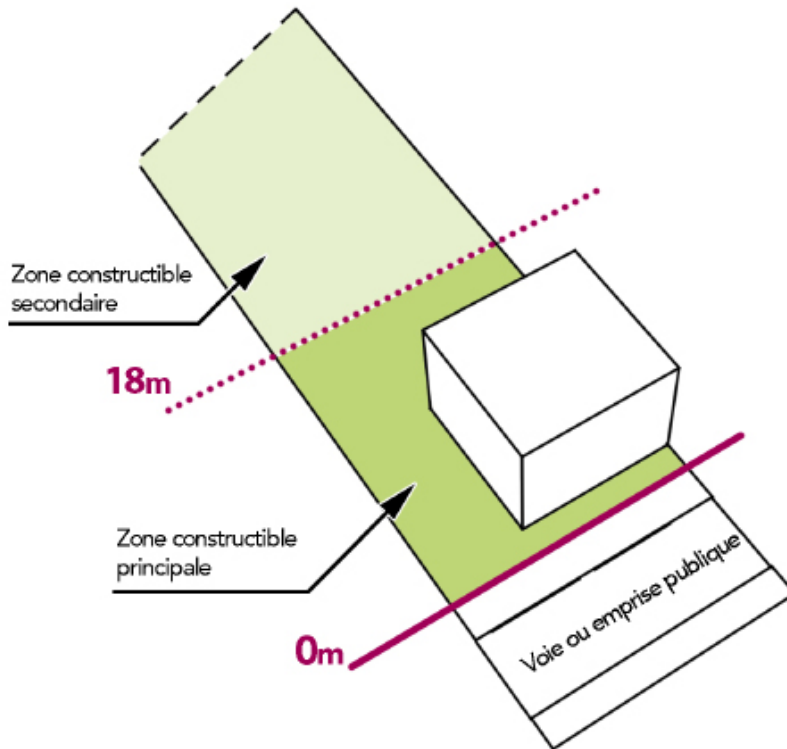


## B. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les règles d'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives latérales et de fonds de parcelles sont différentes selon leur localisation à l'intérieur du terrain en fonction des bandes de constructibilité telles que définies ci-dessous.

Une bande de constructibilité principale est délimitée au sein de l'emprise parcellaire, d'une profondeur de 18 m. mesurée perpendiculairement à partir :

- de l'alignement des voies et emprises publiques ouvertes à la circulation publique existantes,
- des limites séparatives avec les voies privées ouvertes à la circulation publique existantes, ou avec les emprises privées ouvertes à la circulation publique existantes.



### 1. En zone UC

#### >> Dispositions générales :

- Dans la bande de constructibilité principale : les constructions peuvent être implantées :
  - soit en limite séparative à condition que la hauteur sur la limite séparative n'excède pas 3,50m s'il s'agit d'un bas de pente ou 5m s'il s'agit d'un pignon,
  - soit à un retrait minimum de 4m.
- Dans la bande de constructibilité secondaire :
  - soit en limite séparative à condition que la hauteur sur la limite séparative n'excède pas 3,50m s'il s'agit d'un bas de pente ou 5m s'il s'agit d'un pignon,
  - soit en respectant une marge d'isolement telle que la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus proche soit au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 4 mètres.

#### >> Dispositions particulières :

Des implantations différentes peuvent être autorisées dans les cas suivants :

- Les extensions des bâtiments existants peuvent être implantées en limite séparative si elles ne dépassent pas 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher et n'excèdent pas une hauteur sur la limite séparative de 3,50m s'il s'agit d'un bas de pente ou de 5m s'il s'agit d'un pignon,
- pour l'implantation d'annexes au bâtiment principal (abris de jardin, bûchers, garages, auvents, piscine...) avec un minimum de 2 mètres,
- pour les constructions ou ouvrages techniques liés ou nécessaires au fonctionnement des services publics,
- pour l'aménagement, l'unique extension dans la limite de 50 % du linéaire des façades à prolonger et le changement de destination des constructions qui sont déjà édifiées à une distance différente,
- pour la réalisation d'une isolation des façades par l'extérieur visant à l'amélioration de la performance énergétique des bâtiments.
- pour la reconstruction à l'identique sur l'emprise des fondations antérieures.

UCr

## 2. En zone UCr

### >> Dispositions générales :

• Dans la bande de constructibilité principale : les constructions peuvent être implantées

- soit en limite séparative à condition que la hauteur sur la limite séparative n'excède pas 3,50m s'il s'agit d'un bas de pente ou 5m s'il s'agit d'un pignon et que la longueur du bâtiment en limite séparative n'excède pas 6m linéaire en limite séparative,
- soit à un retrait minimum de 4m.

• Dans la bande de constructibilité secondaire :

Les constructions doivent être implantées avec un retrait minimum de 4m

UCj

## 3. En zones UCj :

### >> Dispositions générales :

Les constructions doivent être implantées avec un retrait minimum de 4m dans la bande de constructibilité principale et secondaire.

UCr

UCj

### >> Dispositions particulières en zone UCr et UCj :

Les extensions des bâtiments principaux ou les annexes aux bâtiments principaux peuvent être admises sur une seule limite séparative aux conditions cumulatives suivantes :

- qu'il existe déjà au moins une construction sur la propriété voisine, elle-même édifiée sur cette limite séparative,
- que l'emprise au sol des constructions dans la bande de 0 à 4 mètres le long la limite séparative qui en résulte n'excède pas 15 % de la surface totale des bandes de 0 à 4 mètres le long de toutes les limites séparatives du terrain d'implantation du projet,
- que la différence de hauteur entre chaque point de la construction dans la bande de 0 à 4 mètres et le point du terrain naturel en limite séparative qui en est le plus proche n'excède pas 4 mètres.

Si au moins une des conditions ci-avant n'est pas réunie, peuvent également être admises à 2 mètres minimum de la limite séparative les annexes aux bâtiments principaux (abris de jardin, bûchers, garages, auvents,...).

**4. En zone UCp :**

Une mitoyenneté des constructions peut être imposée pour respecter l'insertion dans le bâti existant et le rythme des façades sur rue.

UCp

**C. Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Dans les zones UC et UCp :  
Non réglementé.

Les constructions non contiguës doivent être éloignées d'au moins 5 mètres, à l'exception des annexes.

UCj

UCr

**Article UC2.2 : Volumétrie et hauteur**

Dans le but de privilégier des effets de continuité avec le bâti environnant, les constructions doivent en tout point respecter les hauteurs définies par le document graphique de la carte des hauteurs.



"Hauteur"

Carte des hauteurs

Sont exclus du calcul de la hauteur :

- Les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, ainsi que les travaux de maintenance ou de modifications de ces ouvrages pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques.

La hauteur des murs de soutènements contribuant à l'insertion dans la pente de la construction ne peuvent avoir une hauteur supérieure à 1,5m.

UCj

UCr

Des exceptions sont autorisées pour des murs contigus à la construction dont la hauteur n'excède pas 2,5m.

UCp

**Article UC2.3 : Qualité architecturale et paysagère****A. Principes généraux**

On doit trouver dans l'aspect extérieur une logique de progression et un souci de cohérence fruit d'une véritable réflexion sur l'impact visuel du projet.

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.

Lorsqu'un projet architectural témoigne d'une recherche particulièrement intéressante d'architecture contemporaine ou est susceptible de 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 de la cohérence, du choix architectural et de l'harmonie du projet avec le caractère général du site (volumétrie générale, échelle,...) et des qualités du tissu urbain dans lequel il s'insère (rythme de façades, percements, palette de couleur...).

- Les lignes de faîtage resteront sensiblement parallèles aux courbes de niveau ou aux voies et éventuellement à celles des constructions voisines. Elles seront parallèles à la plus grande longueur du bâtiment.

### **B. Aspect des constructions**

- Les projets de transformation, de restauration, de surélévation ou d'extension devront s'harmoniser avec l'architecture du bâtiment concerné et des constructions avoisinantes. La réalisation d'extensions de conception architecturale contemporaine est autorisée, dès lors que sont mis en valeur les éléments d'intérêt de la construction initiale : travée de bâtiment, proportion de l'extension, aspect du traitement de la jonction avec le bâtiment initial.
- Les éléments particuliers aux constructions bioclimatiques ou solaires (serres, capteurs solaires en façade ou en toiture) sont autorisés et doivent s'intégrer à l'architecture de la construction.
- Concernant l'isolation thermique par l'extérieur des bâtiments existants, une attention particulière doit être portée à l'alignement avec les bâtiments mitoyens et aux débords sur rue. Dans certains cas, ce procédé peut rendre trop étroite une rue ou un trottoir le rendant inaccessible aux usagers du domaine public et notamment aux personnes à mobilité réduite. Dans ces cas, l'isolation par l'extérieur est interdite sur les emprises publiques. De plus, l'isolation par l'extérieur est autorisée uniquement pour les bâtiments ne présentant pas d'intérêt patrimonial.
- Pour les annexes, les matériaux hétéroclites sont interdits. L'aspect architectural des annexes devra être en harmonie avec celui des constructions principales et respecter notamment l'aspect des constructions anciennes existantes.

### **C. Façades**

- Les matériaux de façades doivent être utilisés selon leurs propres qualités, en excluant les imitations et les effets d'inachevé. Les bardages métalliques sont interdits. L'utilisation des tons vifs, y compris le blanc pur, est interdite pour les enduits et peintures de façades à l'exception des façades des locaux commerciaux.
- 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 installations de pare-vues en plastique, cannisses, etc. sur les balcons, garde-corps et loggias sont interdits dès lors qu'ils sont visibles depuis la rue.
- Les pignons seront traités avec la même qualité de finition que les façades principales.

D'une façon générale et notamment dans les quartiers anciens (zone UCp), les dispositifs techniques tels que les antennes radioélectriques, climatisation, ventilations, pompes à chaleur, extracteurs,... sont, sauf impossibilité technique avérée, interdits en façade ; ils doivent être dissimulés à la vue depuis la voie publique (en retrait de la toiture, masque végétal, installation dans les combles). Pour certains d'entre eux, une limitation des nuisances sonores ou olfactives devra être recherchée.

UCj

Dans un souci d'intégration paysagère, il est demandé de porter une attention particulière au traitement des façades des habitations qui s'implanteront en bordure de la coulée verte du Nantet (zone Ns). Le recours à une architecture végétalisée (terrasses et/ou façades) et des matériaux de construction naturels (bois) renforceront l'impression de nature en ville.

Les accès destinés aux véhicules doivent être conçus pour limiter leur impact sur la façade et le front urbain. Leur mode de fermeture (porte de garage, portail,...) doit être conçu en harmonie avec la façade et avec les formes urbaines voisines.

**> Constructions nouvelles :**

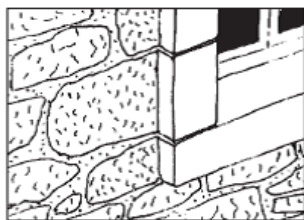
- Les façades végétalisées comme éléments esthétiques et/ou de régulation thermiques des bâtiments sont autorisées.
- Les garde-corps des balcons et terrasses devront être réalisés à l'aide de matériaux préservant la vie privée des résidents.
- Dans le but d'améliorer leur utilisation par les résidents, notamment pendant la saison estivale, les terrasses et balcons devront présenter des dimensions suffisantes pour pouvoir recevoir une table et des chaises (du mobilier de jardin).
- Les écoulements d'eau pluviale des balcons, loggias et terrasses devront être canalisés de façon à éviter toute atteinte à l'esthétique des façades (salissures, dégradation du crépi,...) et tout désagrément pour les usagers du domaine public.

**> Réhabilitations de bâtiments existants :**

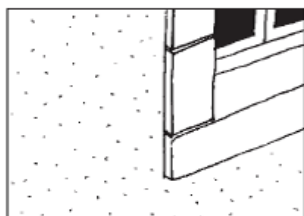
Autrefois, la maçonnerie des maisons urbaines ou villageoises était toujours protégée par des enduits. Seules les pierres à face taillées, et légèrement saillantes étaient destinées à rester visibles. Il s'agissait essentiellement des bâtiments utilitaires (granges, remises, étables...) ou les façades secondaires peu visibles qui pouvaient rester en maçonneries de moellons apparents, soigneusement jointoyés à plein pour diminuer la pénétration d'eau dans les joints.

- Réfection en pierres apparentes :

Beaucoup de bâtiments anciens, pourtant construits en pierre, doivent être enduits ou traités « à pierre vue » (joints pleins largement beurrés et grattés à fleur de pierre). On pratique aujourd'hui trop souvent le rejointoiement en creux qui rend les maçonneries perméables et nuit à l'aspect d'ensemble du mur.



Encadrement en saillie...



...mis en valeur par l'enduit



Joints à pierre vue

- Réfection des enduits :

1. L'enduit est en bon état :

Son rafraîchissement utilisera un badigeon de chaux dans un ton choisi dans la gamme du nuancier communal.

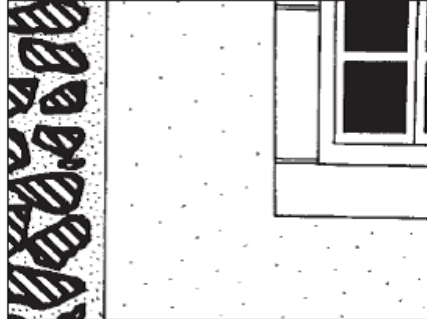


UCp

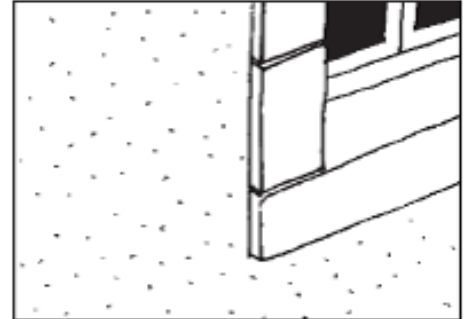
2. L'enduit est en mauvais état :

Sa réfection utilisera un mortier de chaux blanche coloré par un sable de teinte foncée dans une finition talochée fin. L'enduit « à pierre vue » devra alors affleurer, sans former ni bourrelets ni biseau, la surface des pierres de taille laissée visible (encadrement des baies, chaîne d'angle).

L'enduit couvrant à la chaux met en valeur les pierres d'encadrement et de chaînage en relief, qui sont les seules taillées, donc destinées à être vues.



Enduit couvrant



Encadrement mis en valeur par l'enduit

3. L'enduit présente un intérêt esthétique ou un savoir-faire technique : (vestiges de décor peints, faux appareil de pierre, chaînage d'angle, décor en trompe l'oeil, fausses ombres, fausses fenêtres, décors géométriques...):

Il sera ponctuellement refait dans le souci de poursuivre les matériaux et finitions existants. L'ensemble sera ensuite homogénéisé par un badigeon de chaux ou une peinture minérale d'un ton choisi dans la gamme du nuancier de la commune.

> Nuancier de la commune en zone UCp :

Les enduits seront réalisés dans les teintes de type :

- Beige RAL 1001
- Jaune sable RAL 1002
- Ivoire RAL 1014
- Ivoire clair RAL 1015
- Jaune pastel RAL 1034.

**D. Traitement des rez-de-chaussée**

Non réglementé.

**E. Percements, ouvertures et menuiseries**

Non réglementé.

Pour les projets qui touchent le hameau de Saint-Germain, l'Architecte des Bâtiments de France sera systématiquement consulté.

UCp

En zone UCp, pour les façades visibles depuis les rues et emprises publiques :

- Les percements anciens participant au caractère de la façade doivent être conservés et restaurés.

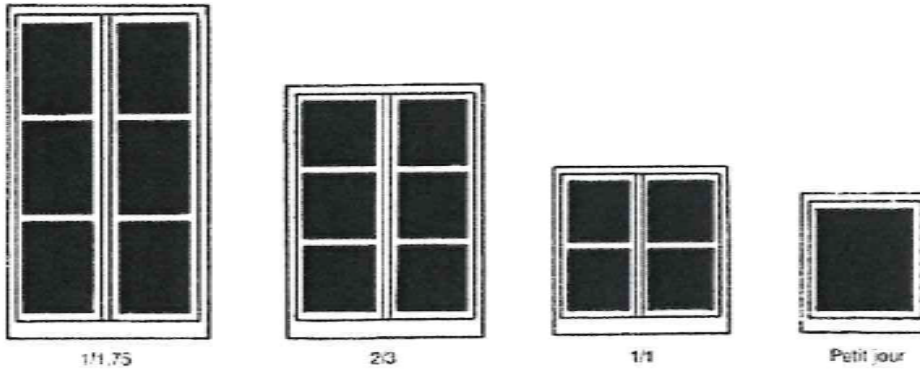
• **Percements à créer :**

Les baies des fenêtres nouvelles ou modifiées respecteront les proportions, les dimensions et l'aspect des percements anciens de l'immeuble. Leurs

encadrements seront réalisés en bois (pièces secondaires), en pierres de taille naturelles (pièces principales) ou à l'identique de ceux existants.

Les baies des pièces principales seront de proportion verticale rectangulaire (voir illustration ci-dessous). Les baies de proportion horizontales sont interdites. Elles seront remplacées par deux baies de format vertical jumelées, séparées par un jambage d'environ 20cms de largeur.

Les portes fenêtres auront une largeur maximale de 150cm.



## Proportions des ouvertures

Il peut être interdit de créer des garages en rez-de-chaussée pour la préservation de la typologie existante.

- **Menuiseries extérieures**

Les menuiseries extérieures, même traitées en bois apparent, devront garder une teinte douce et neutre, à l'exclusion de toutes teintes vives (bois ou imitation bois chêne vieilli ou chêne foncé, bruns, verts sombre, bleu moyen, gris,...) ;

Les menuiseries seront implantées en feuillure à 15 cms maximum du nu extérieur de la façade.

Les menuiseries extérieures actuelles de grande qualité constructive seront conservées et restaurées.

Les menuiseries nouvelles devront s'inspirer des fenêtres traditionnelles. Suivant les proportions de la baie, elles seront à 6 ou 8 carreaux (3 à 4 carreaux par vantail) ou à 4 carreaux si la baie est carrée. Les carreaux seront de format carré ou légèrement plus haut que large. Les sections des bois et leurs profils reprendront exactement les modèles existants. La traverse basse du dormant sera en quart de rond et les traverses basses des ouvrants en doucine. Les petits bois seront extérieurs au double vitrage.

Le dessin des menuiseries des portes fenêtres sera en harmonie avec celui des fenêtres. Elles seront de préférence en bois et peintes dans une teinte neutre choisie dans la gamme du nuancier communal.

Les portes de garage seront d'aspect bois peint ou naturel. Les portes pleines en PVC sont proscrites.

- Nuancier de la commune : les menuiseries seront de préférence peintes dans



UCp

une teinte neutre choisie parmi les teintes de type :

- Brun argile RAL 8003
- Brun acajou RAL 8016
- Brun orangé RAL 8023
- Brun beige RAL 8024
- Vert réséda RAL 6011
- Vert jonc RAL 6013
- Bleu pigeon RAL 5014
- Bleu pastel RAL 5024
- Gris petit gris RAL 7000
- Gris platine RAL 7036
- Gris poussière RAL 7037
- **Volets extérieurs**

Les baies des pièces principales seront équipées de volets battants extérieurs en bois peints dans une teinte neutre choisie dans la gamme du nuancier communal. Ils seront « à panneaux », à lames croisées ou à lames verticales sur barres horizontales, sans écharpe. La largeur des lames sera comprise entre 15 et 20cms.

Les persiennes à la française existantes seront conservées, restaurées ou remplacées à l'identique.

Les lambrequins existants seront conservés, complétés, restaurés ou remplacés à l'identique.

Afin de mettre en valeur les fenêtres à meneau, les éléments moulurés et sculptés présents sur la façade, les volets extérieurs existants seront supprimés au profit de volets intérieurs.

Les coffrets de volets roulants ne doivent pas être visibles de l'extérieur. Il peut être mis en place un lambrequin en métal ou en bois en retrait du nu extérieur de la façade pour les masquer.

## **F. Traitement des toitures**

• Les constructions doivent être couvertes d'une toiture à deux ou plusieurs versants, de pente uniforme comprise entre 30 et 50 %.

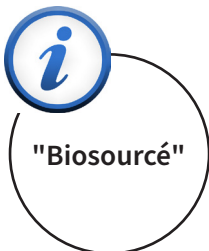
Toutefois, des pentes plus faibles peuvent être admises pour les vérandas et les bâtiments annexes dont la surface est inférieure ou égale à 20 m<sup>2</sup>. De la même manière, des pentes plus faibles pourront être admises en cas d'impossibilité technique avérée.

• Les toitures à un seul versant sont admises pour les constructions annexes à l'habitation « prêtes à poser » de faible importance (20 m<sup>2</sup> maximum) et les appentis au bâtiment principal, sans imposition de matériau et de teinte de couverture des annexes « prêtes à poser », sauf dans les périmètres de protection des bâtiments classés ou inscrits et dans les quartiers patrimoniaux identifiés au PLU.

• Les toitures terrasses sont tolérées pour des éléments de très faible importance ou invisible de la voie publique ou lorsqu'elles sont intégrées dans un projet architectural innovant qui le justifie.

Toutefois, les couvertures végétalisées ou biosourcées participant à une gestion douce des eaux pluviales comme éléments esthétiques et de régulation thermiques des bâtiments sont autorisées.

• Les couvertures devront être réalisées en tuiles teinte terre cuite naturelle rouge ou marron rouge, ou marron rouge clair. Des adaptations sont possibles pour les bâtiments neufs à vocation artisanale, à l'exclusion des teintes marron foncé,



rouge orangé et paille.

- La surélévation d'une toiture est autorisée à condition que soit mise en œuvre une isolation thermique renforcée et que le matériau de couverture soit d'apparence au moins équivalente à l'existant.
- Eclairage des combles : Les lucarnes sont interdites
- Pour éviter la prolifération d'antennes paraboliques ou râteaux, les immeubles collectifs devront disposer d'antennes collectives.
- La mise en place en toiture de dispositifs tels que ceux permettant la transformation de l'énergie solaire en chaleur ou en électricité (chauffe-eau solaires individuels, capteurs solaires thermiques,...) est autorisée. Dans les périmètres de protection des monuments historiques, ces dispositifs pourront être autorisés sous réserve de l'autorisation préalable de l'ABF ».
- Des ouvrages indispensables au fonctionnement des bâtiments (gaines d'ascenseur, VMC, climatisation...) peuvent être réalisés en toiture à condition qu'ils soient de faible volume et intégrés à la conception architecturale d'ensemble. Les antennes, capteurs solaires et installations nécessaires à la production d'énergies renouvelables doivent s'intégrer harmonieusement à la toiture.



- Les toitures-terrasses sont tolérées pour des éléments de très faible importance ou invisible de la voie publique ;
- Sur les bâtiments neufs, la mise en place de tuiles solaires est à privilégier ;
- Sur les bâtiments existants, les capteurs solaires sont autorisés en couverture sous réserve d'un projet d'intégration architectural limitant l'impact dans le paysage et selon les prescriptions suivantes :
  - Les cadres métalliques et les châssis des capteurs solaires seront de teinte sombre et mate et devront être disposés dans le sens de la pente, dans le plan de la toiture ;
  - Les capteurs devront former un pan de toiture complet ou être situés en bas de versant ou à l'angle de versant, sans découpe de tuiles de rive, de faîtage ou d'égout.

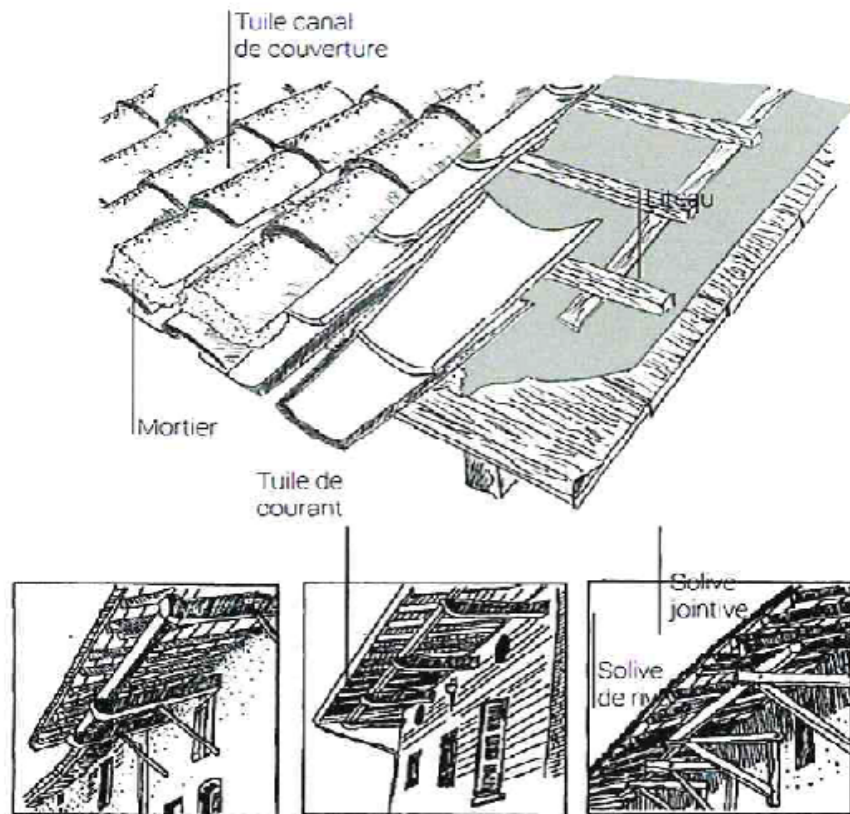
La restauration d'une toiture et tout particulièrement celle de ses parties visibles depuis les espaces publics respectera les caractéristiques de la couverture ancienne : pente, matériau, dimensions des forêts à l'égout et au pignon ; section et essence des chevrons apparents ; faîtage, arêtiers, égouts et rives, souches de cheminée, avant-toits.

Lorsque la tuile creuse ou la petite tuile plate est encore présente sur l'immeuble, ce mode de couverture sera reconduit. Elle sera alors réalisée :

- en tuiles creuses en terre cuite de teinte rouge/brun nuancé,
- chapeau, des tuiles de réemploi ou des tuiles neuves d'aspect vieilli.
- en petites tuiles en terre cuite, 65 unités au m<sup>2</sup>, de ton rouge/brun nuancé.



UCp



### G. Clôtures

- Les clôtures doivent être de conception simple et doivent participer à l'ordonnancement du front bâti en s'harmonisant avec la construction principale et les clôtures avoisinantes. Leur aspect, leurs dimensions et leurs matériaux tiennent compte des clôtures avoisinantes afin de s'harmoniser avec elles ainsi qu'avec la construction principale.
- La hauteur maximale est fixée à 1,60 mètre au-dessus du terrain naturel préexistant.
- Sauf raison technique contraire dûment justifiée, tous travaux et toute intervention d'entretien feront l'objet d'une déclaration de travaux préalable et devront garantir la préservation des caractéristiques des murs et clôtures en pierres existants : type d'appareillage, type de montage, etc. Si de nouvelles ouvertures doivent être percées en façade, celles-ci sont limitées et mutualisées en cas de constructions sur des parcelles contiguës. Les accès ainsi créés ont un traitement architectural de qualité et cohérent avec leurs caractéristiques.
- Dans le cas de clôture réalisée en mur plein s'intégrant dans le tissu urbain, la hauteur maximale est exceptionnellement portée à 2 mètres. La hauteur peut être également autorisée jusqu'à 2 mètres afin de répondre à des impératifs de sécurité des établissements publics et des établissements privés sur justification.
- La reconstruction à l'identique des murs de clôture est autorisée au-delà d'une hauteur de 2 mètres.

Sur une distance à déterminer en fonction des lieux, la hauteur des murs pleins sera toutefois limitée à 1 mètre à l'angle de deux voies ou dans une courbe prononcée

lorsque la visibilité et la sécurité sont en jeu. Ils pourront éventuellement être surmontés par un grillage.

Sont interdites les canisses ou bâches de couleur.

En zone UCj, on privilégiera les clôtures végétales ou grillagées fixées sur plots ou muret d'une hauteur maximum de 0,80 mètres.

UCj

## Article UC2.4 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis aux abords des constructions

### A. Coefficient de biotope

Il est fixé un CBS minimal à atteindre qui doit comprendre des espaces verts en pleine terre (PLT) minimum en fonction de la surface de la parcelle concernée par le projet.



Zones	CBS minimal	PLT minimal
UC	0,3	20%
UCj	0,6	40%
UCp	0,3	10%
UCr	0,4	20%

**En zone UC exclusivement,** les surfaces de PLT et le CBS peuvent être mutualisés dans le cadre d'opérations d'aménagement d'ensemble.

En cas d'impossibilité technique dûment justifiée de réaliser le CBS, pour des motifs tenant à la protection du patrimoine bâti, de la taille ou de la configuration de la parcelle, le CBS pourra être réduit voire supprimé.

UCp

### B. Espaces libres et plantations

Pour tout aménagement, la simplicité de réalisation et le choix d'essences locales sont recommandés. Les essences allergènes sont proscrites.

**Les essences préconisées :**

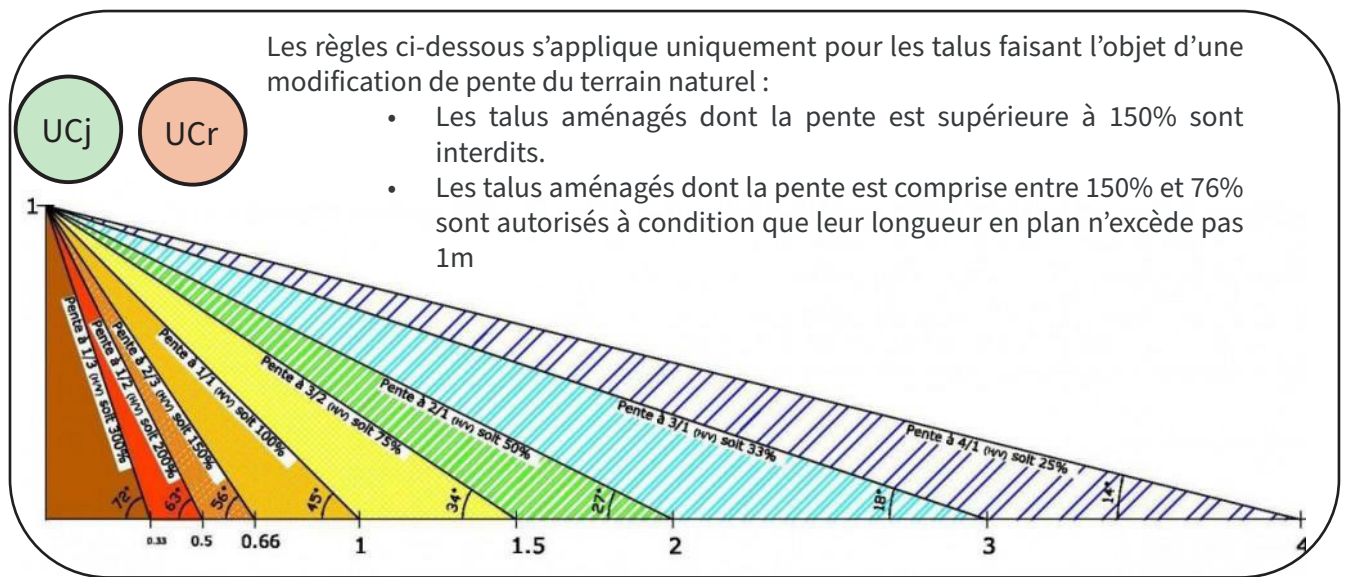
**Strate arbustive**

- Noisetier (*Corylus avellana*)
- Prunellier (*Prunus spinosa*)
- Aubépine (*Crataegus monogyna*)
- Bourdaine (*Frangula vulgaris*)
- Cornouiller sanguin (*Cornus sanguinea*)
- Sureau noir (*Sambucus nigra*)
- Fusain (*Euonymus europaeus*)
- Viorne lantane (*Viburnum lantana*)
- Eglantier (*Rosa canina*)
- Alisier blanc (*Sorbus aria*)
- Houx (*Ilex aquifolium*)

**Strate arborescente**

- Merisier (*Prunus avium*)
- Sorbier (*Sorbus aucuparia*)
- Charme (*Carpinus betulus*)
- Aulne glutineux (*Alnus glutinosa*)
- Erable champêtre (*Acer campestre*)
- Frêne commun (*Fraxinus excelsior*)
- Chêne pédonculé (*Quercus robur*)
- Chêne pubescent (*Quercus pubescens*)
- Saule marsault (*Salix caprea*)
- Châtaignier (*Castanea sativa*)
- Hêtre (*Fagus sylvatica*)

- Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées.
- En cas de division parcellaire ou d'opération de renouvellement urbain, les espaces libres devront être aménagés de manière à préserver l'intimité de la construction ou des constructions préexistantes(s). Dans cet objectif, les clôtures devront être végétalisées ou doublées d'une haie vive (élément brise-vue).
- Des écrans de verdure, constitués d'arbres d'essences locales peuvent être imposés pour masquer certains bâtiments ou installations d'activités admises dans la zone.
- Les aires de stationnement doivent être plantées d'arbres à haute tige à raison d'un sujet pour 3 places.
- Sous réserve de la loi et de son application relative aux parcs de stationnement de plus de 500 mètres carrés, les projets devront intégrer des dispositifs favorisant l'infiltration des eaux pluviales ou leur évaporation, des dispositifs végétalisés ou des ombrières concourant à l'ombrage desdits parcs et des procédés d'énergie renouvelable sur les ombrières lorsqu'elles sont prévues.



### Article UC2.5 : Stationnement

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

#### A. Véhicules motorisés

Pour tout changement de destination d'un bâtiment, les besoins en places de stationnement exigés devront correspondre à la nouvelle destination.

De même, les transformations de garages en pièces à vivre sont interdites si la suppression des places de stationnement existantes nécessaires à la construction n'est pas compensée par ailleurs (sur le terrain même ou sur un terrain existant à moins de 200 m. du premier).

##### 1°) Stationnement des véhicules automobiles

Les aires de manœuvres affectées aux places de stationnement non closes et non couvertes doivent être conçues pour qu'ils puissent aisément faire demi-tour afin d'accéder à la voie publique en marche avant. Les places de stationnement à accès direct au domaine public ne pourront être tolérées que sur les voies de desserte intra-quartier, et en tout état de cause à plus de 200 mètres des équipements publics d'enseignement et de leurs équipements annexes (crèche, halte-garderie, restaurant scolaire, internat, gymnase, salle de sport,...).

Destinations	Normes de stationnement
Logements	1,5 place de stationnement par logement en collectif 2 places de stationnement par maison individuelle ou groupée  Pour une opération d'ensemble comprenant au moins 4 logements, des places de <u>stationnement pour les visiteurs</u> devront être prévues. Leur nombre correspondra au minimum à une place par tranche indivisible de 4 logements (soit 2 places pour un nombre de logements compris entre 5 et 8, 3 places pour un nombre de logements compris entre 9 et 12,...)
Logements locatifs sociaux	1 place de stationnement par logement
Hébergement pour personnes âgées, handicapées et d'urgence, pour étudiant, jeunes travailleurs	étude portant sur les besoins du projet avec minimum 1 place pour 4 lits (résidents / personnel / visiteurs)
Artisanat et commerce de détail inférieur à 100 m <sup>2</sup> de surface de vente	Pas d'obligation de place de stationnement
Artisanat et commerce de détail supérieur à 100 m <sup>2</sup> de surface de vente	Une étude portant sur les besoins en stationnement du projet devra être produite, avec un minimum de 1 place pour 50 m <sup>2</sup> de surface de vente au delà des 100 premiers m <sup>2</sup> Un emplacement pour le chargement/déchargement devra être prévu
Hébergement hôtelier	1 place de stationnement par chambre
Hébergement touristique, restauration	1 place par 50 m <sup>2</sup> de surface de plancher
Industrie inférieure à 100 m <sup>2</sup> de surface de plancher	Pas d'obligation de place de stationnement
Industrie supérieure à 100 m <sup>2</sup> de surface de plancher	Une étude portant sur les besoins en stationnement du projet devra être produite, avec un minimum de 1 place par tranche de 100 m <sup>2</sup> de surface de plancher au delà des 100 premiers m <sup>2</sup>
Entrepôt	1 place par tranche de 150 m <sup>2</sup> de surface de plancher
Equipement d'intérêt collectif et service publics	Pas d'obligation de place de stationnement
Logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, logements intermédiaires mentionnés à l'article L. 302-16 du code de la construction et de l'habitation, établissements assurant l'hébergement des personnes âgées mentionnés au 6° du I de l'article L. 312-1 du code de l'action sociale et des familles et résidences universitaires mentionnées à l'article L. 631-12 du code de la construction et de l'habitation <b>situés à moins de cinq cents mètres d'une gare ou d'une station de transport public guidé ou de transport collectif en site propre et que la qualité de la desserte le permet.</b>	maximum 0,5 place de stationnement par logement

## 2°) Normes de stationnement

Les règles applicables aux établissements et constructions non prévus ci-dessous sont celles auxquelles ces établissements sont le plus directement assimilables.

En fin de calcul, lorsque le nombre de places de stationnement a :

- Une partie décimale inférieure ou égale à 0,5, il est arrondi au chiffre inférieur,
- Une partie décimale supérieure à 0,5, il est arrondi au chiffre supérieur.

Lorsque le pétitionnaire ne peut satisfaire aux obligations ci-dessus, il peut être fait application des dispositions prévues à l'article L.151-33 du Code de l'Urbanisme. Ainsi, il est autorisé :

- à aménager sur un autre terrain situé à moins de 200 mètres du premier les surfaces de stationnement qui lui font défaut à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise lesdites places.
- faire l'acquisition ou disposer d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation situé à proximité de l'opération.
- faire l'acquisition ou disposer d'une concession à long terme de places dans un parc privé de stationnement existant ou en cours de réalisation situé à proximité de l'opération.

Toutefois, afin de ne pas bloquer les opérations de réhabilitation du tissu urbain existant, en cas d'impossibilité architecturale ou technique justifiée d'aménager le nombre de places de stationnement imposé dans le présent article, les exigences pourront être diminuées.

Dans les opérations d'aménagement, il est possible de réaliser un parc de stationnement commun à l'ensemble ou à une partie de l'opération pour satisfaire au besoin en stationnements des constructions ou installations projetées.

Pour les établissements comportant des locaux consacrés à plusieurs des destinations ci-dessus et sur justification d'une utilisation non simultanée de ceux-ci, le service instructeur effectuera un calcul du nombre d'emplacements de stationnement exigé pour chaque cas de figure et appliquera le plus défavorable au pétitionnaire.



## **B. Cycles**

Conformément à l'article L. 151-30 du code de l'urbanisme et à l'article L. 111-5-2 du code de la construction et de l'habitation, toutes les constructions nouvelles devront faire l'objet du respect de l'annexe n°2 "stationnement des vélos dans les espaces privés".

En cas de projet de réhabilitation de bâtiments groupant au moins 3 logements, les dispositions de l'annexe n°2 définissant le stationnement des vélos dans les espaces privés s'appliquent sauf en cas d'impossibilité technique démontrée par le projet.

Les stationnements des cycles sont déterminés, en fonction des besoins, pour les constructions dédiées aux activités (sur justification) et aux services publics ou d'intérêt collectif.

## SECTION 3 : Équipements, réseaux

### Article UC3.1 : Desserte par les voies publiques ou privées

#### A. Les accès

Pour être constructible un terrain doit avoir accès à une desserte publique, soit directement, soit par l'intermédiaire d'une voie privée, ou bénéficier d'une servitude de passage suffisante instituée en application des articles 682 et suivants du Code Civil.

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 la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie et des engins de déneigement.

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.

Pour toute construction nouvelle à usage d'activités ou d'habitation collective, l'approche des véhicules de ramassage des ordures ménagères devra être facilitée.

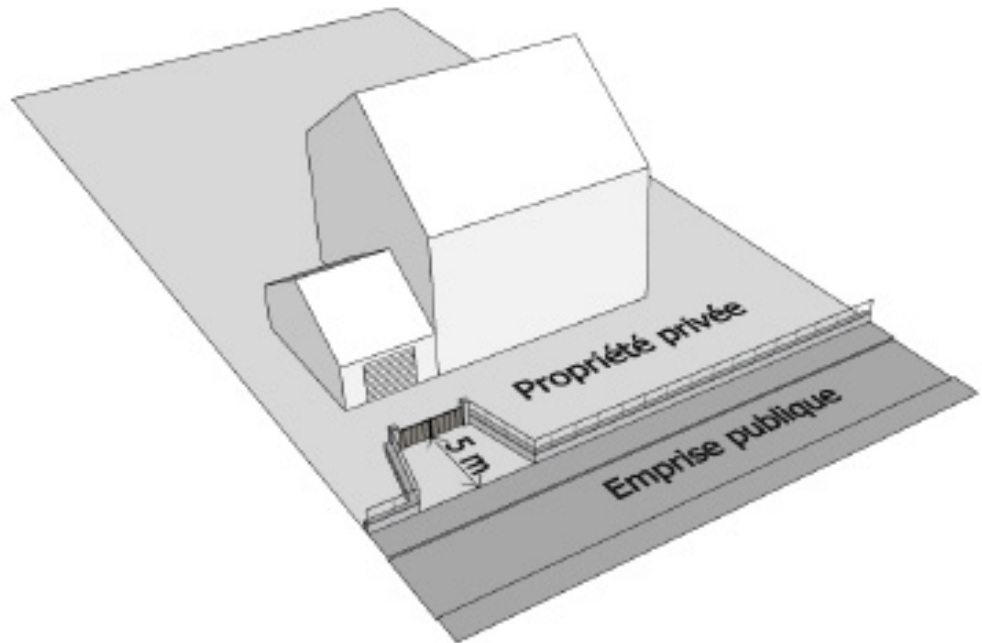
Les divisions de parcelles contiguës doivent prévoir la mutualisation des accès existants ou projetés (éventuellement par le biais de servitudes de passage) et ne pas multiplier inutilement les accès sur rue.

Les portails d'entrées doivent être réalisés de telle sorte que les véhicules devant stationner avant de les franchir puissent le faire sans empiéter sur la chaussée publique ou destinée à être classée dans le réseau des voies publiques.

Une solution de stationnement des véhicules devra être préférentiellement recherchée par intégration dans le bâti existant en évitant une dénaturation de la composition des trames de façade patrimoniale existante. Dans le cas d'une impossibilité technique justifiée, la construction d'un local accessoire (ex.garages en annexe) à l'habitation est autorisée dans la limite totale de 40 m<sup>2</sup> d'emprise au sol par logement. Leur implantation ne pourra se faire au-devant de la façade principale de la construction.

La construction d'annexe à l'habitation autre qu'un local accessoire est autorisée dans la limite d'une seule fois 9 m<sup>2</sup> d'emprise au sol par logement.

UCp



Des solutions autres restent néanmoins possibles en fonction de la situation géographique du projet ou de la faible intensité du trafic constaté sur la voie d'accès à celui-ci, comme la mise en place de portails automatisés par exemple.

La localisation des accès piétons doit prendre en compte le maillage des chemins piétons, la proximité d'équipements publics et l'accès aux axes de transport en commun

## **B. Les voiries**

Les caractéristiques des voies privées de desserte et des passages obtenus en application des articles 682 et suivants du Code Civil relatifs au droit de passage doivent permettre d'assurer l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, et être adaptées à la nature et à l'importance du programme.

L'emprise de toute voie nouvelle privée, par ses dimensions, ses formes et caractéristiques techniques, doit présenter au minimum les particularités suivantes :

- être adaptée à l'importance et à la destination des constructions qu'elle doit desservir ;
- assurer la sécurité des usagers de cette voie ;
- permettre l'approche et l'utilisation des véhicules et du matériel de lutte contre l'incendie, des services de sécurité, et des services de ramassage des ordures ménagères ;

Afin de faciliter le croisement des véhicules à l'intérieur d'une même opération, tout projet nécessitant la création d'au moins six places de stationnement pour les véhicules automobiles devra prévoir une voie d'accès d'une emprise de 5 m. de largeur minimum.

Toute voirie de maillage destinée à être rétrocédée à la Commune devra être réalisée avec des largeurs minimums de 7 m. pour une voirie à double sens et de 4 m. pour une voirie à sens unique.

Afin d'assurer une circulation fluide et une bonne perméabilité urbaine, toutes les dispositions seront prises pour éviter les voies en impasse. Cependant, en cas d'impossibilité technique, les voies nouvelles se terminant en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon à ce que les véhicules, y compris de service, bénéficient d'une aire d'évolution conçue pour qu'ils puissent aisément faire demi-tour.

D'une manière générale et dans toute la mesure du possible, les plans de masse des opérations de réalisation de bâtiments collectifs et ceux des opérations d'ensemble (collectifs / intermédiaires / groupés / individuels) devront comporter au moins un cheminement destiné aux modes actifs pour permettre une liaison la plus directe possible, le cas échéant via un cheminement d'un autre îlot bâti existant, au domaine public et au réseau public de transport en commun.

## Article UC3.2 : Desserte par les réseaux

Toute construction nouvelle doit se raccorder aux réseaux existants, selon le règlement propre à chaque type de réseaux.

Pour le cas où une rétrocession à terme d'une voie interne d'opération et des réseaux associés serait envisagée, le demandeur devra se rapprocher en amont des gestionnaires compétents en matière d'eau potable, d'assainissement des eaux usées, d'eaux pluviales et d'éclairage public, afin de connaître les modalités techniques à respecter pour l'intégration du réseau à créer dans le patrimoine public.

### **A. Le réseau d'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.

### **B. Le réseau d'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.

Les projets prévus dans les secteurs compris dans le périmètre de protection rapproché ou éloigné des puits de captage de l'Albarine, devront respecter les règles énoncées dans l'arrêté de la DUP. En particulier, le raccordement au réseau d'assainissement collectif doit être étanche et réalisé de manière gravitaire.

Dans les zones non desservies et hors périmètre de protection rapproché ou éloigné des puits de captage de l'Albarine par le réseau d'assainissement des eaux usées, un dispositif d'assainissement non collectif pourra être autorisé s'il est conforme aux dispositions légales en vigueur. Le Service Public d'Assainissement Non Collectif (SPANC), doit valider le projet sur la base d'un dossier établi par le maître d'ouvrage, après vérification notamment de sa faisabilité, de son implantation, de son dimensionnement,...

### **C. Le réseau d'eaux pluviales et de ruissellements**

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 (les eaux pluviales et de ruissellement, y compris celles des accès, ne devront pas être rejetées sur le domaine public).

L'infiltration sur l'unité foncière doit être la première solution recherchée pour l'évacuation des eaux pluviales recueillies (notamment dans les secteurs desservis par un réseau d'assainissement unitaire), à l'exception des secteurs compris dans le périmètre de protection rapproché ou éloigné d'un puits de captage où l'infiltration est réglementée.

Dans le cadre de projets individuels, il est recommandé la mise en œuvre d'un ouvrage de récupération des eaux pluviales et il est exigé une gestion des eaux pluviales issues des toitures de préférence par infiltration, ou à défaut par rétention et régulation avant rejet en dehors de la parcelle.

Dans le cadre d'opérations d'ensembles, il est recommandé la mise en œuvre d'un ouvrage de récupération des eaux pluviales et il est exigé une gestion des eaux pluviales de l'ensemble des surfaces de toiture projetée au sol ou des surfaces imperméabilisées de préférence par infiltration, ou à défaut par rétention et régulation avant rejet en dehors de l'emprise du projet.

En zone où l'infiltration n'est techniquement pas possible et où il n'existe pas de réseau d'eaux pluviales dédié, il sera admis un rejet dans le réseau unitaire ou au milieu naturel sous réserve de l'existence d'un exutoire, avec un débit limité à 5l/s par hectare pour un évènement trentenal.

Les conditions techniques et les zones concernées sont précisées dans le schéma directeur d'assainissement pluvial.

Les rejets d'eaux pluviales sont interdits dans les réseaux eaux usées séparatifs.

Le stockage nécessaire à la rétention des eaux sera dimensionné par une étude de telle façon que les surfaces imperméabilisées ne génèrent pas un ruissellement excédant le rejet naturel avant travaux.

Dans tous les cas, le pétitionnaire devra rechercher des solutions limitant les quantités d'eaux de ruissellement ainsi que leur pollution. La mise en œuvre d'un prétraitement des eaux pluviales pourra être exigée du pétitionnaire en fonction de la nature des activités exercées ou des enjeux de protection du milieu naturel environnant. L'étude de ces aménagements et leurs réalisations seront à la charge exclusive et sous la responsabilité du pétitionnaire.

Le demandeur devra se garantir contre les éventuelles mises en charge du système d'assainissement et les eaux de ruissellement jusqu'à une altitude au moins égale à celle de la chaussée.

Le pétitionnaire peut également recourir à des systèmes de récupération des eaux pluviales dans un objectif de réutilisation (arrosage des espaces verts, usage sanitaire). Ces systèmes de collecte des eaux pluviales doivent être préférentiellement enterrés, à défaut ils doivent bénéficier d'une intégration

### **D. L'éclairage des voies**

L'éclairage des voies de desserte d'une opération de construction privée devra

privilégier les technologies éco-responsables (leds, variateurs de puissance, voire extinction à heure programmée).

Dans le cadre d'une opération de construction incluant la création d'un réseau d'éclairage, le demandeur devra se rapprocher en amont du gestionnaire compétent pour obtenir les modalités techniques à respecter concernant la réalisation, et éventuellement la recevabilité du réseau à créer dans le patrimoine public.

### **E. Les réseaux secs**

Sauf impossibilité technique justifiée, les réseaux d'électricité et de télécommunication devront être établis en souterrain.

Dans le cas où les opérations de constructions nécessitent la mise en place d'un transformateur électrique, l'aménageur devra prévoir son intégration dans un bâtiment s'intégrant parfaitement dans le bâti.

### **F. Les déchets**

Dans le cadre d'opérations d'ensemble, les aménagements nécessaires à la collecte des déchets ménagers devront être examinés avec le service gestionnaire de la collecte. Celui-ci pourra exiger des emplacements dédiés à l'installation de conteneurs collectifs enterrés ou la réalisation d'un ou de plusieurs abris pour les conteneurs d'ordures ménagères. Ces derniers répondront aux obligations réglementaires en vigueur, ils faciliteront l'accès des véhicules de ramassage et s'intégreront à l'opération et au paysage environnant.

### **G. Les performances énergétiques et environnementales**

D'une manière générale, les projets de construction et de réhabilitation devront respecter les normes en vigueur concernant les objectifs en matière de réduction des consommations d'énergie. Des dispositions particulières relatives aux économies d'énergie et au développement des énergies renouvelables figurent à l'article UC2 ci-dessus.

### **H. Les infrastructures et réseaux de communications électroniques**

Non réglementé.

## DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE US

---



### Caractère de la zone

---

La zone US regroupe les terrains occupés par les activités militaires et de sécurité civile, les infrastructures aéronautiques et les dispositifs de gestion des eaux et des déchets. Elle correspond à la zone dédiée au fonctionnement spécifique du Détachement Air 278 et aux activités aéronautiques.

### Objectifs de la zone

---

Cette zone est principalement destinée à préserver les activités du Détachement Air 278 et les activités aéronautiques. Y sont autorisées toutes les installations, constructions et équipements d'intérêt collectif et services publics liés à leur fonctionnement et leur développement.

La zone US ne fait pas l'objet d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation.

La zone fait partie de l'inventaire des pelouses sèches du département de l'Ain réalisé par le Conservatoire Régional des Espaces Naturels

## SECTION 1 : Destinations des constructions, usages des sols et natures d'occupations

---

### Article US1.1 : Occupations et utilisations du sol interdites et autorisées sous conditions

Toute occupation et utilisation du sol est interdite à l'exception des bâtiments et installations nécessaires au bon fonctionnement des activités suivantes :

- Équipements d'intérêt collectif et services publics,
- Activités aéronautiques,
- Activités de la Défense nationale et de la sécurité civile, y compris les logements liés à ces activités,

### Article US1.2 : Mixité sociale et fonctionnelle

Non réglementé.

## SECTION 2 : Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères

---

### Article US2.1 : Implantation des constructions

Non réglementé.

### Article US2.2 : Volumétrie et hauteur

Non réglementé.

## Article US2.3 : Qualité architecturale et paysagère

### **A. Principes généraux**

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.

### **B. Aspect des constructions**

- Toute opération doit justifier d'une cohérence avec l'aspect des constructions existantes (volumes, matériaux et couleurs) et veiller à son intégration à l'ensemble des installations extérieures et superstructures visibles.
- La végétalisation et l'organisation des abords et des clôtures en fonction de l'aspect des constructions et des installations extérieures.
- Pour les annexes, les matériaux hétéroclites sont interdits. L'aspect architectural des annexes devra être en harmonie avec celui des constructions principales.

### **C. Façades**

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 pignons seront traités avec la même qualité de finition que les façades principales.

### **D. Traitement des rez-de-chaussée**

Non réglementé.

### **E. Percements et ouvertures**

Non réglementé.

### **F. Menuiseries**

Non réglementé.

### **G. Traitement des toitures**

Non réglementé.

### **H. Clôtures**

Les clôtures doivent être d'aspect sobre, en concordance avec le paysage environnant et les usages locaux : couleur, matériaux, hauteurs.

Toutefois, la hauteur des clôtures ou des murs peut être adaptée ou imposée 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 de bonne ordonnance en usage.

## Article US2.4 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis aux abords des constructions

Pour tout aménagement, la simplicité de réalisation et le choix d'essences locales sont recommandés. Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées. Les essences allergènes sont proscrites.

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées.

Des écrans de verdure constitués d'arbres à feuilles persistantes peuvent être imposés pour masquer certains bâtiments ou installations d'activités, admises dans la zone.

### **Les essences préconisées :**

#### **Strate arbustive**

- Noisetier (*Corylus avellana*)
- Prunellier (*Prunus spinosa*)
- Aubépine (*Crataegus monogyna*)
- Bourdaine (*Frangula vulgaris*)
- Cornouiller sanguin (*Cornus sanguinea*)
- Sureau noir (*Sambucus nigra*)
- Fusain (*Euonymus europaeus*)
- Viorne lantane (*Viburnum lantana*)
- Eglantier (*Rosa canina*)
- Alisier blanc (*Sorbus aria*)
- Houx (*Ilex aquifolium*)

#### **Strate arborescente**

- Merisier (*Prunus avium*)
- Sorbier (*Sorbus aucuparia*)
- Charme (*Carpinus betulus*)
- Aulne glutineux (*Alnus glutinosa*)
- Erable champêtre (*Acer campestre*)
- Frêne commun (*Fraxinus excelsior*)
- Chêne pédonculé (*Quercus robur*)
- Chêne pubescent (*Quercus pubescens*)
- Saule marsault (*Salix caprea*)
- Châtaignier (*Castanea sativa*)
- Hêtre (*Fagus sylvatica*)

## Article US2.5 : Stationnement

Les prescriptions en matière de stationnement devront répondre au bon fonctionnement de la structure.

## SECTION 3 : Équipements, réseaux

---

### Article US3.1 : Desserte par les voies publiques ou privées

Non réglementé

### Article US3.2 : Desserte par les réseaux

Non réglementé

## DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UX

### Caractère de la zone

La zone UX correspond aux zones d'activités économiques, composée principalement d'entrepôts, d'industrie, de locaux artisanaux et commerciaux, de bureaux, et d'équipements, induisant des nuisances et trouvant dès lors difficilement leur place dans les zones urbaines mixtes. Les constructions sont de volumes et de gabarits variables en fonctions de la nature des activités.

Une hétérogénéité domine dans ce secteur où la qualité des abords des bâtiments reste un enjeu important pour la qualité du paysage urbain.



### Objectifs de la zone

Principalement affectée aux activités économiques, elle peut accueillir des constructions ayant cette destination et leurs annexes.

La zone couvre :

- La Zone Industrielle En Point-Bœuf,
- Les parties Nord et Ouest de la Zone Industrielle du Triangle d'Activités,
- Les emprises SNCF et zones d'activités bordant les voies ferrées
- La Zone d'Activités Porte du Bugey,
- La Zone Tertiaire et d'Activités En Pragnat.

Ces trois derniers secteurs font l'objet de sous-secteurs spécifiques :

- UXb qui correspond à la partie de la ZA En Pragnat dédiée principalement aux activités liées à la santé (médicales, paramédicales, médico-sociales) et aux activités tertiaires et de service,
- UXc qui correspond à la zone commerciale Porte du Bugey, où se localisent les Grandes et Moyennes Surfaces commerciales de la ville. Cette zone vise le maintien et le développement limité des commerces de plus de 1000m<sup>2</sup> de surface de vente autorisés dans le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT),
- UXn qui correspond au secteur comprenant majoritairement les infrastructures ferroviaires, et dont l'urbanisation ne pourra être possible qu'après réalisation de réseaux et d'équipements spécifiques à ce secteur (pour les eaux usées, indépendants du réseau de la STEP d'Ambérieu) dimensionnés pour permettre, dans de bonnes conditions, son assainissement et sa desserte en eau potable



La zone UX fait en partie l'objet d'orientations d'aménagement et de programmation dont les dispositions s'imposent à l'aménagement de ces secteurs et sont reprises sous forme prescriptive par le présent règlement complété par leur règlement propre. Il s'agit des Orientations d'Aménagement et de Programmation suivantes :

- OAP Triangle d'Activités ..... OAP A 4
- OAP Ouest RD 1075 ..... OAP A 15

La zone UXc de la zone à l'Ouest de la RD 1075 figure dans le périmètre de l'étude « entrée de ville » annexée au présent règlement.

Les zones soumises aux risques d'inondation ou de glissement de terrain sont identifiées par une trame spécifique et devront respecter les préconisations du règlement du PPR.

## SECTION 1 : Destinations des constructions, usages des sols et natures d'occupations

Destination	Sous-destination	UX	UXb	UXc	UXn
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	X	X	X	X
	Exploitation forestière	X	X	X	X
Habitation	Logement	O	X	X	O
	Hébergement	X	X	X	X
Commerce et activité de service	Artisanat et commerce de détail	O	O	O	X
	restauration	V	X	V	X
	commerce de gros	V	X	V	X
	activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle	X	O	X	X
	hébergement hôtelier et touristique	X	O	X	X
	cinéma	X	X	X	X
équipements d'intérêt collectif et services publics	locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	V	V	X	O
	locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	V	V	V	O
	établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	V	V	X	X
	salles d'art et de spectacles	X	X	X	X
	équipements sportifs	X	X	X	O
	autres équipements recevant du public	V	X	X	X
autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	industrie	V	X	X	O
	entrepôt	V	X	X	O
	bureau	V	V	X	X
	centre de congrès et d'exposition	X	X	X	X

- V Autorisé  
O Autorisé sous condition  
X Interdit

## Article UX1.1 : Occupations et utilisations du sol interdites et autorisées sous conditions

### **A. Occupations ou utilisations du sol interdites**

>> Dans l'ensemble de la zone UX, sont interdites les constructions ayant la destination ou les sous-destinations suivantes :

- Exploitations agricoles et forestières,
- Hébergement,
- Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle
- Cinéma
- Salle d'art et de spectacle
- Autres équipements recevant du public
- Centre de congrès et d'exposition
- Équipements sportifs

UXb

De plus en **sous-secteur UXb**, sont interdites toutes constructions ayant les sous-destinations suivantes :

- Logement
- Restauration
- Commerce de gros
- Industrie
- Entrepôt

UXc

De plus en **sous-secteur UXc**, sont interdites toutes constructions ayant la destination ou les sous-destinations suivantes :

- Logement
- Hébergement hôtelier et touristique
- Équipements d'intérêt collectif et services publics en dehors de la sous-destination locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés
- Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire

UXn

En **sous-secteur UXn**, sont interdites toutes constructions ayant la destination ou les sous-destinations non autorisées sous condition à l'article UX 1.1.B.

>> Sont de plus interdites dans tous les secteurs UX les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les carrières et les installations et constructions nécessaires à leur exploitation,
- la création de camping, le stationnement isolé de caravanes et les habitations légères de loisirs.

Toutefois, les constructions ou occupations et utilisations du sol existantes avant la date d'approbation du PLU et ayant une destination interdite par le présent règlement, peuvent faire l'objet d'une seule extension mesurée, dans la limite de 50 % de la surface d'emprise au sol existante, ou de travaux de mises aux normes réglementaires. Cette limitation ne concerne pas les activités liées à la santé (médicales, paramédicales et médico-sociales).

**B. Occupations ou utilisations du sol soumises à conditions particulières**

a) Dans l'ensemble de la zone UX sont admises, sous conditions, les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation, à déclaration ou à enregistrement en application des dispositions des articles L 511-1 et suivants du Code de l'environnement, sous réserve que toute disposition soit mise en œuvre pour les rendre compatibles avec le milieu environnant ;
- les aires de dépôts et de stockage dès lors qu'elles sont directement liées à l'activité exercée sur le même terrain d'assiette et que toute disposition soit mise en œuvre pour les rendre compatibles avec le milieu environnant ;
- Les affouillements et exhaussements de sol liés aux travaux des constructions autorisées ou à l'aménagement des espaces non construits, sous réserve :
  - de ne pas porter atteinte au milieu environnant et aux conditions de sécurité des déplacements,
  - qu'ils soient exécutés en application des dispositions relatives aux eaux pluviales et au risque d'inondation
  - et qu'ils s'intègrent dans le paysage
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont autorisées dans l'ensemble de la zone, sous-secteurs compris et que les travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages sont donc également autorisés pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques.
- les constructions, extensions à usage de logement de fonction ou de gardiennage dès lors qu'elles sont des locaux accessoires à l'activité de l'entreprise et qu'elles sont intégrées au bâtiment d'activités. Elles doivent être destinées à la surveillance ou à la direction des établissements et la surface de plancher ne devra pas excéder 60 m<sup>2</sup>. Les extensions et les changements de destination se cumulent dans le calcul de ce plafond.
- l'extension des constructions à destination de commerce de détail existantes à la date d'approbation de la révision du PLU, dans la limite d'un plafond de 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher existante.

b) En zone UXb sont admises, sous conditions, les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les extensions des constructions à destination de commerce de détail existantes à la date d'approbation de la révision du PLU, dans la limite d'un plafond de 50 % de la surface de plancher initiale.

UXb

c) En zone UXn sont admises, sous conditions de bénéficier des capacités de réseaux d'assainissement suffisantes, les constructions et aménagements ayant pour sous-destination : logements, locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés, locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés, équipements sportifs, industrie et entrepôt, ainsi que l'unique extension des constructions à destination de logements existants à la date d'approbation de la révision du PLU, dans la limite d'un plafond de 20 % de la surface de plancher initiale.

UXn



d) En zone UXc, sont admises, sous conditions, les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les constructions à destination de commerce de détail, à la seule condition qu'elles résultent d'une opération de démolition-reconstruction de constructions à destination de commerces de détail existantes à la date d'approbation de la révision du PLU, dans la limite d'un plafond de surface de vente représentant au maximum 15% de surface de vente supplémentaire par rapport à la surface de vente initiale.
- l'extension des constructions à destination de commerces de détail existantes à la date d'approbation de la révision du PLU, dans la limite de 15% de surface de vente supplémentaire par rapport à la surface de vente initiale.
- dans les constructions à destination principale de commerce de détail, les changements de destination, vers du commerce de détail des surfaces non affectées au commerce de détail, sont également comptabilisées dans le calcul du plafond de surface supplémentaire autorisée défini ci-dessus (ex. surfaces de stockage transformées en surfaces de vente).
- les constructions à destination d'entrepôt sous réserve que les activités aient un rapport avec l'activité commerciale et à condition que soient prises les dispositions nécessaires pour limiter les risques et nuisances à un niveau compatible avec le voisinage;
- Les extensions et les changements de destination se cumulent dans le calcul de ce plafond.

### Article UX1.2 : Mixité sociale et fonctionnelle

Non réglementé.

## SECTION 2 : Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères



"Voie publique ou privée ouverte à la circulation"

### Article UX2.1 : Implantation des constructions

#### **A. Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

##### >> **Dispositions générales :**

Sous réserve des dispositions graphiques portées au plan, les constructions doivent être implantées avec un retrait d'au moins 5 mètres par rapport à l'alignement des voies publiques.



Les implantations doivent respecter les principes d'implantation indiqués par les Orientations d'Aménagement et de Programmation, dès lors que des principes sont précisés dans cette pièce du PLU pour le projet.



Lorsque figure au règlement graphique une marge de recul d'implantation, il s'impose aux nouvelles constructions.

L'implantation des constructions n'est pas réglementée par rapport aux chemins piétons et cyclables publics.

### >>Dispositions particulières :

Des implantations différentes de celles visées au paragraphe sont autorisés dans les cas suivants :

- Lorsque la construction nouvelle est située au débouché des voies, aux carrefours et dans les courbes, l'implantation de la construction doit être déterminée pour répondre à la mise en valeur et à la sécurité du site,
- Lorsqu'un élément de patrimoine identifié au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme ou un espace boisé classé est délimité aux plans de zonage, l'implantation de la construction doit être déterminée pour répondre à sa mise en valeur et à sa sauvegarde,
- Lorsqu'il s'agit de travaux d'extension, de surélévation ou d'amélioration de constructions existantes à la date d'approbation du PLU, ceux-ci peuvent être réalisés en respectant la même implantation que celle de la construction existante,
- Pour les constructions, annexes, installations ou ouvrages techniques liés ou nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, à condition de préserver les conditions de sécurité d'accès et de mobilité sur l'espace public et de s'intégrer au paysage urbain existant (ex. alignement de bâtiment existant),
- Pour la réalisation d'un dispositif technique sous réserve de justifications techniques, architecturales ou d'intégration dans le site,
- Pour la reconstruction à l'identique sur l'emprise des fondations antérieures.

## **B. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

### >> Dispositions générales :

Les constructions doivent être implantées avec un retrait minimum de 5 mètres.

Toutefois, lorsque le bâtiment jouxte une zone d'habitat (UA,UB,UC), la distance minimum d'implantation en limite séparative est portée à 8m.

### >>Dispositions particulières :

Des limites d'implantation différentes sous réserve de préservation des règles de sécurité et d'intégration urbaine à l'environnement de celles visées ci-dessus peuvent être imposées ou admises dans les cas suivants :

- pour l'isolation par l'extérieur des constructions existantes implantées selon la règle fixée par les dispositions générales, une épaisseur totale d'isolant et de parement de façade de 20 cm maximum peut être autorisée,
- Si la construction concerne des ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des constructions autorisées,
- Le bâtiment à construire ne dépasse pas 5 mètres de hauteur sur la limite séparative ou d'une hauteur supérieure si elle s'appuie sur une construction préexistante de plus grande hauteur elle-même édifiée en limite séparative sur le tènement voisin,
- Lorsqu'il s'agit de travaux d'extension, de surélévation ou d'amélioration de constructions, existantes à la date d'approbation du PLU, déjà implantées en limite séparative, à condition que cette extension n'excède pas 50% du linéaire de bâtiment édifié sur ladite limite séparative,
- Lorsqu'il s'agit de constructions annexes, celles-ci peuvent être implantées en limite séparative dès lors qu'elles ont une hauteur mesurée sur la limite séparative qui n'excède pas 3,50 mètres,



"Limite séparative"

- Pour les constructions, installations ou ouvrages techniques liés ou nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif,
- Pour la reconstruction à l'identique sur l'emprise des fondations antérieures.

UXb

La construction sur les limites séparatives est autorisée dans la mesure où le bâtiment à construire ne dépasse pas 3,50 mètres de hauteur.

Pour des raisons de sécurité, l'implantation des constructions en limite séparative sera subordonnée à la réalisation de murs coupe-feu et d'une isolation phonique adaptée.



"Emprise au sol  
d'une  
construction"

### **C. Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Les constructions non contiguës doivent être éloignées d'au moins 5m.

## Article UX2.2 : Volumétrie et hauteur

### **A. Emprise au sol des constructions**

UXb

Dans la zone UXb : le coefficient d'emprise au sol (CES) est limité à 0,5.



"Hauteur"

← Carte des hauteurs

### **B. Hauteur des constructions**

#### **>>Dispositions générales :**

La hauteur des constructions doit être conforme à la carte des hauteurs maximales.

Par ailleurs, les hauteurs des niveaux des rez-de-chaussée à usage de surface de vente doivent avoir une hauteur minimum de 4 m sous plafond.

Les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures sont exclus du calcul de la hauteur.

#### **>>Dispositions particulières :**

Des dispositions autres que celles définies dans la règle générale peuvent être exceptionnellement autorisées ou imposées, sous réserve de justifications techniques, architecturales ou d'intégration dans le site :

- En cas de construction existante avant l'approbation du PLU dont la hauteur dépasse la hauteur maximum de façade, les travaux de réhabilitation et les extensions limitées sont autorisés sans toutefois dépasser les hauteurs des volumes existants,
- Pour les constructions et les installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif dans la limite de 30% de plus que la hauteur maximale prévue à la carte des hauteurs,
- Pour les équipements de superstructure et les dispositifs techniques pouvant être réalisés au-delà de la hauteur maximum autorisée dès lors qu'ils demeurent ponctuels et qu'ils présentent une bonne intégration dans le site (réservoirs, tours hertziennes, pylônes, etc.).

## Article UX2.3 : Qualité architecturale et paysagère

### **A. Principes généraux**

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".

La conception, la volumétrie et l'aspect extérieur des constructions implantées le long des emprises publiques ou des voies (notamment en entrées de ville) doivent être travaillés afin de concourir à la confortation d'un front bâti structuré, tout en tenant compte des spécificités des constructions avoisinantes et des caractéristiques morphologiques du tissu dans lequel se situe le projet. Le projet de construction devra justifier de la cohérence et de l'exigence tant du point de vue de :

- l'aspect des constructions par les volumes, toitures, percements et rythme de façade,
- l'aspect et l'intégration à l'ensemble des installations extérieures et superstructures visibles, notamment par la qualité des façades sur le plan des matériaux et des couleurs,
- la végétalisation et l'organisation des abords et des clôtures en fonction de l'aspect et de l'usage des constructions et des installations extérieures.

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. La hauteur d'un dispositif de soutènements sur la parcelle ne pourra excéder une hauteur de 1m50.

Les constructions quelle qu'en soit leur destination et les terrains, même ceux qui 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.

Lorsqu'elles sont autorisées, les aires de stockage à ciel ouvert, les constructions légères ou provisoires, et la création ou l'extension de tout dépôt ou décharge ne devront, autant que possible, pas être visibles depuis l'espace public. Elles peuvent être subordonnées à :

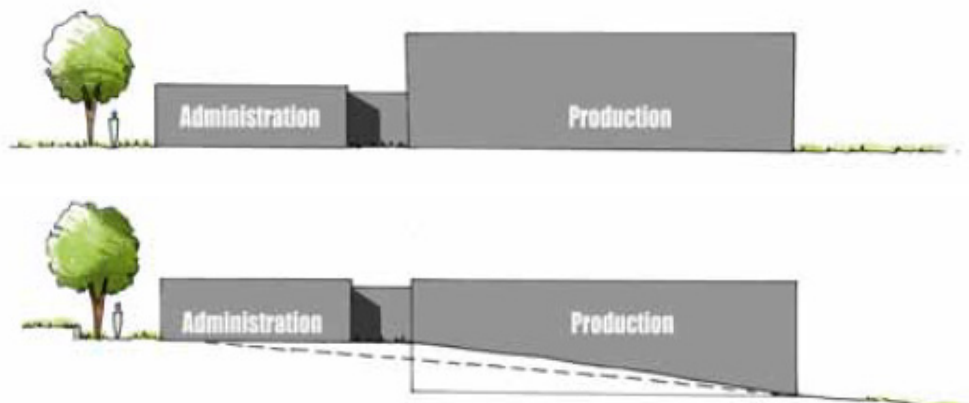
- L'aménagement d'écrans de verdure ou de dispositifs de pare-vue de qualité pouvant s'assimiler à une façade de bâtiment,
- L'observation d'une marge de reculement supérieure au minimum exigé ou à l'établissement de clôtures permettant d'obtenir un masque équivalent.

## **B. Aspect des constructions**

L'aspect des constructions à usage d'activités économiques ou d'équipements collectifs doit, par l'utilisation de matériaux et de techniques appropriées, exprimer une certaine recherche dans le but de traduire de façon esthétique leur caractère fonctionnel.

Pour les grands volumes, il est demandé une recherche de rythme au niveau des formes, des structures apparentes, des traitements de façades et des ouvertures.

Les constructions implantées à l'angle de deux voies, outre la prise en compte de la sécurité liée à la circulation, doivent être conçues pour concourir à la constitution d'un front bâti structuré tout en assurant, le cas échéant, une transition sur des voies de plus faible importance. L'angle de la construction doit être traité avec un soin particulier pour constituer un élément d'organisation et de structuration urbaine, en harmonie avec le traitement des autres angles du carrefour.



*Illustration de principe (source CAUE46, fiches thématiques "paysages des zones d'activités")*

Pour les entreprises qui accueillent sur leur site des activités complémentaires ne nécessitant pas les mêmes besoins en terme d'espace (accueil de la clientèle/ bureaux, production/stockage...), une décomposition du programme sous la forme de plusieurs bâtiments de volumes et de gabarits différents peut permettre d'offrir une réponse architecturale en rapport avec les usages (économie de construction, d'entretien, d'énergie...),

Les dispositifs de production, de distribution et de stockage d'énergie, de télécommunications ou encore de l'eau sont réalisées selon les tracés et les techniques ayant le moindre impact sur l'environnement et le paysage. Ils sont préférentiellement disposés sur les terrains de façon à être le moins visibles possible des voies de desserte, enterrées voire dissimulées par un écran végétal.

Les éléments se rapportant au commerce (devantures de magasins et leurs enseignes) doivent être intégrés dans la composition architecturale des bâtiments sans porter atteinte de par leurs dimensions, leurs couleurs, les matériaux employés, au caractère de l'environnement.

Les projets de transformation, de restauration, de surélévation ou d'extension devront s'harmoniser avec l'architecture du bâtiment concerné et des constructions avoisinantes. La réalisation d'extensions de conception architecturale contemporaine est autorisée, dès lors que sont mis en valeur les éléments d'intérêt de la construction initiale : travée de bâtiment, proportion de l'extension, aspect du traitement de la jonction avec le bâtiment initial.

Les éléments particuliers aux constructions bioclimatiques ou solaires (serres, capteurs solaires en façade ou en toiture) sont autorisés et doivent s'intégrer à l'architecture de la construction.

Pour les annexes, les matériaux hétéroclites sont interdits. L'aspect architectural des annexes devra être en harmonie avec celui des constructions principales et respecter notamment l'aspect des constructions anciennes existantes.

### **C. Façades**

Les matériaux bruts (parpaing, béton ...), non conçus pour être laissés apparents, doivent être enduits.

Les matériaux extérieurs doivent être choisis de façon à offrir des garanties de bonne conservation. Les matériaux d'aspect médiocre (tôle ondulée, bitumeux, tuile de béton, plaques fibrociment,...) sont interdits.

Les matériaux brillants en façade sont également interdits pour l'ensemble des constructions hormis celles à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics.

Les couleurs pour les enduits et peinture des façades doivent être choisies en recherchant une harmonie avec d'une part la nature de la construction, et d'autre part les constructions avoisinantes. Les teintes d'enduits doivent être en harmonie avec leur environnement.

Les murs-pignons doivent être traités avec le même soin que les façades principales.

### **D. Traitement des rez-de-chaussée**

Non réglementé.

### **E. Percements et ouvertures**

Non réglementé.

### **F. Traitement des rez-de-chaussée**

Non réglementé.

### **G. Traitement des toitures**

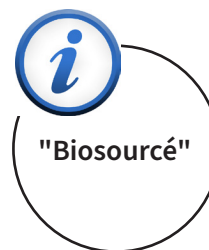
Les matériaux et aspects brillants en couverture sont interdits.

Les couvertures végétalisées ou biosourcées, participant à une gestion douce des eaux pluviales, comme élément esthétique et de régulation thermique des bâtiments sont autorisées.

Les teintes des couvertures doivent être en harmonie avec leur environnement.

La mise en place en toiture de dispositifs tels que ceux permettant la transformation de l'énergie solaire en chaleur ou en électricité (chauffe-eau solaire, capteurs solaires thermiques, etc.) est fortement conseillée. Dans les périmètres de protection des monuments historiques, ces dispositifs pourront être autorisés sous réserve de l'autorisation préalable de l'ABF ».

Des ouvrages indispensables au fonctionnement des bâtiments (gaines



*il convient de respecter l'article 47 de la loi Energie-Climat relative aux grandes toitures de plus de 1000 m<sup>2</sup>, qui impose un minimum de 30 % de dispositifs de performance énergétique*

d'ascenseur, VMC, climatisation, etc.) peuvent être réalisés en toiture à condition qu'ils soient de faible volume et intégrés à la conception architecturale d'ensemble. Les antennes, capteurs solaires et installations nécessaires à la production d'énergies renouvelables doivent s'intégrer harmonieusement à la toiture.

## **H. Clôtures**

Les clôtures doivent être d'aspect sobre, de conception simple et doivent participer à l'ordonnancement du front bâti. Leurs dimensions, matériaux et couleur tiennent compte des clôtures avoisinantes afin de s'harmoniser avec elles, ainsi qu'avec la construction principale et en concordance avec le paysage environnant.

Elles peuvent être constituées, soit d'un grillage, soit d'un muret surmonté d'un grillage. La hauteur du muret ne peut pas dépasser 0.60 mètre et sa teinte est de couleur neutre.

La hauteur totale des ouvrages de clôture est limitée à 2 mètres au-dessus du terrain naturel préexistant.

Toutefois, la hauteur des clôtures ou des murs peut être adaptée ou imposée 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 de bonne ordonnance en usage.

UXb

UXc

Les clôtures en panneaux d'éléments béton préfabriqués sont interdites.

Les clôtures en bordure des voies pourront être avantageusement remplacées par des haies vives ou par un aménagement paysager.

## **Article UX2.4 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis aux abords des constructions**

### **A. Coefficient de biotope**

Il est fixé un CBS minimal de 0,4 et un coefficient de pleine terre à atteindre de 30%.

### **B. Espaces libres et plantations**

Les abords de la construction doivent être traités avec un soin particulier afin de participer à son insertion dans le site, à l'amélioration du cadre de vie, à la gestion de l'eau pluviale et au maintien d'une biodiversité en milieu urbain.

Les aires de stationnement extérieures doivent recevoir un traitement paysager, privilégiant les plantations sous forme de bosquet et être plantées au minimum d'un arbre haute tige ou une plantation arbustive pour quatre places de stationnement.

Sous réserve de la loi et de son application relative aux parcs de stationnement de plus de 500 mètres carrés, les projets devront intégrer des dispositifs favorisant l'infiltration des eaux pluviales ou leur évaporation, des dispositifs végétalisés ou des ombrières concourant à l'ombrage desdits parcs et des procédés d'énergie renouvelable sur les ombrières lorsqu'elles sont prévues.

Les arbres seront plantés à un minimum de deux mètres des limites parcellaires.

Le traitement paysager des tènements devra représenter au minimum 10 % de la surface de la parcelle et répondre aux exigences suivantes :

**>> Espace libre situé dans la marge de recul** d'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

L'espace situé dans la marge de recul d'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques doit faire l'objet d'un traitement paysager singulier :

- Il sera obligatoirement planté en gazon, arbustes et arbres d'ornement, à raison de 25 % minimum de la surface de l'espace libre. Les surfaces de stationnements végétalisées sont comptabilisées en surface d'espace libre végétalisée.

- De plus, il est demandé au minimum la plantation d'un arbre haute tige par tranche de 8 mètres linéaires de limite de parcelle donnant sur voie ou emprise publique. Le calcul du nombre d'arbres de haute tige à planter se fait par tranche entamée.

Par exemple, pour une parcelle dont la limite sur voie et emprise publique mesure 45m, 6 arbres hautes tiges doivent être plantés.

**>> Espace libre situé au-delà de la marge de recul** d'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les surfaces non bâties, non aménagées en circulation et aires de service et de stationnement seront obligatoirement plantées en gazon, arbustes et arbres d'ornement.

Traitement paysager des tènements (gazon, arbustes, arbre d'ornement)		
Situation	Espace libre situé dans la marge de recul d'implantation des constructions	Espace libre situé au-delà de la marge de recul des constructions
Dispositions	25% de la surface en pleine terre	10% de la surface en pleine terre
	Si >25% : excédent comptabilisé pour atteindre les 10%	
	Surfaces de stationnement végétalisées comptabilisées en surface d'espace libre végétalisé	
	1 arbre à haute tige par tranche entamée de 8 mètres linéaires donnant sur voie ou emprise publique	

**Les essences préconisées :**

**Strate arbustive**

- Noisetier (*Corylus avellana*)
- Prunellier (*Prunus spinosa*)
- Aubépine (*Crataegus monogyna*)
- Bourdaine (*Frangula vulgaris*)
- Cornouiller sanguin (*Cornus sanguinea*)
- Sureau noir (*Sambucus nigra*)
- Fusain (*Euonymus europaeus*)
- Viorne lantane (*Viburnum lantana*)
- Eglantier (*Rosa canina*)
- Alisier blanc (*Sorbus aria*)
- Houx (*Ilex aquifolium*)

**Strate arborescente**

- Merisier (*Prunus avium*)
- Sorbier (*Sorbus aucuparia*)
- Charme (*Carpinus betulus*)
- Aulne glutineux (*Alnus glutinosa*)
- Erable champêtre (*Acer campestre*)
- Frêne commun (*Fraxinus excelsior*)
- Chêne pédonculé (*Quercus robur*)
- Chêne pubescent (*Quercus pubescens*)
- Saule marsault (*Salix caprea*)
- Châtaignier (*Castanea sativa*)
- Hêtre (*Fagus sylvatica*)

Les essences allergènes sont proscrites.

**C. Espaces partagés**

Non réglementé.

**Article UX2.5 : Stationnement**

**A. Véhicules motorisés**

Le stationnement des véhicules répondant aux besoins des constructions ou installations, doit être assuré en dehors du domaine public. Les manœuvres d'entrée ou de sortie des véhicules doivent pouvoir s'effectuer hors des voies publiques.

Le nombre de places de stationnement exigé constitue une norme minimale.

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus est celle auxquels ils sont le plus directement assimilables.

Dans le cas d'un changement de destination d'un bâtiment, les besoins en places de stationnement devront correspondre à la nouvelle destination.

<b>Destinations</b>	<b>Normes de stationnement</b>
Logement destiné au gardiennage, surveillance ou direction d'établissement	2 places de stationnement par logement
Artisanat et commerce de détail inférieur à 300m <sup>2</sup> de surface de vente	1 place de stationnement par tranche de 50m <sup>2</sup> de surface de vente

Artisanat et commerce de détail supérieur à 300m <sup>2</sup> de surface de vente	Une étude portant sur les besoins en stationnement du projet devra être produite, avec un minimum de : <ul style="list-style-type: none"> <li>• 1 place de stationnement par tranche de 50m<sup>2</sup> de surface de vente jusqu'à 300 m<sup>2</sup> et 1,5 place de stationnement par tranche de 50m<sup>2</sup> au delà des 300 premiers m<sup>2</sup></li> <li>• 1 emplacement pour le chargement/déchargement devra être prévu</li> </ul>
Activité de service inférieure à 300m <sup>2</sup> de surface de plancher	1 place de stationnement par tranche de 50m <sup>2</sup> de surface accessible au public
Activité de service supérieure à 300m <sup>2</sup> de surface de plancher	Une étude portant sur les besoins en stationnement du projet devra être produite, avec un minimum de 1 place de stationnement pour 50m <sup>2</sup> de surface accessible au public et 1,5 places de stationnement pour 50m <sup>2</sup> de surface accessible au public au delà des 300 premiers m <sup>2</sup>
Hébergement hôtelier et touristique	1 place de stationnement par chambre
Restauration	1 place de stationnement par tranche de 50m <sup>2</sup> de surface de plancher
Bureaux	1 place de stationnement pour 150m <sup>2</sup> de surface de plancher
Industries et entrepôts	1 place de stationnement pour 300m <sup>2</sup> de surface de plancher
Équipement d'intérêt collectif et service public	Le nombre de places de stationnement à réaliser est déterminé en fonction des besoins.

Pour les établissements comportant des locaux consacrés à plusieurs des destinations ci-dessus et sur justification d'une utilisation non simultanée de ceux-ci, le service instructeur effectuera un calcul du nombre d'emplacements de stationnement exigé pour chaque cas de figure et appliquera le plus défavorable au pétitionnaire.

En fin de calcul, lorsque le nombre de places de stationnement a :

- Une partie décimale inférieure ou égale à 0,5, il est arrondi au chiffre inférieur,
- Une partie décimale supérieure à 0,5, il est arrondi au chiffre supérieur.

Lorsque le pétitionnaire ne peut satisfaire aux obligations ci-dessus, il peut être fait application des dispositions prévues à l'article L.151-33 du Code de l'Urbanisme. Ainsi, il est autorisé :

- à aménager sur un autre terrain situé à moins de 200 mètres du premier les surfaces de stationnement qui lui font défaut à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise lesdites places.
- faire l'acquisition ou disposer d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation situé à proximité de l'opération.
- faire l'acquisition ou disposer d'une concession à long terme de places dans un parc privé de stationnement existant ou en cours de réalisation situé à proximité de l'opération.

Toutefois, afin de ne pas bloquer les opérations de réhabilitation du tissu urbain existant, en cas d'impossibilité architecturale ou technique justifiée d'aménager le nombre de place de stationnement imposé dans le présent article, les exigences pourront être diminuées.

>> Mutualisation des stationnements :

Dans les opérations d'aménagement, il est possible de réaliser un parc de stationnement commun à l'ensemble ou à une partie de l'opération pour satisfaire au besoin en stationnement des constructions ou installations projetées.

>> Véhicules électriques et véhicules en autopartage :

Les aires de stationnement devront comporter une ou plusieurs bornes de recharge des véhicules électriques à partir des seuils suivants :

- 3000 m<sup>2</sup> de surface de plancher pour les bureaux,
- 600 m<sup>2</sup> de surface de vente pour les commerces.

Dans le cas de mise à disposition de véhicules en auto-partage, le nombre de places de stationnement à créer est réduit de 20%.

## **B. Cycles**

### **Dispositions générales :**

Les stationnements 2 roues sont déterminés, en fonction des besoins, pour les constructions dédiées aux activités (sur justification) et aux services publics ou d'intérêt collectif.

Un ou plusieurs espaces couverts et sécurisés doivent être aménagés pour le stationnement des vélos, conformément aux normes minimales figurant ci-après. Pour les commerces et activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle, il est exigé 2 emplacements de stationnement cycle pour 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

### **Dispositions particulières :**

Sous réserve de justifications particulières liées à la configuration et à la taille des parcelles, à la prévention du risque d'inondation ou de toutes autres dispositions relatives à la mixité des fonctions et à l'animation des rez-de-chaussée, il pourra être admis de réaliser, pour tout ou partie, les emplacements pour cycles :

- au sein des espaces extérieurs des constructions, à condition d'être couverts et de disposer des équipements adaptés,
- au sein des aires de stationnement des véhicules motorisés, lorsque les emplacements sont clos et couverts (boxes) et disposent d'une surface suffisante pour le stationnement commun des véhicules motorisés et des cycles (7,5 mètres de profondeur).

## SECTION 3 : Équipements, réseaux

### Article UX3.1 : Desserte par les voies publiques ou privées

#### A. Les accès

Pour être constructible un terrain doit avoir accès à une desserte publique, soit directement, soit par l'intermédiaire d'une voie privée, ou bénéficier d'une servitude de passage suffisante instituée en application des articles 682 et suivants du Code Civil.

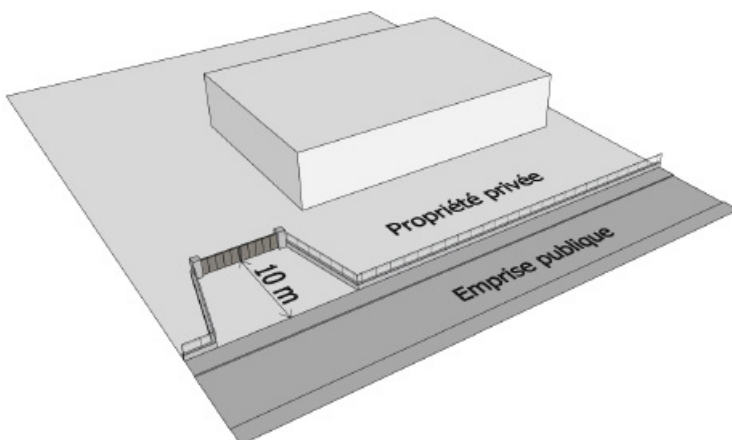
Les occupations et utilisations du sol peuvent être refusées sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie et des engins de déneigement.

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.

Pour toute construction nouvelle à usage d'activités, l'approche des véhicules de ramassage des ordures ménagères devra être facilitée.

Les divisions de parcelles contiguës doivent prévoir la mutualisation des accès existants ou projetés (éventuellement par le biais de servitudes passage) et ne pas multiplier inutilement les accès sur rue.

Lorsque le portail d'accès à la parcelle est implantée en recul de l'alignement sur rue, leur implantation doivent être en retrait de 10m par rapport à l'alignement sur rue. Des solutions autres restent néanmoins possibles en fonction de la situation géographique du projet ou de la faible intensité du trafic constaté sur la voie d'accès à celui-ci, comme la mise en place de portails automatisés par exemple.



La localisation des accès piétons doit prendre en compte le maillage des chemins piétons, la proximité d'équipements publics et l'accès aux axes de transport en commun.

## **B. Les voiries**

Les caractéristiques des voies privées de desserte et des passages obtenus en application des articles 682 et suivants du Code Civil relatifs au droit de passage doivent permettre d'assurer l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, et être adaptées à la nature et à l'importance du programme.

L'emprise de toute voie nouvelle privée, par ses dimensions, ses formes et caractéristiques techniques, doit présenter au minimum les particularités suivantes :

- être adaptée à l'importance et à la destination des constructions qu'elle doit desservir ;
- assurer la sécurité des usagers de cette voie ;
- permettre l'approche et l'utilisation des véhicules et du matériel de lutte contre l'incendie, des services de sécurité, et des services de ramassage des ordures ménagères ;

Afin de faciliter le croisement des véhicules à l'intérieur d'une même opération, tout projet nécessitant la création d'au moins six places de stationnement pour les véhicules automobiles devra prévoir une voie d'accès d'une emprise de 5 m. de largeur minimum.

Toute voirie de maillage destinée à être rétrocédée à la collectivité publique compétente devra être réalisée avec des largeurs minimums de 10 m. pour une voirie à double sens et de 7 m. pour une voirie à sens unique.

Afin d'assurer une circulation fluide et une bonne perméabilité urbaine, toutes les dispositions seront prises pour éviter les voies en impasse. Cependant, en cas d'impossibilité technique, les voies nouvelles se terminant en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon à ce que les véhicules, y compris de service, bénéficient d'une aire d'évolution conçue pour qu'ils puissent aisément faire demi-tour.

D'une manière générale et dans toute la mesure du possible, les plans de masse des opérations de réalisation de bâtiments collectifs et ceux des opérations d'ensemble (collectifs / intermédiaires / groupés / individuels) devront comporter au moins un cheminement destiné aux modes actifs pour permettre une liaison la plus directe possible, le cas échéant via un cheminement d'un autre îlot bâti existant, au domaine public et au réseau public de transport en commun.

La réalisation de nouvelles voies devra prévoir l'installation d'infrastructures de communications électroniques suffisamment dimensionnées (fourreau, chambre, etc.) pour permettre le développement des réseaux numériques.

### **Article UX3.2 : Desserte par les réseaux**

Toute construction nouvelle doit se raccorder aux réseaux existants, selon le règlement propre à chaque type de réseaux.

Pour le cas où une rétrocession à terme d'une voie interne d'opération et des réseaux associés serait envisagée, le demandeur devra se rapprocher en amont des gestionnaires compétents en matière d'eau potable, d'assainissement des eaux usées, d'eaux pluviales et d'éclairage public, afin de connaître les modalités

techniques à respecter pour l'intégration du réseau à créer dans le patrimoine public.

### **A. Le réseau d'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) n'est autorisée que dans le respect de la réglementation en vigueur pour les seuls usages industriels et artisanaux, à l'exclusion des usages sanitaires et pour l'alimentation humaine. Dans ce cas, les réseaux devront être séparés physiquement (disconnexion totale du réseau public d'adduction d'eau potable) et clairement identifiés. Les divers usages de l'eau à l'intérieur d'un bâtiment doivent être identifiés ; une protection adaptée aux risques de retour d'eau doit être mise en place au plus près de la source de risque.

### **B. Le réseau d'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.

Les projets prévus dans les secteurs compris dans le périmètre de protection rapproché ou éloigné des puits de captage de l'Albarine, devront respecter les règles énoncées dans l'arrêté de la DUP. En particulier, le raccordement au réseau d'assainissement collectif doit être étanche et réalisé de manière gravitaire.

Dans les zones non desservies et hors périmètre de protection rapproché ou éloigné des puits de captage de l'Albarine par le réseau d'assainissement des eaux usées, un dispositif d'assainissement non collectif pourra être autorisé s'il est conforme aux dispositions légales en vigueur. Le Service Public d'Assainissement Non Collectif (SPANC), doit valider le projet sur la base d'un dossier établi par le maître d'ouvrage, après vérification notamment de sa faisabilité, de son implantation, de son dimensionnement,...

### **C. Le réseau d'eaux pluviales et de ruissellements**

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 (les eaux pluviales et de ruissellement, y compris celles des accès, ne devront pas être rejetées sur le domaine public).

L'infiltration sur l'unité foncière doit être la première solution recherchée pour l'évacuation des eaux pluviales recueillies (notamment dans les secteurs desservis par un réseau d'assainissement unitaire), à l'exception des secteurs

compris dans le périmètre de protection rapproché ou éloigné d'un puits de captage où l'infiltration est réglementée.

Dans le cadre de projets individuels, il est recommandé la mise en œuvre d'un ouvrage de récupération des eaux pluviales et il est exigé une gestion des eaux pluviales issues des toitures de préférence par infiltration, ou à défaut par rétention et régulation avant rejet en dehors de la parcelle.

Dans le cadre d'opérations d'ensembles, il est recommandé la mise en œuvre d'un ouvrage de récupération des eaux pluviales et il est exigé une gestion des eaux pluviales de l'ensemble des surfaces de toiture projetée au sol ou des surfaces imperméabilisées de préférence par infiltration, ou à défaut par rétention et régulation avant rejet en dehors de l'emprise du projet.

En zone où l'infiltration n'est techniquement pas possible et où il n'existe pas de réseau d'eaux pluviales dédié, il sera admis un rejet dans le réseau unitaire ou au milieu naturel sous réserve de l'existence d'un exutoire, avec un débit limité à 5l/s par hectare pour un événement trentenal.

Les conditions techniques et les zones concernées sont précisées dans le schéma directeur d'assainissement pluvial.

Les rejets d'eaux pluviales sont interdits dans les réseaux eaux usées séparatifs.

Dans tous les cas, le pétitionnaire devra rechercher des solutions limitant les quantités d'eaux de ruissellement ainsi que leur pollution. La mise en œuvre d'un prétraitement des eaux pluviales pourra être exigée du pétitionnaire en fonction de la nature des activités exercées ou des enjeux de protection du milieu naturel environnant. L'étude de ces aménagements et leurs réalisations seront à la charge exclusive et sous la responsabilité du pétitionnaire.

Le demandeur devra se garantir contre les éventuelles mises en charge du système d'assainissement et les eaux de ruissellement jusqu'à une altitude au moins égale à celle de la chaussée.

Le pétitionnaire peut également recourir à des systèmes de récupération des eaux pluviales dans un objectif de réutilisation (arrosage des espaces verts, usage sanitaire). Ces systèmes de collecte des eaux pluviales doivent être préférentiellement enterrés, à défaut ils doivent bénéficier d'une intégration paysagère ne permettant pas leur visibilité depuis l'espace public.

#### **D. L'éclairage des voies**

L'éclairage des voies de desserte d'une opération de construction privée devra privilégier les technologies éco-responsables (leds, variateurs de puissance, voire extinction à heure programmée).

Dans le cadre d'une opération de construction incluant la création d'un réseau d'éclairage, le demandeur devra se rapprocher en amont du gestionnaire compétent pour obtenir les modalités techniques à respecter concernant la réalisation, et éventuellement la recevabilité du réseau à créer dans le patrimoine public.

### **E. Les réseaux secs**

Sauf impossibilité technique justifiée, les réseaux d'électricité et de télécommunication devront être établis en souterrain.

Dans le cas où les opérations de constructions nécessitent la mise en place d'un transformateur électrique, l'aménageur devra prévoir son intégration dans un bâtiment s'intégrant parfaitement dans le bâti.

### **F. Les déchets**

Dans le cadre d'opérations d'ensemble, les aménagements nécessaires à la collecte des déchets ménagers devront être examinés avec le service gestionnaire de la collecte. Celui-ci pourra exiger des emplacements dédiés à l'installation de conteneurs collectifs enterrés ou la réalisation d'un ou de plusieurs abris pour les conteneurs d'ordures ménagères. Ces derniers répondront aux obligations réglementaires en vigueur, ils faciliteront l'accès des véhicules de ramassage et s'intégreront à l'opération et au paysage environnant.

### **G. Les performances énergétiques et environnementales**

D'une manière générale, les projets de construction et de réhabilitation devront respecter les normes en vigueur concernant les objectifs en matière de réduction des consommations d'énergie. Des dispositions particulières relatives aux économies d'énergie et au développement des énergies renouvelables figurent à l'article UX2.3.

Pour répondre aux objectifs nationaux de la transition énergétique, devront être étudiées :

- une solution de chauffage à partir d'un réseau de chaleur mobilisant les gisements d'énergie renouvelable (géothermie du fait de la présence d'une nappe phréatique d'importance, bois, biomasse, biogaz,...)
- l'installation d'équipements de production d'énergie renouvelable de nature à couvrir une partie de la consommation d'énergie primaire du bâtiment (panneau solaires, photovoltaïques,...)

Dans le cas d'une opération d'aménagement d'ensemble engendrant la création ou le réaménagement de voies (publiques ou privées), il est exigé de réserver des fourreaux pour permettre l'installation de la fibre optique.

### **H. Les infrastructures et réseaux de communications électroniques**

Les projets concourant au développement des Nouvelles Technologies de l'Information et de la Communication sont encouragés. Il sera notamment recherché, à proximité des réseaux existants et lorsque la taille de l'opération le justifie, le raccordement au réseau Très Haut Débit.

## DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE 1AU

### Caractère de la zone

La zone 1AU correspond à une zone à urbaniser à court terme ou moyen terme. Elle peut accueillir du développement résidentiel, des activités économiques et commerciales et des constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif en fonction des secteurs et des sites.

Afin d'assurer une cohérence, son aménagement se fera par le biais d'une ou de plusieurs opérations d'aménagement d'ensemble.

### Objectifs de la zone

Cette zone doit permettre l'aménagement cohérent de sites participant à la structuration de la ville.

Les objectifs de la zone 1AU sont de :

- Permettre l'accueil et le développement de la population,
- Permettre une densification au sein de la partie actuellement urbanisée,
- Faciliter le développement d'activités économiques et commerciales.

Elle comprend trois sous-secteurs spécifiques :

- 1AUc : il permet de limiter les destinations des implantations aux activités commerciales et d'accueillir le développement commercial dédié à l'aménagement de la zone à l'Ouest de la RD 1075. Cette zone n'a pas vocation à accueillir de nouvelles implantations de commerces dont la surface est inférieure à 300 m<sup>2</sup> de surface de vente (soit environ 500 m<sup>2</sup> de surface de plancher) et d'ensembles commerciaux (au sens de l'article L.752-3 du Code de commerce) composés totalement ou partiellement d'unités commerciales inférieures à 300 m<sup>2</sup> de surface de vente (soit environ 500 m<sup>2</sup> de surface plancher).
- 1AUe : il permet le développement d'activités économiques sur la zone à l'Ouest de la RD 1075 et sur la zone tertiaire et d'activités En Pragnat. Nécessaire au renouvellement urbain de la zone du Triangle d'Activités, la zone 1AUe favorisera le transfert des activités présentes le long de l'avenue Léon Blum.
- 1AUh : il permet d'encadrer un développement urbain à dominante résidentielle.

La zone 1AU fait l'objet d'orientations d'aménagement et de programmation dont les dispositions s'imposent à l'aménagement de ces secteurs. Il s'agit des Orientations d'Aménagement et de Programmation suivantes :

- OAP Sous la Chaume, .....	OAP A 9
- OAP Carré Baudin / Rougetant, .....	OAP A 11
- OAP12 Chagneux, .....	OAP A 12
- OAP13 En Pragnat, .....	OAP A 13
- OAP Sur Mollon, .....	OAP A 14
- OAP Ouest RD 1075. ....	OAP A 15

Le projet d'aménagement des zones 1AUc et 1AUe de la zone à l'Ouest de la RD 1075 fait l'objet également d'une étude « entrée de ville ».

Les zones soumises aux risques d'inondation ou de glissement de terrain sont identifiées par une trame spécifique et devront respecter les préconisations du règlement du PPR.



"Opération  
d'aménagement  
d'ensemble"



## SECTION 1 : Destinations des constructions, usages des sols et natures d'occupations

Destination	Sous-destination	1AUc	1AUe	1AUh
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	X	X	X
	Exploitation forestière	X	X	X
Habitation	Logement	O	O	V
	Hébergement	X	X	V
Commerce et activité de service	Artisanat et commerce de détail	O	X	O
	restauration	O	X	O
	commerce de gros	X	O	X
	activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle	O	O	O
	hébergement hôtelier et touristique	X	X	O
	cinéma	X	X	X
équipements d'intérêt collectif et services publics	locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	O	O	O
	locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	O	O	O
	établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	O	O	O
	salles d'art et de spectacles	O	O	O
	équipements sportifs	O	O	O
	autres équipements recevant du public	O	O	O

- V Autorisé
- O Autorisé sous condition
- X Interdit

## Article 1AU1.1 : Occupations et utilisations du sol interdites et autorisées sous conditions

### A. Occupations ou utilisations du sol interdites

1AUc

**En zone 1AUc**, sont interdites les constructions ayant la destination ou les sous-destinations suivantes :

- Exploitations agricoles et forestières,
- Habitation
- Commerce de gros,
- hébergement hôtelier et touristique
- cinéma
- Autre activité des secteurs secondaire ou tertiaire.

1AUe

**En zone 1AUe**, sont interdites les constructions ayant la destination ou les sous-destinations suivantes :

- Exploitations agricoles et forestières,
- Habitation
- Commerce et activité de service en dehors des sous-destinations activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle et commerce de gros
- Centre de congrès et d'exposition.

1AUh

**En zone 1AUh**, sont interdites les constructions ayant la destination ou les sous-destinations suivantes :

- Exploitations agricoles et forestières,
- Commerces de gros,
- Cinéma,
- Autre activité des secteurs secondaire ou tertiaire.

>> Sont de plus interdites dans tous les secteurs UA les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les carrières et les installations et constructions nécessaires à leur exploitation,
- la création de camping, le stationnement isolé de caravanes et les habitations légères de loisirs,
- les dépôts de véhicules usagers, de déchets de toutes natures, le stockage de ferrailles et matériaux de démolition et de récupération,

Toutefois, les constructions ou occupations et utilisations du sol existantes avant la date d'approbation du PLU et régulièrement autorisées ayant une destination interdite par le présent règlement, peuvent faire l'objet d'une seule extension mesurée, dans la limite de 10 % de la surface de plancher existante, ou de travaux de mises aux normes réglementaires.

### B. Occupations ou utilisations du sol soumises à conditions particulières

**Dans l'ensemble des sous-secteurs de la zone 1AU**, sont autorisées les constructions, installations et aménagements ayant les destinations et sous-destinations non interdites à l'article 1AU 1.1.A à condition qu'elles soient réalisées dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble et si toutes les conditions suivantes sont réunies :

- Le projet est compatible avec les principes édictés par les orientations d'aménagement et de programmation,

5.A Règlement écrit

- Il ne compromet pas l'urbanisation ultérieure de la zone (desserte, réseaux, etc.),
- Il n'entraîne pas la formation de terrains enclavés ou de délaissés inconstructibles.

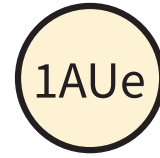
>> Sont admises les occupations et utilisations du sol non mentionnées au paragraphe précédent, sous les conditions suivantes :

- Les constructions de logements sur des terrains issus de divisions foncières de grandes propriétés situées hors îlots de constructibilité des OAP (urbanisation douce par division de propriétés)
- les programmes de logements en construction neuve doivent être compatibles avec les OAP du PLU (nombre et typologie de logements),

• les constructions et aménagements sont autorisés à condition que les activités ne présentent pas de risque pour la ressource en eau souterraine. Les projets justifieront des mesures prises.



• les constructions, extensions à usage de logement de fonction ou de gardiennage dès lors qu'elles sont des locaux accessoires à l'activité de l'entreprise et qu'elles sont intégrées au bâtiment d'activités. Elles doivent être destinées à la surveillance ou à la direction des établissements et la surface de plancher ne devra pas excéder 60 m<sup>2</sup>. Les extensions et les changements de destination se cumulent dans le calcul de ce plafond.



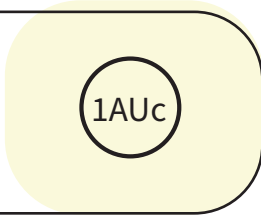
• Les nouvelles implantations d'installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE) soumises à autorisation, enregistrement ou à déclaration, sous réserve qu'elles soient liées à l'activité urbaine, qu'elles ne présentent pas pour le voisinage immédiat des risques ou des nuisances particulières et que des précautions soient prises pour réduire les nuisances.

• Les affouillements et exhaussements de sol liés aux travaux des constructions autorisées ou à l'aménagement des espaces non construits, sous réserve :

- de ne pas porter atteinte au milieu environnant et aux conditions de sécurité des déplacements,
- qu'ils soient exécutés en application des dispositions relatives aux eaux pluviales et au risque d'inondation
- et qu'ils s'intègrent dans le paysage

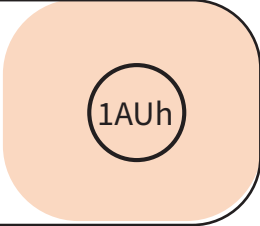
Sont autorisés les sous-destinations :

- restauration
- activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle,
- artisanat et commerces de détails sous condition d'une superficie de vente supérieure à 300m<sup>2</sup>.



Sont autorisés les sous-destinations :

- restauration
- activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle,
- artisanat et commerces de détails sous condition d'une superficie de vente supérieure à 300m<sup>2</sup>,
- hébergement hôtelier et touristique.



Article 1AU1.2 : Mixité fonctionnelle

Non réglementé.



"Voie publique ou privée ouverte à la circulation publique"

Atlas des morphologies urbaines

OAP

## SECTION 2 : Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères

### Article 1AU2.1 : Implantation des constructions

#### **A. Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

##### **>> Dispositions générales :**

Lorsque le plan graphique et/ou l'orientation d'aménagement et de programmation ne mentionne aucune distance de recul, les constructions doivent être implantées en retrait par rapport aux voies selon les modalités suivantes :

- Pour les voies publiques et privées, les constructions doivent s'implanter avec un recul de 5 mètres minimum par rapport à la limite d'emprise publique ou de la voie.
- Pour les chemins piétons ou cyclables, l'implantation n'est pas réglementée.

##### **>> Dispositions particulières :**

Des implantations différentes peuvent être autorisées dans les cas suivants :

- Sous conditions d'un projet architectural d'ensemble, garantissant la composition d'un front bâti ordonnancé de qualité, des décrochés dans la bande des 0 à 3 mètres sont autorisés.
- Quand l'implantation des constructions existantes sur les propriétés voisines le justifie pour des raisons d'architecture ou de bonne intégration à l'ordonnance générale des constructions avoisinantes.
- Pour les constructions, annexes, installations ou ouvrages techniques liés ou nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, à condition de préserver les conditions de sécurité d'accès et de mobilité sur l'espace public et de s'intégrer au paysage urbain existant (ex. alignement de bâtiment existant),
- Pour la réalisation d'un dispositif technique sous réserve de justifications techniques, architecturales ou d'intégration dans le site,

#### **B. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

##### **>> Dispositions générales :**

Lorsque le plan graphique et/ou l'orientation d'aménagement et de programmation ne mentionne aucune distance de recul, les constructions doivent être implantées à :

- 5 mètres pour les secteurs 1AUc et 1AUe,
- 3 mètres pour le secteur 1AUh.

##### **>> Dispositions particulières :**

Des implantations différentes peuvent être autorisées à condition de ne pas porter de nuisance au voisinage et de garantir les conditions de sécurité d'accès sur l'espace public :

- pour l'implantation des annexes au bâtiment principal (abris de jardin, bûchers, garages, auvents,...),
- Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et pour les ouvrages techniques



"Limites séparatives"

- nécessaires au fonctionnement des constructions autorisées,
- Pour l'implantation en limite séparative, si la construction ne dépasse pas 5 mètres de hauteur ou d'une hauteur supérieure si elle s'appuie en totalité sur une construction existante de plus grande hauteur elle-même implantée en limite séparative sur le tènement voisin.
- Pour assurer la préservation d'une composante végétale identifiée à l'atlas des morphologies urbaines (arbre remarquable, haie, bois, etc.) ou d'un élément de patrimoine identifié au plan de zonage.
- Les bassins des piscines non couvertes doivent être implantés en respectant un retrait de 2 mètres minimum entre le bassin (hors margelles) et la limite séparative (ou par rapport à la limite graphique qui s'y substitue).

Pour des raisons de sécurité, l'implantation des constructions en limite séparative est conditionnée à la réalisation de murs coupe-feu et d'une isolation phonique adaptée.



**C. Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Non réglementé.

Article 1AU2.2 : Volumétrie et hauteur

**A. Emprise au sol des constructions**

Non réglementée.

**B. Hauteur des constructions**

**>> Dispositions générales :**

Pour connaître la hauteur maximale admissible, se référer à la carte des hauteurs.

Les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures sont exclus du calcul de la hauteur.



Les rez-de-chaussée des constructions neuves comprenant des surfaces de vente et vitrines doivent avoir une hauteur minimum de 4 mètres sous plancher haut pour l'aménagement de ces fonctions.



**>> Dispositions particulières**

Peuvent être exceptionnellement autorisées les hauteurs supérieures à celle définies dans la règle générale, sous réserve de justifications techniques, architecturales ou d'intégration dans le site :

- pour les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectifs.

Il n'est pas fixé de hauteur maximale pour les équipements d'infrastructures (réservoirs, tour hertziennes, pylônes, etc).

## Article 1AU2.3 : Qualité architecturale et paysagère

### **A. Principes généraux**

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 projet peut être refusé ou n'être accepté 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. »

#### Pour l'ensemble des zones 1AU :

La conception, la volumétrie et l'aspect extérieur des constructions implantées le long des voies et emprises publiques (notamment en entrées de ville) doivent être travaillés afin de concourir à la confortation d'un front bâti structuré, tout en tenant compte des spécificités des constructions avoisinantes et des caractéristiques morphologiques du tissu dans lequel se situe le projet.

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. La hauteur d'un dispositif de soutènements sur la parcelle ne pourra excéder une hauteur de 1m50.

Lorsqu'un projet architectural témoigne d'une recherche particulièrement intéressante d'architecture contemporaine ou est susceptible de créer un nouveau paysage, l'aspect des constructions peut être apprécié selon des critères plus généraux que ceux détaillés dans cet article. Le demandeur ou l'auteur du projet doit alors justifier de la cohérence, du choix architectural et de l'harmonie du projet avec le caractère général du site dans lequel il s'insère (rythmes des façades, percements, palette de couleur, etc.)



La conception, la volumétrie et l'aspect extérieur des constructions implantées le long des emprises publiques ou des voies doivent être travaillés afin de concourir à la confortation d'un front bâti structuré, tout en tenant compte des spécificités des constructions avoisinantes et des caractéristiques morphologiques du tissu dans lequel se situe le projet. Le projet de construction devra justifier de la cohérence et de l'exigence tant du point de vue de :

- L'aspect des constructions par les volumes, toitures, percements et rythme de façade,
- L'aspect et l'intégration à l'ensemble des installations extérieures et superstructures visibles, notamment par la qualité des façades sur le plan des matériaux et couleurs,
- La végétalisation et l'organisation des abords et des clôtures en fonction de l'aspect et de l'usage des constructions et des installations extérieures qui sont nécessaires.

Lorsqu'elles sont autorisées, les aires de stockage à ciel ouvert, les constructions légères ou provisoires, et la création ou l'extension de tout dépôt ou décharge ne devront, autant que possible, pas être visibles depuis l'espace public. Elles peuvent être subordonnées à :

L'aménagement d'écrans de verdure ou de dispositifs de pare-vue de qualité pouvant s'assimiler à une façade de bâtiment,

l'observation d'une marge de reculement supérieure au minimum exigé ou à l'établissement de clôtures permettant d'obtenir un masque équivalent.



On doit trouver dans l'aspect extérieur une logique de progression et un souci de cohérence fruit d'une véritable réflexion sur l'impact visuel du projet.

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.

Les lignes de faîtage resteront sensiblement parallèles aux courbes de niveau ou aux voies et éventuellement à celles des constructions voisines. Elles seront parallèles à la plus grande longueur du bâtiment.



**B. Aspect des constructions**

Pour toutes les zones 1AU :

- Par le traitement de leur aspect extérieur, les constructions doivent s'intégrer au paysage environnant en prenant en compte :
  - les caractéristiques du contexte urbain dans lequel elles s'insèrent.
  - les spécificités architecturales des constructions avoisinantes, sans toutefois exclure la création architecturale.
- Les éléments particuliers aux constructions bioclimatiques ou solaires (serres, capteurs solaires en façade ou en toiture) sont autorisés et doivent s'intégrer à l'architecture de la construction.
- Pour les annexes, les matériaux hétéroclites sont interdits. L'aspect architectural des annexes devra être en harmonie avec celui des constructions principales.
- Afin d'éviter une trop grande uniformité de l'aspect des constructions, celles disposant d'un linéaire de façade supérieur à 20 mètres doivent mettre en œuvre un séquençage / rythme.



*Exemple de séquençage d'un bâtiment d'activité*

En zones 1AUc et 1AUe :

Les couleurs pour les enduits et peintures des façades doivent être choisies en recherchant une harmonie avec, d'une part la nature de la construction et d'autre part les constructions avoisinantes. Les teintes d'enduits, de menuiseries et de couverture doivent être en harmonie avec leur environnement.



### C. Façades

Les matériaux de façades doivent être utilisés selon leurs propres qualités, en excluant les imitations et les effets d'inachevé. Les bardages métalliques sont interdits. L'utilisation des tons vifs, y compris le blanc pur, est interdite pour les enduits et peintures de façades à l'exception des façades des locaux commerciaux.

- 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 couleurs pour les enduits et peinture des façades doivent être choisies en recherchant une harmonie avec d'une part la nature la construction, et d'autre part les constructions avoisinantes. Les teintes d'enduits doivent être en harmonie avec leur environnement.
- Les pignons seront traités avec la même qualité de finition que les façades principales.
- Les dispositifs techniques tels que les antennes radioélectriques, climatisation, ventilations, pompes à chaleur, extracteurs,... sont, sauf impossibilité technique avérée, interdits en façade ; ils doivent être dissimulés à la vue depuis la voie publique (en retrait de la toiture, masque végétal, installation dans les combles). Pour certains d'entre eux, une limitation des nuisances sonores ou olfactives devra être recherchée
- Les installations de pare-vues en plastique, cannisses, etc. sur les balcons, garde-corps et loggias sont interdits dès lors qu'ils sont visibles depuis les voies ou emprises publiques.

1AUc

Les matériaux bruts (parpaing, béton ...), non conçus pour être laissés apparents, doivent être enduits.

Les matériaux extérieurs doivent être choisis de façon à offrir des garanties de bonne conservation. Les matériaux d'aspect médiocre (tôle ondulée, bitumeux, tuile de béton, plaques fibrociment,...) sont interdits.

1AUe

Les matériaux brillants en façade sont également interdits pour l'ensemble des constructions hormis celles à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics.

Les couleurs vives (y compris le blanc pur) ne peuvent être utilisées que de façon ponctuelle ou linéaire et ne peuvent couvrir des surfaces supérieures à un tiers de la façade.

1AUh

Dans un souci d'intégration paysagère, il est demandé de porter une attention particulière au traitement des façades des habitations qui s'implanteront en bordure de la coulée verte du Nantet (zone Ns). Le recours à une architecture végétalisée (terrasses et/ou façades) et des matériaux de construction naturels (bois) renforceront l'impression de nature en ville.

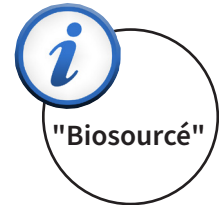
**D. Traitement des rez-de-chaussée**

Les rez-de-chaussée des constructions neuves comprenant des surface de vente doivent avoir une hauteur minimum de 4 m sous plancher haut pour l'aménagement de ces fonctions.



**E. Traitement des toitures**

- Les matériaux d'aspect médiocre (tôle ondulée, bitumeux, tuile de béton, plaques fibrociment,...) sont interdits pour les bâtiments principaux.
- Les couvertures biosourcées ou végétalisées participant à une gestion douce des eaux pluviales comme éléments esthétiques et de régulation thermique des bâtiments sont autorisées.
- Pour éviter la prolifération des antennes paraboliques ou râteaux, les immeubles devront disposer d'antennes collectives.
- La mise en place en toiture de dispositifs tels que ceux permettant la transformation de l'énergie solaire en chaleur ou en électricité (chauffe-eau solaire individuel, capteurs solaires thermiques, photovoltaïques, etc.) est autorisée, sauf dans les périmètres de protection des bâtiments classés ou inscrits.
- Des ouvrages indispensables au fonctionnement des bâtiments (gaines d'ascenseur, VMC, climatisation, etc.) peuvent être réalisés en toiture à condition qu'ils soient de faible volume et intégrés à la conception architecturale d'ensemble. Les antennes, capteurs solaires et installations nécessaires à la production d'énergies renouvelables doivent s'intégrer harmonieusement à la toiture.



*il convient de respecter l'article 47 de la loi Energie-Climat relative aux grandes toitures de plus de 1000 m<sup>2</sup>, qui impose un minimum de 30 % de dispositifs de performance énergétique*

Les matériaux d'aspect brillant en couverture sont interdits.

Pour les bâtiments à vocation artisanale, les teintes marron foncé, rouge orangé et paille sont interdites.



- Les constructions doivent être couvertes d'une toiture à deux ou plusieurs versants, de pente uniforme comprises entre 30 et 50%. Toutefois, des pentes plus faibles peuvent être admises pour les vérandas et bâtiments annexes dont la surface est inférieure ou égales à 20m<sup>2</sup>. De la même manière, des pentes plus faibles pourront être admises en cas d'impossibilité technique avérée.
- Les toitures à un seul versant sont admises pour les constructions annexes à l'habitation « prêtes à poser » de faible importance (20 m<sup>2</sup> maximum) et les appentis au bâtiment principal, sans imposition de matériau et de teinte de couverture des annexes « prêtes à poser », sauf dans les périmètres de protection des bâtiments classés ou inscrits et dans les quartiers patrimoniaux identifiés au PLU.
- Les toitures terrasses sont tolérées pour des éléments de faible importance ou invisible depuis les voies et emprises publiques ou lorsqu'elles sont intégrées à des projets innovant le justifiant. Dans tous les cas, les couvertures biosourcées ou végétalisées sont autorisées.
- En cas de toiture à pente couverte de tuiles, les couvertures devront être réalisées soit en tuiles de teinte terre cuite naturelle rouge ou marron rouge, ou marron rouge clair.
- La surélévation d'une toiture est autorisée à condition que soit mise en œuvre une isolation thermique renforcée et que le matériau de couverture soit d'apparence au moins équivalente à l'existant.
- Pour l'éclairage des combles, les lucarnes sont interdites



## F. Clôtures

Les clôtures doivent être de conception simple et doivent participer à l'ordonnement du front bâti en s'harmonisant avec la construction principale et les clôtures avoisinantes. Leur aspect, leurs dimensions et leurs matériaux tiennent compte des clôtures avoisinantes afin de s'harmoniser avec elles ainsi qu'avec la construction principale.

Sur une distance à déterminer en fonction des lieux, la hauteur des murs pleins sera toutefois limitée à 1 mètre à l'angle de deux voies ou dans une courbe prononcée lorsque la visibilité et la sécurité sont en jeu. Ils pourront éventuellement être surmontés par un grillage.

Sauf raison technique contraire dûment justifiée, tous travaux et toute intervention d'entretien feront l'objet d'une déclaration de travaux préalable et devront garantir la préservation des caractéristiques des murs et clôtures en pierres existants : type d'appareillage, type de montage, etc. Si de nouvelles ouvertures doivent être percées en façade, celles-ci sont limitées et mutualisées en cas de constructions sur des parcelles contiguës. Les accès ainsi créés ont un traitement architectural de qualité et cohérent avec leurs caractéristiques.

1AUc

1AUe

- Les clôtures peuvent être constituées, soit d'un grillage, soit d'un muret surmonté d'un grillage. La hauteur du muret ne peut pas dépasser 0.60 mètre et sa teinte est de couleur neutre.
- La hauteur totale des ouvrages de clôture est limitée à 2 mètres au-dessus du terrain naturel préexistant.
- Toutefois, la hauteur des clôtures ou des murs peut être adaptée ou imposée 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 de bonne ordonnance en usage.
- Les clôtures en panneaux d'éléments béton préfabriqués sont interdites.
- Les clôtures doivent être doublées d'une haie vive composée au maximum de 50% de végétaux persistants. Celles situées en bordure de voie pourront être avantageusement remplacées par des haies vives ou par un aménagement paysager.

1AUh

- La hauteur maximale est fixée à 1,60 mètre au-dessus du terrain naturel préexistant.
- Sauf s'ils s'insèrent dans une trame bâtie en ordre continu ou s'ils ont vocation de soutènement, les murs pleins sont interdits. On privilégiera les clôtures végétales ou grillagées fixés sur plots ou muret d'une hauteur maximum de 0,80 mètre, notamment lorsque la visibilité et la sécurité sont en jeu (terrains situés à l'angle de deux voies ou dans une courbe prononcée).
- A l'intérieur d'une même opération ou pour une opération jouxtant une existante, l'opérateur ou le lotisseur devra rechercher et imposer une cohérence tant au niveau des dimensions, des natures des matériaux et des couleurs de clôtures que des portails à mettre en place sur les lots et tout spécialement en bordure des voies publiques.
- Sont interdites les canisses ou bâches de couleur.

## Article 1AU2.4 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis aux abords des constructions

### A. Coefficient de biotope

Le Coefficient de Biotope (CBS) est un coefficient qui décrit la proportion des surfaces favorables à la biodiversité (surface éco-aménageable) par rapport à la surface totale d'une parcelle. Le calcul du CBS permet d'évaluer la qualité environnementale d'une parcelle, d'un îlot, d'un quartier, ou d'un plus vaste territoire.

Il est fixé un CBS minimal à atteindre qui doit comprendre des espaces verts en pleine terre (PLT) minimum en fonction de la surface de la parcelle concernée par le projet.

Zones	CBS minimal	PLT minimal
1AUc	0,4	20%
1AUe	0,4	30%
1AUh	0,4	20%

Les surfaces de PLT et le CBS peuvent être mutualisés dans le cadre d'opérations d'aménagement d'ensemble.

### B. Espaces libres et plantations

Pour tout aménagement, la simplicité de réalisation et le choix d'essences locales sont recommandés. Les essences allergènes sont proscrites.

#### Les essences préconisées :

##### **Strate arbustive**

- Noisetier (*Corylus avellana*)
- Prunellier (*Prunus spinosa*)
- Aubépine (*Crataegus monogyna*)
- Bourdaine (*Frangula vulgaris*)
- Cornouiller sanguin (*Cornus sanguinea*)
- Sureau noir (*Sambucus nigra*)
- Fusain (*Euonymus europaeus*)
- Viorne lantane (*Viburnum lantana*)
- Eglantier (*Rosa canina*)
- Alisier blanc (*Sorbus aria*)
- Houx (*Ilex aquifolium*)

##### **Strate arborescente**

- Merisier (*Prunus avium*)
- Sorbier (*Sorbus aucuparia*)
- Charme (*Carpinus betulus*)
- Aulne glutineux (*Alnus glutinosa*)
- Erable champêtre (*Acer campestre*)
- Frêne commun (*Fraxinus excelsior*)
- Chêne pédonculé (*Quercus robur*)
- Chêne pubescent (*Quercus pubescens*)
- Saule marsault (*Salix caprea*)
- Châtaignier (*Castanea sativa*)
- Hêtre (*Fagus sylvatica*)

- Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées.
- Des écrans de verdure, constitués d'arbres d'essences locales, peuvent être imposés pour masquer certains bâtiments ou installations d'activité admis dans la zone.
- Les aires de stationnement extérieures doivent recevoir un traitement paysager, privilégiant les plantations sous forme de bosquet et être plantées au minimum d'un arbre haute tige ou une plantation arbustive pour quatre places de stationnement.
- Sous réserve de la loi et de son application relative aux parcs de stationnement de plus de 500 mètres carrés, les projets devront intégrer des dispositifs favorisant



l'infiltration des eaux pluviales ou leur évaporation, des dispositifs végétalisés ou des ombrières concourant à l'ombrage desdits parcs et des procédés d'énergie renouvelable sur les ombrières lorsqu'elles sont prévues

•En cas d'impossibilité technique avérée d'atteindre les objectifs chiffrés du CBS ci-dessus exposés, justifiée par :

- l'existence d'un sol artificiel lié à des ouvrages publics (réseaux),
- la présence de galeries, de cavités souterraines, ou d'une incompatibilité des caractéristiques géophysiques du sous-sol (terrains instables),
- les prescriptions liées aux zones inondables,
- la présence avérée d'un patrimoine archéologique,
- la superficie ou la configuration de la parcelle (taille réduite, parcelle d'angle, dent creuse, étroite...);

la disposition suivante s'applique en lieu et place du CBS : la surface végétalisée doit être au moins égale à 20% de la superficie des espaces libres et doit comporter une épaisseur de terre d'au moins 0,80 mètre d'épaisseur, couche drainante comprise.

1AUh

### C. Espaces partagés



"Espaces partagés"

Afin de favoriser la vie collective et les comportements éco responsables, certains usages peuvent être intégrés au calcul du CBS. Dans ce cas, les surfaces allouées à ces usages sont soustraites de la surface totale de la parcelle.

$$\text{CBS} = \frac{\text{Surface éco aménagée}}{\text{Surface de la parcelle} - \text{Surface des espaces partagés}}$$

## Article 1AU2.5 : Stationnement

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

### A. Véhicules motorisés

Pour tout changement de destination d'un bâtiment, les besoins en places de stationnement exigés devront correspondre à la nouvelle destination.

De même, les transformations de garages en pièces à vivre sont interdites si la suppression des places de stationnement existantes nécessaires à la construction n'est pas compensée par ailleurs (sur le terrain même ou sur un terrain existant à moins de 200 m. du premier).

#### 1°) Stationnement des véhicules automobiles

Les aires de manœuvres affectées aux places de stationnement non closes et non couvertes doivent être conçues pour qu'ils puissent aisément faire demi-tour afin d'accéder à la voie publique en marche avant. Les places de stationnement à accès direct au domaine public ne pourront être tolérées que sur les voies de desserte intra-quartier, et en tout état de cause à plus de 200 mètres des équipements publics d'enseignement et de leurs équipements annexes (crèche, halte-garderie, restaurant scolaire, internat, gymnase, salle de sport,...).

## 2°) Normes de stationnement

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus est celle auxquels ils sont le plus directement assimilables.

Destinations	Normes de stationnement
<b>Logements</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 1,5 place de stationnement par logement en collectif</li> <li>• 2 places de stationnement par maison individuelle ou groupée</li> </ul> Pour une opération d'ensemble comprenant un nombre de logements supérieur à 4, des places de stationnement pour les visiteurs devront être prévues. Leur nombre correspondra au minimum à une place par tranche indivisible de 4 logements (soit 2 places pour un nombre de logements compris entre 5 et 8, 3 places pour un nombre de logements compris entre 9 et 12, etc.)
<b>Logements locatifs sociaux</b>	1 place de stationnement par logement.
<b>Hébergement pour personnes âgées, handicapées et d'urgence, pour étudiant, jeunes travailleurs</b>	Les prescriptions en matière de stationnement devront répondre au bon fonctionnement de la structure, avec un minimum de 1 place pour 4 lits
<b>Commerce et activité de service inférieur ou égal à 300 m<sup>2</sup> de surface de vente</b>	1 place de stationnement par tranche de 50 m <sup>2</sup> de surface de vente
<b>Commerce et activité de service supérieur à 300 m<sup>2</sup> de surface de vente</b>	Une étude portant sur les besoins en stationnement du projet devra être produite, avec un minimum de 1 place de stationnement par tranche de 50 m <sup>2</sup> de surface de vente jusqu'à 300 m <sup>2</sup> et 1,5 place pour 50 m <sup>2</sup> de surface de vente au delà des 300 premiers m <sup>2</sup> + 1 emplacement pour le chargement/déchargement devra être prévu
<b>Hébergement hôtelier et touristique, Restauration</b>	1 place de stationnement par chambre 1 place par 25 m <sup>2</sup> de surface de plancher
<b>Bureaux</b>	1 place pour 150 m <sup>2</sup> de surface de plancher
<b>Artisanat, entrepôt et industrie inférieur ou égal à 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher</b>	Pas d'obligation de place de stationnement
<b>Artisanat, entrepôt et industrie supérieur à 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher</b>	Une étude portant sur les besoins en stationnement du projet devra être produite, avec un minimum de 1 place par tranche de 150 m <sup>2</sup> de surface de plancher au delà des 100 premiers m <sup>2</sup>
<b>Équipement d'intérêt collectif et service publics</b>	Pas d'obligation de places de stationnement

En fin de calcul, lorsque le nombre de places de stationnement a :

- Une partie décimale inférieure ou égale à 0,5, il est arrondi au chiffre inférieur,
- Une partie décimale supérieure à 0,5, il est arrondi au chiffre supérieur.

Lorsque le pétitionnaire ne peut satisfaire aux obligations ci-dessus, il peut être fait application des dispositions prévues à l'article L.151-33 du Code de l'Urbanisme. Ainsi, il est autorisé :

- à aménager sur un autre terrain situé à moins de 200 mètres du premier les surfaces de stationnement qui lui font défaut à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise lesdites places.
- faire l'acquisition ou disposer d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation situé à proximité de l'opération.
- faire l'acquisition ou disposer d'une concession à long terme de places dans un parc privé de stationnement existant ou en cours de réalisation situé à proximité de l'opération.

Toutefois, afin de ne pas bloquer les opérations de réhabilitation du tissu urbain existant, en cas d'impossibilité architecturale ou technique justifiée d'aménager le nombre de places de stationnement imposé dans le présent article, les exigences pourront être diminuées.

Pour l'ensemble des normes de stationnement précitées, à l'exception de celles concernant les constructions à usage d'habitat et de l'obligation de prévoir un emplacement pour le chargement/déchargement, un coefficient modérateur de 0,8 sera appliqué pour tous les terrains ayant un accès piéton dans un corridor de 50 m de part et d'autre de l'axe des voies desservies par une ligne de transport cadencée d'un réseau public de transport en commun.

Pour les établissements comportant des locaux consacrés à plusieurs des destinations ci-dessus et sur justification d'une utilisation non simultanée de ceux-ci, le service instructeur effectuera un calcul du nombre d'emplacements de stationnement exigé pour chaque cas de figure et appliquera le plus défavorable au pétitionnaire.

Mutualisation du stationnement :

Dans les opérations d'aménagement, il est possible de réaliser un parc de stationnement commun à l'ensemble ou à une partie de l'opération pour satisfaire au besoin en stationnements des constructions ou installations projetées.

Véhicules électriques :

Les aires de stationnement devront comporter une ou plusieurs bornes de recharge des véhicules électriques à partir des seuils suivants:

- 3000 m<sup>2</sup> de surface de plancher pour les bureaux,
- 600 m<sup>2</sup> de surface de vente pour les commerces.

1AUC

1AUe

**B. Cycles**

Les stationnements 2 roues sont déterminés, en fonction des besoins, pour les constructions dédiées aux activités (sur justification) et aux services publics ou d'intérêt collectif.

Un ou plusieurs espaces couverts et sécurisés doivent être aménagés pour le stationnement des vélos, conformément aux normes minimales figurant ci-après. Pour les commerces et activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle, il est exigé 1 aire de stationnement 2 roues pour 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher, dont 75 % pour les 2 roues non motorisés. Toutefois, lorsqu'aucune exigibilité n'est prévue pour les véhicules automobiles, cette absence d'exigibilité vaut également pour les 2 roues.

Sous réserve de justifications particulières liées à la configuration et à la taille des parcelles, à la prévention du risque d'inondation ou de toutes autres dispositions relatives à la mixité des fonctions et à l'animation des rez-de-chaussée, il pourra être admis de réaliser, pour tout ou partie, les emplacements pour cycles :

- au sein des espaces extérieurs des constructions, à condition d'être couverts et de disposer des équipements adaptés,
- au sein des aires de stationnement des véhicules motorisés, lorsque les emplacements sont clos et couverts (boxes) et disposent d'une surface suffisante pour le stationnement commun des véhicules motorisés et des cycles (7,5 mètres de profondeur).

1AUC

1AUe

Conformément à l'article L. 151-30 du code de l'urbanisme et à l'article L. 111-5-2 du code de la construction et de l'habitation, toutes les constructions nouvelles devront faire l'objet du respect de l'annexe n°2 "stationnement des vélos dans les espaces privés".

En cas de projet de réhabilitation de bâtiments groupant au moins 3 logements, les dispositions de l'annexe n°2 « stationnement des vélos dans les espaces privés » définissant le stationnement des vélos dans les espaces privés s'appliquent sauf en cas d'impossibilité technique démontrée par le projet.

1AUh

p. compl.

## SECTION 3 : Équipements, réseaux

### Article 1AU3.1 : Desserte par les voies publiques ou privées

#### **A. Les accès**

Pour être constructible un terrain doit avoir accès à une desserte publique, soit directement, soit par l'intermédiaire d'une voie privée, ou bénéficier d'une servitude de passage suffisante instituée en application des articles 682 et suivants du Code Civil.

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 la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie et des engins de déneigement.

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.

Pour toute construction nouvelle et tout aménagement nouveau à usage d'activités ou d'habitation collective, l'approche des véhicules de ramassage des ordures ménagères devra être facilitée.

Les divisions de parcelles contiguës doivent prévoir la mutualisation des accès existants ou projetés (éventuellement par le biais de servitudes de passage) et ne pas multiplier inutilement les accès sur rue.

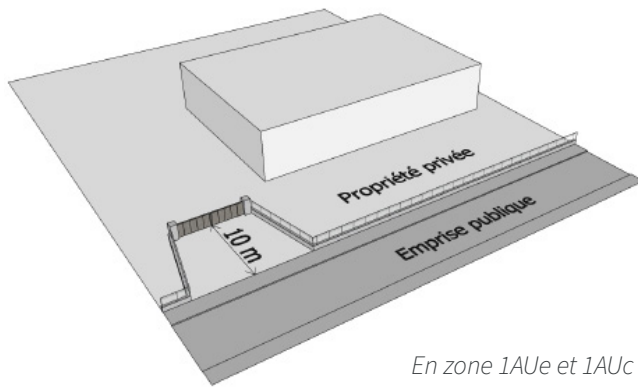
Lorsque le portail d'accès à la parcelle est implantée en recul de l'alignement sur rue, leur implantation doivent être

- en retrait de 5 m en zone 1AUh
- en retrait de 10m en zone 1AUC et 1AUE
- Des solutions autres restent néanmoins possibles en fonction de la situation géographique du projet ou de la faible intensité du trafic constaté sur la voie d'accès à celui-ci, comme la mise en place de portails automatisés par exemple.

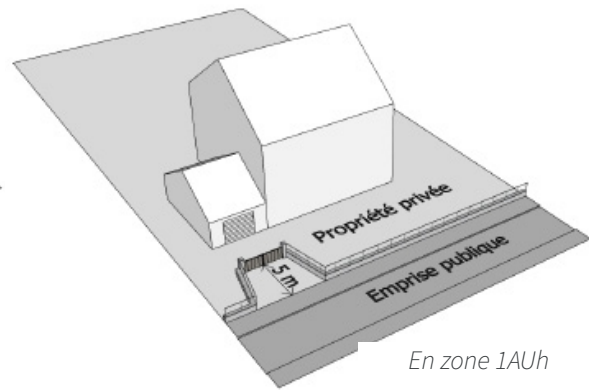
La localisation des accès piétons doit prendre en compte le maillage des chemins piétons, la proximité d'équipements publics et l'accès aux axes de transport en commun.

#### **B. Les voiries**

Les caractéristiques des voies privées de desserte et des passages obtenus en application des articles 682 et suivants du Code Civil relatifs au droit de passage doivent permettre d'assurer l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, et être adaptées à la nature et à l'importance du programme.



En zone 1AUe et 1AUc



En zone 1AUh

L'emprise de toute voie nouvelle privée, par ses dimensions, ses formes et caractéristiques techniques, doit présenter au minimum les particularités suivantes :

- être adaptée à l'importance et à la destination des constructions qu'elle doit desservir,
- assurer la sécurité des usagers de cette voie,
- permettre l'approche et l'utilisation des véhicules et du matériel de lutte contre l'incendie, des services de sécurité, et des services de ramassage des ordures ménagères.

Afin de faciliter le croisement des véhicules à l'intérieur d'une même opération, tout projet nécessitant la création d'au moins six places de stationnement pour les véhicules automobiles devra prévoir une voie d'accès d'une emprise de 5 m. de largeur minimum.

1AUh

Toute voirie de maillage destinée à être rétrocédée à la collectivité publique compétente devra être réalisée avec des largeurs minimums de 7 m. pour une voirie à double sens et de 4 m. pour une voirie à sens unique.

1AUC

1AUe

Toute voirie de maillage destinée à être rétrocédée à la collectivité publique compétente devra être réalisée avec des largeurs minimums de 10 m. pour une voirie à double sens et de 7 m. pour une voirie à sens unique.

Afin d'assurer une circulation fluide et une bonne perméabilité urbaine, toutes les dispositions seront prises pour éviter les voies en impasse. Cependant, en cas d'impossibilité technique, les voies nouvelles se terminant en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon à ce que les véhicules, y compris de service, bénéficient d'une aire d'évolution conçue pour qu'ils puissent aisément faire demi-tour.

D'une manière générale et dans toute la mesure du possible, les plans de masse des opérations de réalisation de bâtiments collectifs et ceux des opérations d'ensemble (collectifs / intermédiaires / groupés / individuels) devront comporter au moins un cheminement destiné aux modes actifs pour permettre une liaison la plus directe possible, le cas échéant via un cheminement d'un autre îlot bâti existant, au domaine public et au réseau public de transport en commun.

### Article 1AU3.2 : Desserte par les réseaux

Toute construction nouvelle doit se raccorder aux réseaux existants, selon le règlement propre à chaque type de réseaux.

Pour le cas où une rétrocession à terme d'une voie interne d'opération et des réseaux associés serait envisagée, le demandeur devra se rapprocher en amont des gestionnaires compétents en matière d'eau potable, d'assainissement des eaux usées, d'eaux pluviales et d'éclairage public, afin de connaître les modalités techniques à respecter pour l'intégration du réseau à créer dans le patrimoine public.

### **A. Le réseau d'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.

### **B. Le réseau d'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.

Les projets prévus dans les secteurs compris dans le périmètre de protection rapproché ou éloigné des puits de captage de l'Albarine, devront respecter les règles énoncées dans l'arrêté de la DUP. En particulier, le raccordement au réseau d'assainissement collectif doit être étanche et réalisé de manière gravitaire.

Dans les zones non desservies et hors périmètre de protection rapproché ou éloigné des puits de captage de l'Albarine par le réseau d'assainissement des eaux usées, un dispositif d'assainissement non collectif pourra être autorisé s'il est conforme aux dispositions légales en vigueur. Le Service Public d'Assainissement Non Collectif (SPANC), doit valider le projet sur la base d'un dossier établi par le maître d'ouvrage, après vérification notamment de sa faisabilité, de son implantation, de son dimensionnement,...

### **C. Le réseau d'eaux pluviales et de ruissellements**

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 (les eaux pluviales et de ruissellement, y compris celles des accès, ne devront pas être rejetées sur le domaine public).

L'infiltration sur l'unité foncière doit être la première solution recherchée pour l'évacuation des eaux pluviales recueillies (notamment dans les secteurs desservis par un réseau d'assainissement unitaire), à l'exception des secteurs compris dans le périmètre de protection rapproché ou éloigné d'un puits de captage où l'infiltration est réglementée.

Dans le cadre de projets individuels, il est recommandé la mise en œuvre d'un ouvrage de récupération des eaux pluviales et il est exigé une gestion des eaux pluviales issues des toitures de préférence par infiltration, ou à défaut par rétention et régulation avant rejet en dehors de la parcelle.

"Opération  
d'ensemble"



Dans toutes les zones 1AU, il est exigé sauf impossibilité technique justifiée :

- la mise en œuvre d'un bassin de rétention des eaux pluviales mutualisé à l'échelle de l'opération
- L'installation de récupérateurs d'eaux de pluie pour permettre la réutilisation des eaux stockées pour l'arrosage ou le nettoyage des surfaces extérieures

En zone où l'infiltration n'est techniquement pas possible et où il n'existe pas de réseau d'eaux pluviales dédié, il sera admis un rejet dans le réseau unitaire ou au milieu naturel sous réserve de l'existence d'un exutoire, avec un débit limité à 5l/s par hectare pour un évènement trentenal.

Les conditions techniques et les zones concernées sont précisées dans le schéma directeur d'assainissement pluvial.

Les rejets d'eaux pluviales sont interdits dans les réseaux eaux usées séparatifs.

Le stockage nécessaire à la rétention des eaux sera dimensionné par une étude de telle façon que les surfaces imperméabilisées ne génèrent pas un ruissellement excédant le rejet naturel avant travaux.

Dans tous les cas, le pétitionnaire devra rechercher des solutions limitant les quantités d'eaux de ruissellement ainsi que leur pollution. La mise en œuvre d'un prétraitement des eaux pluviales pourra être exigée du pétitionnaire en fonction de la nature des activités exercées ou des enjeux de protection du milieu naturel environnant. L'étude de ces aménagements et leurs réalisations seront à la charge exclusive et sous la responsabilité du pétitionnaire.

Le demandeur devra se garantir contre les éventuelles mises en charge du système d'assainissement et les eaux de ruissellement jusqu'à une altitude au moins égale à celle de la chaussée.

#### **D. L'éclairage des voies**

L'éclairage des voies de desserte d'une opération de construction privée devra privilégier les technologies éco-responsables (leds, variateurs de puissance, voire extinction à heure programmée).

Dans le cadre d'une opération de construction incluant la création d'un réseau d'éclairage, le demandeur devra se rapprocher en amont du gestionnaire compétent pour obtenir les modalités techniques à respecter concernant la réalisation, et éventuellement la recevabilité du réseau à créer dans le patrimoine public.

#### **E. Les réseaux secs**

Sauf impossibilité technique justifiée, les réseaux d'électricité et de télécommunication devront être établis en souterrain.

Dans le cas où les opérations de constructions nécessitent la mise en place d'un transformateur électrique, l'aménageur devra prévoir son intégration dans un bâtiment s'intégrant parfaitement dans le bâti.

## **F. Les déchets**

Dans le cadre d'opérations d'ensemble, les aménagements nécessaires à la collecte des déchets ménagers devront être examinés avec le service gestionnaire de la collecte. Celui-ci pourra exiger des emplacements dédiés à l'installation de conteneurs collectifs enterrés ou la réalisation d'un ou de plusieurs abris pour les conteneurs d'ordures ménagères. Ces derniers répondront aux obligations réglementaires en vigueur, ils faciliteront l'accès des véhicules de ramassage et s'intégreront à l'opération et au paysage environnant.

## **G. Les performances énergétiques**

D'une manière générale, les projets de construction et de réhabilitation devront respecter les normes en vigueur concernant les objectifs en matière de réduction des consommations d'énergie. Des dispositions particulières relatives aux économies d'énergie et au développement des énergies renouvelables figurent à l'article 1AU.2 ci-dessus.

Pour répondre aux objectifs nationaux de la transition énergétique, devront être étudiées :

- Une solution de chauffage à partir d'un réseau de chaleur mobilisant les gisements d'énergie renouvelable (géothermie du fait de la présence d'une nappe phréatique d'importance, bois, biomasse, biogaz,...)
- L'installation d'équipements de production d'énergie renouvelable de nature à couvrir une partie de la consommation d'énergie primaire du bâtiment (panneau solaires, photovoltaïques,...)

Une part minimum de 20 % du programme de construction prévu dans les opérations d'ensemble (ZAC, lotissements, ensemble de bâtiments) devra intégrer une production d'électricité et/ou de chauffage issue d'une source d'énergie renouvelable.

## **H. Les infrastructures et réseaux de communications électroniques**

Les projets concourant au développement des Nouvelles Technologies de l'Information et de la Communication sont encouragés. Il sera notamment recherché, à proximité des réseaux existants et lorsque la taille de l'opération le justifie, le raccordement au réseau Très Haut Débit.

Dans le cas d'une opération d'aménagement d'ensemble engendrant la création ou le réaménagement de voies (publiques ou privées), il est exigé de réserver des fourreaux pour permettre l'installation de la fibre optique.

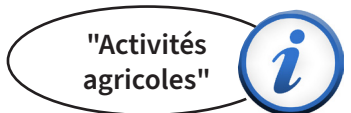
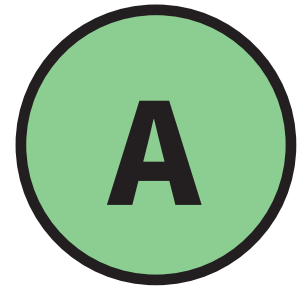
## DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE A

### Caractère de la zone

La zone Agricole (A) correspond à des terrains non équipés de la commune à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

Le plateau des Seillières constitue une continuité écologique forte qu'il convient de préserver entre le massif du Bugey et le tissu urbain d'Ambérieu-en-Bugey. Du fait du recul de l'activité agricole et de la spéculation foncière, les pâtures et espaces cultivés ont peu à peu cédé la place à la friche et à l'urbanisation.

Cette zone a pour objectif de faciliter les activités agricoles définies par l'article L311-1 du Code rural et de la pêche maritime sur la commune.



### Objectifs de la zone

Aujourd'hui, la Ville se doit de valoriser le plateau des Seillières et de permettre la renaissance d'une agriculture péri-urbaine indispensable à son équilibre : production de ressources alimentaires en circuit court par de petites activités maraîchères, arboricoles, d'élevage modeste (volailles, lapins...) et des jardins familiaux, couplés à des espaces de loisirs et des réservoirs écologiques (boisements, pelouses et prairies, milieux humides,...).

La ville souhaite également affirmer un équilibre entre les espaces urbain et agricole qui doit permettre de construire un réel projet de développement durable pour Ambérieu-en-Bugey.

Elle comprend un sous-secteur :

- Ap qui sera maintenu inconstructible pour son intérêt paysager au cœur du hameau des Allymes.



Pour les projets qui touchent le hameau des Allymes, l'Architecte des Bâtiments de France sera systématiquement consulté.

Les zones concernées par un périmètre de protection de captage d'eau potable devront respecter les prescriptions de la Déclaration d'Utilité Publique des Puits de l'Albarine du 29 novembre 2008.

La zone A identifie également les parcelles de la commune identifiées par l'AOC viticole du Bugey. La constructibilité agricole de ce secteur reste toutefois contrainte en grande partie par le plan de prévention des Risques qui devra être respecté.

Les zones soumises aux risques d'inondation ou de glissement de terrain sont identifiées par une trame spécifique et devront respecter les préconisations du règlement du PPR.

## SECTION 1 : Destinations des constructions, usages des sols et natures d'occupations

### Article A1. : Occupations et utilisations du sol interdites et autorisées sous conditions

#### **A. Occupations ou utilisations du sol interdites**

>> Sont interdites les constructions ayant les destinations suivantes :

- Les exploitation forestières
- Habitations ne respectant pas les dispositions du paragraphe A1.B,
- Équipement d'intérêt collectif et service public à l'exception de la sous-destination "Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés"
- Activités des secteurs secondaire et tertiaire,
- Commerces et activités de service.

>> Sont de plus interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les carrières et les installations ou constructions nécessaires à leur exploitation,
- La création de camping et le stationnement isolé de caravanes hors des terrains aménagés, l'aménagement de terrains pour l'accueil des campeurs et des habitations légères de loisirs, à l'exception de ceux respectant les prescriptions spéciales prévues au paragraphe A1.B ;
- les garages collectifs de caravanes,
- les parcs d'attractions ouverts au public et aires de jeux et de sports ouvertes au public,
- les aires de stationnement ouvertes au public,
- les dépôts de véhicules usagés, de déchets de toutes natures, le stockage de ferrailles et matériaux de démolition et de récupération,

Ap

En zone Ap :

Tous les types d'occupation ou d'utilisation du sol sont interdits

#### **B. Occupations ou utilisations du sol soumises à conditions particulières**

Sont admises les occupations et utilisations du sol sous les conditions préalables suivantes :

- de ne pas porter atteinte aux habitats naturels et aux espèces patrimoniales inventoriées,
- de ne pas porter atteinte aux terres de bonne qualité et à la capacité de production du secteur agricole,
- de s'implanter à proximité des bâtiments de l'exploitation, et de respecter la réglementation en vigueur :

> Les constructions nécessaires à l'activité agricole

*art. L.311-1 du code rural et de la pêche maritime : toutes les activités correspondant à la maîtrise et à l'exploitation d'un cycle biologique de caractère végétal ou animal et constituant une ou plusieurs étapes nécessaires au déroulement de ce cycle ainsi que les activités exercées par un exploitant agricole qui sont dans le prolongement de*

"Activités agricoles"



*l'acte de production ou qui ont pour support l'exploitation(...) Il en est de même des activités de préparation et d'entraînement des équidés domestiques en vue de leur exploitation, à l'exclusion des activités de spectacle. Il en est de même de la production et, le cas échéant, de la commercialisation, par un ou plusieurs exploitants agricoles, de biogaz, d'électricité et de chaleur par la méthanisation, lorsque cette production est issue pour au moins 50 % de matières provenant d'exploitations agricoles.(...)*

> Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées au titre de l'article L. 525-1 du code rural et de la pêche maritime

> Les constructions liées aux activités qui restent accessoires ou complémentaires à l'activité agricole

> Les constructions à usage d'habitation nécessaire à l'activité agricole dans la limite d'une emprise au sol de 200m<sup>2</sup> et implantées à une distance inférieure à 100m du site d'exploitation,

> La rénovation et l'aménagement des habitations existantes à la date d'approbation du PLU, à condition que leurs extensions respectent :

- une limite maximale de 50 % de la surface de plancher du bâtiment existant ,
- une surface de plancher minimal de l'habitation avant extension de 50m<sup>2</sup> ,
- une surface de plancher après extension inférieure ou égale à 250m<sup>2</sup>.

> La construction d'annexes aux habitations existantes est autorisée, à condition qu'elle respecte :

- une distance maximale d'implantation de l'annexe par rapport au bâtiment d'habitation de 30m,
- une surface totale maximale d'emprise au sol (piscine non comprise) de 50m<sup>2</sup>,
- une hauteur maximale des annexes de 3,50m à l'égout du toit.

> Les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés sont autorisés dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées.

• Les affouillements et exhaussements de sol liés aux travaux des constructions autorisées ou à l'aménagement des espaces non construits, sous réserve :

- de ne pas porter atteinte au milieu environnant et aux conditions de sécurité des déplacements,
- qu'ils soient exécutés en application des dispositions relatives aux eaux pluviales et au risque d'inondation
- et qu'ils s'intègrent dans le paysage

## SECTION 2 : Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères

### Article A2.1 : Implantation des constructions

#### **A. Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

##### **>> Dispositions générales :**

Lorsque le plan graphique et/ou l'orientation d'aménagement et de programmation ne mentionne aucune distance de recul, les constructions doivent être implantées en retrait par rapport aux voies selon les modalités suivantes :

- Pour les voies publiques et privées, les constructions peuvent s'implanter avec un recul de 5 mètres minimum par rapport à la limite d'emprise publique ou de la voie,
- Pour les chemins piétons ou cyclables, l'implantation par rapport aux voies et emprises publiques n'est pas réglementée.

Des reculs plus importants pourront être imposés dans le cas où les constructions feraient obstacle à la visibilité (intérieurs de virages, carrefours...)

##### **>> Dispositions particulières :**

Des implantations différentes sont admises dans les cas suivants :

- Pour les constructions existantes implantées à l'alignement des voies publiques ou à une distance inférieure au retrait imposé ci-dessus, les constructions pourront être implantées à l'alignement des bâtiments existants.
- Pour l'implantation des locaux accessoires à la construction principale principale (abri de jardin, bûchers, garages, auvents, etc.) à condition de préserver les conditions de sécurité.
- Pour les constructions et ouvrages nécessaires au fonctionnement des services publics.
- Pour la reconstruction à l'identique sur l'emprise des fondations antérieures.

#### **B. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

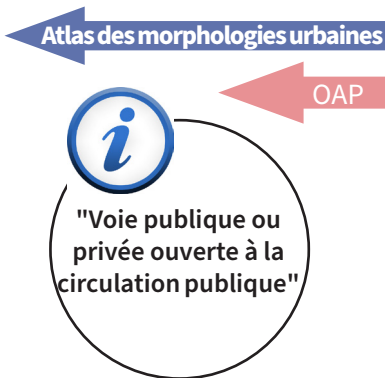
##### **>> Dispositions générales :**

Les constructions doivent être implantées avec un retrait minimum de 5 mètres.

##### **>> Dispositions particulières :**

Des implantations différentes peuvent être admises :

- Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sous réserve ne pas nuire à l'activité agricole et préserver les conditions de sécurité,
- Pour une unique extension dans la limite de 50% du linéaire des façades à prolonger et le changement de destination des constructions qui sont déjà édifiées à une distance différente;
- Pour l'implantation des annexes au bâtiment principal (abri de jardin, bûchers, garages, auvents, etc.) sous réserve ne pas nuire à l'activité agricole et préserver les conditions de sécurité,
- Pour la reconstruction à l'identique sur l'emprise des fondations antérieures.



### **C. Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Non réglementé.

## Article A2.2 : Volumétrie et hauteur

### **A. Emprise au sol des constructions**

Non réglementé.



### **B. Hauteur des constructions**

#### **>> Dispositions générales :**

La hauteur maximale des constructions est fixée ainsi qu'il suit :

- Pour les constructions à usage d'habitation : 7 mètres,
- Pour les constructions à usage agricole : 10 mètres à l'égout et 12m au faîtage.
- Dans les cas d'une construction existante dépassant les hauteurs maximales fixées ci-dessus, les extensions et travaux de réhabilitation sont autorisés pour une hauteur équivalente, sans toutefois la dépasser.



Une hauteur différente peut être admise pour les éléments techniques de grande hauteur nécessaire à l'activité agricole.

Il n'est pas fixé de hauteur maximale pour les équipements d'infrastructure (réservoirs, tours hertziennes ou pylônes, etc.).

## Article A2.3 : Qualité architecturale et paysagère

### **A. Principes généraux**

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 projet peut être refusé ou n'être accepté 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. »

- La construction doit s'adapter à la topographie naturelle du terrain afin de ne pas bouleverser le paysage. Les constructions doivent privilégier des décrochements de volumes dans un bâtiment long.
- Les travaux sur les bâtiments existants ne doivent pas porter atteinte à leur qualité architecturale initiale.

### **B. Aspect des constructions**

Les constructions, par leur situation, leur architecture, leur dimension ou leur aspect extérieur ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux environnants ainsi qu'aux sites et aux paysages naturels ou urbains.

Les dispositifs liés à l'utilisation des énergies renouvelables constitués de panneaux thermiques ou photovoltaïques seront préférentiellement intégrés aux éléments architecturaux des constructions.

Les dispositifs de production, de distribution et de stockage d'énergie, de télécommunications ou encore de l'eau sont réalisées selon les tracés et les techniques ayant le moindre impact sur l'environnement et le paysage. Ils sont préférentiellement disposés sur les terrains de façon à être le moins visible possible des voies de desserte et dissimulées (par un écran végétal, enterrées, etc.).

### **C. Façades**

Les matériaux de façades doivent être utilisés selon leurs propres qualités, en excluant les imitations et les effets d'inachevé. Les bardages métalliques sont interdits. L'utilisation des tons vifs, y compris le blanc pur, est interdite pour les enduits et peintures de façades.

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 installations de pare-vues en plastique, cannisses, etc. sur les balcons, garde-corps et loggias sont interdits dès lors qu'ils sont visibles depuis la rue.

Les pignons seront traités avec la même qualité de finition que les façades principales.

### **D. Traitement des rez-de-chaussée**

Non réglementé.

### **E. Percements et ouvertures**

Non réglementé.

### **F. Menuiseries**

Les teintes de menuiseries doivent être en harmonie avec leur environnement.

### **G. Traitement des toitures**

Les constructions doivent être couvertes d'une toiture à deux ou plusieurs versants, de pente uniforme comprises entre 30 et 50%. Toutefois, des pentes plus faibles peuvent être admises pour les vérandas et bâtiments annexes dont la surface est inférieure ou égales à 20m<sup>2</sup>. De la même manière, des pentes plus faibles pourront être admises en cas d'impossibilité technique avérée.

Les toitures à un seul versant sont admises pour les constructions annexes à l'habitation « prêtes à poser » de faible importance (20 m<sup>2</sup> maximum) et les appentis au bâtiment principal, sans imposition de matériau et de teinte de couverture des annexes « prêtes à poser », sauf dans les périmètres de protection des bâtiments classés ou inscrits et dans les quartiers patrimoniaux identifiés au PLU.

Les toitures terrasses sont tolérées pour des éléments de faible importance ou invisible depuis les voies et emprises publiques ou lorsqu'elles sont intégrées à des projets innovant le justifiant. Dans tous les cas, les couvertures végétalisées ou biosourcées participant à une gestion douce des eaux pluviales comme éléments esthétiques et de régulation thermiques des bâtiments sont autorisées.

Les teintes des couvertures doivent être en harmonie avec leur environnement.

La mise en place en toiture de dispositifs tels que ceux permettant la transformation de l'énergie solaire en chaleur ou en électricité (chauffe-eau solaire individuel, capteurs solaires thermiques, photovoltaïques, etc.) est autorisée, sauf dans les périmètres de protection des monuments historiques.

Pour l'éclairage des combles sont interdits : lucarnes rampantes, chiens assis, lucarnes à jouées galbées et lucarnes en trapèze (voir illustrations dans le lexique)

### **H. Clôtures**

Les clôtures doivent être végétalisées et permettre la circulation de la biodiversité. Les murs pleins sont interdits, sauf s'ils ont vocation de soutènement.

La hauteur totale des clôtures est limitée à 1,60 mètre au-dessus du terrain naturel, sauf impératif de sécurité. Elles seront constituées d'un grillage ou d'une haie vive doublée ou non d'un grillage.

Dans le cas de clôtures réalisées en mur plein s'intégrant dans le tissu urbain, la hauteur maximale est exceptionnellement portée à 2 mètres. La hauteur peut également être autorisée jusqu'à 2 mètres afin de répondre à des exigences de sécurité des établissements publics et privés sur justification.

La reconstruction à l'identique de murs de clôture est autorisée au-delà d'une hauteur de 2 mètres.

Sont interdites les canisses ou bâches de couleur.

## **Article A2.4 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis aux abords des constructions**

Les constructions et aménagements seront conçus de manière à limiter leur impact sur l'imperméabilisation des sols et à favoriser la circulation de la biodiversité.

Les nouvelles plantations reprendront la structure végétale du paysage local: vergers, bosquets, arbres isolés, etc. Elles seront prioritairement d'essences végétales locales. Les essences allergènes sont proscrites.

Des écrans de verdure, constitués d'arbres d'essences locales, peuvent être imposés pour masquer certains bâtiments ou installations d'activité admis dans la zone.

Sous réserve de la loi et de son application relative aux parcs de stationnement de plus de 500 mètres carrés, les projets devront intégrer des dispositifs favorisant l'infiltration des eaux pluviales ou leur évaporation, des dispositifs végétalisés ou des ombrières concourant à l'ombrage desdits parcs et des procédés d'énergie renouvelable sur les ombrières lorsqu'elles sont prévues

*il convient de respecter l'article 47 de la loi Energie-Climat relative aux grandes toitures de plus de 1000 m<sup>2</sup>, qui impose un minimum de 30 % de dispositifs de performance énergétique*

**Les essences préconisées :**

**Strate arbustive**

- Noisetier (*Corylus avellana*)
- Prunellier (*Prunus spinosa*)
- Aubépine (*Crataegus monogyna*)
- Bourdaine (*Frangula vulgaris*)
- Cornouiller sanguin (*Cornus sanguinea*)
- Sureau noir (*Sambucus nigra*)
- Fusain (*Euonymus europaeus*)
- Viorne lantane (*Viburnum lantana*)
- Eglantier (*Rosa canina*)
- Alisier blanc (*Sorbus aria*)
- Houx (*Ilex aquifolium*)

**Strate arborescente**

- Merisier (*Prunus avium*)
- Sorbier (*Sorbus aucuparia*)
- Charme (*Carpinus betulus*)
- Aulne glutineux (*Alnus glutinosa*)
- Erable champêtre (*Acer campestre*)
- Frêne commun (*Fraxinus excelsior*)
- Chêne pédonculé (*Quercus robur*)
- Chêne pubescent (*Quercus pubescens*)
- Saule marsault (*Salix caprea*)
- Châtaignier (*Castanea sativa*)
- Hêtre (*Fagus sylvatica*)

## Article A2.5 : Stationnement

Le stationnement des véhicules automobiles correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou de desserte collective.

### **A. Véhicules motorisés**

Il devra être prévu un nombre de places suffisant correspondant aux besoins des constructions.

Les aires de stationnement en surface devront être aménagées préférentiellement avec des revêtements perméables.

### **B. Cycles**

Non réglementé.

## SECTION 3 : Équipements réseaux

### Article A3.1 : Desserte par les voies publiques ou privées

#### **A. Les accès**

Pour être constructible un terrain doit avoir accès à une desserte publique, soit directement, soit par l'intermédiaire d'une voie privée, ou bénéficier d'une servitude de passage suffisante instituée en application des articles 682 et suivants du Code Civil.

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 la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie et des engins de déneigement.

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 divisions de parcelles contiguës doivent prévoir la mutualisation des accès existants ou projetés (éventuellement par le biais de servitudes de passage) et ne pas multiplier inutilement les accès sur rue.

## **B. Les voiries**

Les caractéristiques des voies privées de desserte et des passages obtenus en application des articles 682 et suivants du Code Civil relatifs au droit de passage doivent permettre d'assurer l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, et être adaptées à la nature et à l'importance du programme.

L'emprise de toute voie nouvelle privée, par ses dimensions, ses formes et caractéristiques techniques, doit présenter au minimum les particularités suivantes :

- être adaptée à l'importance et à la destination des constructions qu'elle doit desservir,
- assurer la sécurité des usagers de cette voie,
- permettre l'approche et l'utilisation des véhicules et du matériel de lutte contre l'incendie, des services de sécurité, et des services de ramassage des ordures ménagères.

Afin d'assurer une circulation fluide et une bonne perméabilité urbaine, toutes les dispositions seront prises pour éviter les voies en impasse. Cependant, en cas d'impossibilité technique, les voies nouvelles se terminant en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon à ce que les véhicules, y compris de service, bénéficient d'une aire d'évolution conçue pour qu'ils puissent aisément faire demi-tour.

Les portails d'entrées doivent être réalisés de telle sorte que les véhicules devant stationner avant de les franchir puissent le faire sans empiéter sur la chaussée.

## **Article A3.2 : Desserte par les réseaux**

Toute construction nouvelle doit se raccorder aux réseaux existants, selon le règlement propre à chaque type de réseaux.

Pour le cas où une rétrocession à terme d'une voie interne d'opération et des réseaux associés serait envisagée, le demandeur devra se rapprocher en amont des gestionnaires compétents en matière d'eau potable, d'assainissement des eaux usées, d'eaux pluviales et d'éclairage public, afin de connaître les modalités techniques à respecter pour l'intégration du réseau à créer dans le patrimoine public.

### **A. Le réseau d'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 ressource en eau autre que celles provenant du réseau public (puisage, pompage, captage) est admise en fonction des données locales et pour les seuls usages agricoles, à l'exclusion des usages sanitaires et pour l'alimentation humaine.

L'utilisation du réseau public pour un autre usage que sanitaire ou alimentaire nécessite la mise en place d'un dispositif de déconnexion.

### **B. Le réseau d'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.

Les projets prévus dans les secteurs compris dans le périmètre de protection rapproché ou éloigné des puits de captage de l'Albarine, devront respecter les règles énoncées dans l'arrêté de la DUP. En particulier, le raccordement au réseau d'assainissement collectif doit être étanche et réalisé de manière gravitaire.

Dans les zones non desservies et hors périmètre de protection rapproché ou éloigné des puits de captage de l'Albarine par le réseau d'assainissement des eaux usées, un dispositif d'assainissement non collectif pourra être autorisé s'il est conforme aux dispositions légales en vigueur. Le Service Public d'Assainissement Non Collectif (SPANC), doit valider le projet sur la base d'un dossier établi par le maître d'ouvrage, après vérification notamment de sa faisabilité, de son implantation, de son dimensionnement,...

### **C. Le réseau d'eaux pluviales et de ruissellement**

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 (les eaux pluviales et de ruissellement, y compris celles des accès, ne devront pas être rejetées sur le domaine public).

L'infiltration sur l'unité foncière doit être la première solution recherchée pour l'évacuation des eaux pluviales recueillies (notamment dans les secteurs desservis par un réseau d'assainissement unitaire), à l'exception des secteurs compris dans le périmètre de protection rapproché ou éloigné d'un puits de captage où l'infiltration est réglementée.

En zone où l'infiltration n'est techniquement pas possible et où il n'existe pas de réseau d'eaux pluviales dédié, il sera admis un rejet dans le réseau unitaire ou au milieu naturel sous réserve de l'existence d'un exutoire, avec un débit limité à 5l/s par hectare pour un évènement trentenal.

Les conditions techniques et les zones concernées sont précisées dans le schéma directeur d'assainissement pluvial.

Les rejets d'eaux pluviales sont interdits dans les réseaux eaux usées séparatifs.

Le stockage nécessaire à la rétention des eaux sera dimensionné par une étude de telle façon que les surfaces imperméabilisées ne génèrent pas un ruissellement excédant le rejet naturel avant travaux.

Dans tous les cas, le pétitionnaire devra rechercher des solutions limitant les quantités d'eaux de ruissellement ainsi que leur pollution. La mise en œuvre d'un pré-traitement des eaux pluviales pourra être exigée du pétitionnaire en

fonction de la nature des activités exercées ou des enjeux de protection du milieu naturel environnant. L'étude de ces aménagements et leurs réalisations seront à la charge exclusive et sous la responsabilité du pétitionnaire.

Le demandeur devra se garantir contre les éventuelles mises en charge du système d'assainissement et les eaux de ruissellement jusqu'à une altitude au moins égale à celle de la chaussée.

Le pétitionnaire peut également recourir à des systèmes de récupération des eaux pluviales dans un objectif de réutilisation (arrosage des espaces verts, usage sanitaire). Ces systèmes de collecte des eaux pluviales doivent être préférentiellement enterrés, à défaut ils doivent bénéficier d'une intégration

#### **D. L'éclairage des voies**

L'éclairage des voies de desserte d'une opération de construction privée devra privilégier les technologies éco-responsables (leds, variateurs de puissance, voire extinction à heure programmée).

Dans le cadre d'une opération de construction incluant la création d'un réseau d'éclairage, le demandeur devra se rapprocher en amont du gestionnaire compétent pour obtenir les modalités techniques à respecter concernant la réalisation, et éventuellement la recevabilité du réseau à créer dans le patrimoine public.

#### **E. Les réseaux secs**

Sauf impossibilité technique justifiée, les réseaux d'électricité et de télécommunication devront être établis en souterrain.

Dans le cas où les opérations de constructions nécessitent la mise en place d'un transformateur électrique, l'aménageur devra prévoir son intégration dans un bâtiment s'intégrant parfaitement dans le bâti.

#### **F. Les déchets**

Dans le cadre d'opérations d'ensemble, les aménagements nécessaires à la collecte des déchets ménagers devront être examinés avec le service gestionnaire de la collecte. Celui-ci pourra exiger des emplacements dédiés à l'installation de conteneurs collectifs enterrés ou la réalisation d'un ou de plusieurs abris pour les conteneurs d'ordures ménagères. Ces derniers répondront aux obligations réglementaires en vigueur, ils faciliteront l'accès des véhicules de ramassage et s'intégreront à l'opération et au paysage environnant.

#### **G. Les performances énergétiques et environnementales**

D'une manière générale, les projets de construction et de réhabilitation devront respecter les normes en vigueur concernant les objectifs en matière de réduction des consommations d'énergie. Des dispositions particulières relatives aux économies d'énergie et au développement des énergies renouvelables figurent à l'article A2 ci-dessus.

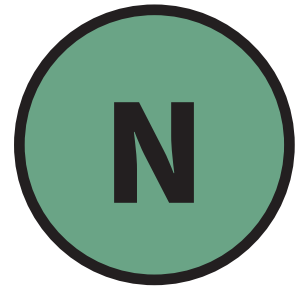
#### **H. Les infrastructures et réseaux de communications électroniques**

Non réglementé.

## DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE N

### Caractère de la zone

La zone Naturelle et forestière (N) représente près des 2/3 de la superficie totale du territoire communal. Elle représente une richesse en termes de réservoirs de biodiversité et d'espaces à enjeux pour la fonctionnalité écologique qu'il convient de préserver et de protéger. Les boisements de la zone N sont également une ressource économique qu'il convient de gérer et exploiter durablement.



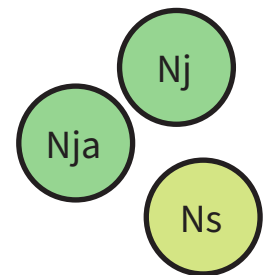
### Objectifs de la zone

La zone N correspond aux secteurs de la commune, 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 leur caractère d'espaces économiques liés à l'exploitation de la forêt,
- soit pour prendre en compte les contraintes de risques naturels et technologiques, de nuisances ou de servitudes spéciales.

Elle comprend 3 sous-secteurs :

- Nj est dédié à la création d'espace agro-paysager (jardins familiaux) comprenant un espace consacré à l'apiculture (ruches, miellerie), des espaces de détente et des espaces récréatifs pour les habitants,
- Nja correspond à l'espace adossé à la zone Nj, et est dédié à la gestion et l'exploitation de l'espace agro-paysager
- Ns correspond à la coulée verte du ruisseau Le Nantet et au secteur de l'arrêté de Biotope des oiseaux rupestres,



La zone N fait en partie l'objet d'orientations d'aménagement et de programmation dont les dispositions s'imposent à l'aménagement de ces secteurs. Il s'agit des Orientations d'Aménagement et de Programmation suivantes :

- OAP Jean de Paris, ..... OAP A 2
- OAP Centre-bourg, ..... OAP A 7
- OAP Vareilles, ..... OAP A 8

Pour les projets qui touchent les hameaux de Saint Germain et de Breydevent, l'architecte des Bâtiment de France sera systématiquement consulté.

Les zones concernées par un périmètre de protection de captage d'eau potable devront respecter les prescriptions de la Déclaration d'Utilité Publique des Puits de l'Albarine du 29 novembre 2008.

Par ailleurs, les zones soumises aux risques d'inondation ou de glissement de terrain sont identifiées par une trame spécifique et devront respecter les préconisations du règlement du PPR.

## SECTION 1 : Destinations des constructions, usages des sols et natures d'occupations

### Article N1 : Occupations et utilisations du sol interdites et autorisées sous conditions

#### **A. Occupations ou utilisations du sol interdites**

>> Sont interdites les constructions ayant les destinations suivantes :

- Exploitation agricole ne respectant pas les dispositions de l'article N1.B.
- Exploitation forestière (hormis en zone N)
- Habitation ne respectant pas les dispositions de l'article N1.B.
- Commerce et activité de service
- Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire

>> Sont également interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- le camping et le stationnement de caravanes en dehors des terrains aménagés,
- les garages collectifs de caravanes,
- les carrières.

Sont interdits les activités, installations et dépôts susceptibles d'entraîner une pollution de nature à rendre l'eau impropre à la consommation humaine (conformément aux dispositions de l'arrêté préfectoral relatif à la protection des captages d'eau potable de l'Albarine d'Ambérieu-en-Bugey (zone de protection rapprochée).

Ns

Toute nouvelle construction ou extension est interdite.

#### **B. Occupations ou utilisations du sol soumises à conditions particulières**

>> Sont admis sous conditions de ne pas porter atteinte :

- Aux habitats naturels et aux espèces patrimoniales inventoriées,
- A la capacité de production du secteur forestier,
- Au périmètre du puit de captage de l'Albarine
- A la qualité paysagère du site et du respect de la réglementation en vigueur :

- les installations et travaux nécessaires à l'exploitation forestière, à condition de respecter la mixité d'usages et l'état des chemins ruraux, ainsi que les dispositions de protection des captages d'eau, de gestion du ruissellement et de gestion du risque d'érosion;
- Les affouillements et exhaussements de sol liés aux travaux des constructions autorisées ou à l'aménagement des espaces non construits, sous réserve :
  - de ne pas porter atteinte au milieu environnant et aux conditions de sécurité des déplacements,
  - qu'ils soient exécutés en application des dispositions relatives aux eaux pluviales et au risque d'inondation
  - et qu'ils s'intègrent dans le paysage
- la reconstruction à l'identique d'un bâtiment sans création de logement supplémentaire,
- La rénovation et l'aménagement des habitations existantes à la date d'approbation du PLU, à condition que leurs extensions : respectent une limite maximale de 50 % de la surface de plancher du

bâtiment existant , une surface de plancher minimal de l'habitation avant extension de 50m<sup>2</sup> , une surface de plancher après extension inférieure ou égale à 250m<sup>2</sup>.

- La construction d'annexes aux habitations existantes est autorisée, à condition qu'elle respecte : une distance maximale d'implantation de l'annexe par rapport au bâtiment d'habitation de 30m, une surface totale maximale d'emprise au sol (piscine non comprise) de 50 m<sup>2</sup>, une hauteur maximale de 3,50 m. à l'égout du toit.
- 
- Les constructions de locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés sont autorisés dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées.
- Les murs pleins s'ils ont vocation de soutènement.

Sont admis sous conditions :

- Les constructions de taille limitée liées à la vocation de la zone sous conditions qu'elles présentent un caractère et une homogénéité qui permettent d'assurer la qualité paysagère du coteau très visible, dans la limite de 5 m<sup>2</sup> par lot,
- Les installations nécessaires à l'exploitation agricole dans la limite de 75m<sup>2</sup> de surface de plancher,
- les affouillements et exhaussements du sol, dans la mesure où ils sont nécessaires à des constructions ou à des aménagements compatibles avec la gestion des eaux pluviales et de ruissellement, ou avec la vocation de la zone : bassins de rétention, retenues collinaires pour le réemploi des eaux pour l'arrosage des cultures.

Nj

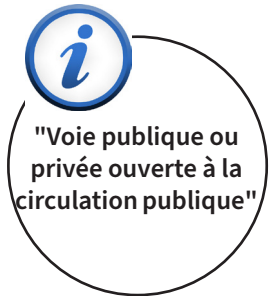
Sont admis sous condition :

- les installations dédiées aux activités agricoles dans la limite de 300m<sup>2</sup> par unité foncière, ainsi que les cabanes de jardin familiaux dans la limite de 5m<sup>2</sup> d'emprise au sol par lot. L'impact sur l'environnement et les paysages des serres et tunnels doit être réduit au maximum et demeurer compatible avec le maintien de la qualité du site.
- les affouillements et exhaussements du sol, dans la mesure où ils sont nécessaires à des constructions ou à des aménagements compatibles avec la gestion des eaux pluviales et de ruissellement, ou avec la vocation de la zone : bassins de rétention, retenues collinaires pour le réemploi des eaux pour l'arrosage des cultures.

Nja

## SECTION 2 : Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères

### Article N2.1 : Implantation des constructions



Atlas des morphologies urbaines



#### **A. Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

##### **>> Dispositions générales :**

Les constructions, parties de construction, extensions ou annexes (hors saillies traditionnelles, éléments architecturaux et balcons respectant les prescriptions de débords sur voiries), doivent être implantées dans le respect des principes suivants :

- Lorsque figure au règlement graphique une marge de recul ou un alignement imposé.
- Lorsque figure dans une OAP des dispositions particulières d'implantation.
- Sinon, les constructions ou installations doivent être édifiées en retrait de 5 mètres.

L'implantation des constructions n'est pas réglementée par rapport aux chemins piétons et cyclables.

##### **>> Dispositions particulières :**

Des implantations différentes sont admises dans les cas suivants :

- Au débouché des voies, aux carrefours et dans les courbes de manière à assurer la sécurité.
- Pour la mise en valeur d'un élément ou ensemble paysager ou patrimonial repéré au plan graphique.
- Pour les constructions existantes implantées à l'alignement des voies publiques ou à une distance inférieure au retrait imposé ci-dessus. Dans ce cas, les constructions pourront être implantées à l'alignement des bâtiments existants.
- Pour les annexes à l'habitation (abris de jardin, bûchers, garages, auvents,...).
- Pour les constructions et ouvrages liés ou nécessaires au fonctionnement des services publics.
- Pour la reconstruction à l'identique sur l'emprise des fondations antérieures.



#### **B. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

##### **>> Dispositions générales :**

Les constructions extensions ou annexes doivent être implantées en retrait minimum de 5 mètres.

##### **>> Dispositions particulières :**

Des implantations différentes pourront être admises dans les cas suivants :

- Pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des constructions autorisées ou des constructions annexes (abris de jardins, bûchers, garages, auvent, etc.) au bâtiment principal. Les bâtiments ou constructions en limite séparative sont autorisées sous réserve que la différence de hauteur entre chaque point de la construction dans la bande de 0 à 5 mètres et le point du terrain naturel en limite séparative qui en est le plus proche n'excède pas 4 mètres

- Pour l'aménagement ou l'unique extension dans la limite de 50% du linéaire de façade à prolonger et le changement de destination des constructions qui sont déjà édifiées à une distance différente.
- Pour les constructions ou ouvrages techniques liés ou nécessaires au fonctionnement des services publics ;
- Pour la reconstruction à l'identique sur l'emprise des fondations antérieures.

**C. Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Non réglementé.

Article N2.2 : Volumétrie et hauteur

**A. Emprise au sol des constructions**

Non réglementé.

**B. Hauteur des constructions**

**>> Dispositions générales :**

La hauteur maximale est fixée pour :

- Toutes constructions, extensions à 6 m ,
- Les annexes à 3,5 m.



• La hauteur maximum des locaux accessoires (ex : abris de jardin) est de 3m Nj

• La hauteur maximum est fixée à
 

- 7 m au point haut des constructions agricoles.
- 3 m de hauteur des locaux accessoires (ex : abris de jardin)

Nja

**>> Dispositions particulières :**

- Dans les cas d'une construction existante dépassant les hauteurs maximales fixées ci-dessus, les extensions et travaux de réhabilitation sont autorisés pour une hauteur équivalente.
- Les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures sont exclus du calcul de la hauteur, ainsi que les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Article N2.3 : Qualité architecturale et paysagère

**A. Principes généraux**

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 projet peut être refusé ou n'être accepté 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. ».

La construction doit s'adapter à la topographie naturelle du terrain afin de ne pas bouleverser le paysage. Les projets de constructions doivent privilégier des décrochements de volumes dans un bâtiment long.

Les travaux sur les bâtiments existants ne doivent pas porter atteinte à leur qualité architecturale initiale.

Les dispositifs de production, de distribution et de stockage d'énergie, de télécommunications ou encore de l'eau sont réalisées selon les tracés et les techniques ayant le moindre impact sur l'environnement et le paysage. Ils sont préférentiellement disposés sur les terrains de façon à être le moins visible possible des voies de desserte et dissimulées (par un écran végétal, enterrées, etc.).

Les dispositifs liés à l'utilisation des énergies renouvelables constitués de panneaux thermiques ou photovoltaïques seront intégrés préférentiellement aux éléments architecturaux des constructions.

On doit trouver dans l'aspect extérieur une logique de progression et un souci de cohérence fruit d'une véritable réflexion sur l'impact visuel du projet.

Lorsqu'un projet architectural témoigne d'une recherche particulièrement intéressante d'architecture contemporaine ou est susceptible de créer un nouveau paysage, l'aspect des constructions peut être apprécié selon des critères plus généraux que ceux détaillés dans cet article. Le demandeur ou l'auteur du projet doit alors justifier de la cohérence, du choix architectural et de l'harmonie du projet avec le caractère général du site dans lequel il s'insère (rythmes des façades, percements, palette de couleur, etc.).

## **B. Aspect des constructions**

Les constructions, par leur situation, leur architecture, leur dimension ou leur aspect extérieur ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux environnants ainsi qu'aux sites et aux paysages naturels ou urbains.

Les projets de transformation, de restauration, de surélévation ou d'extension devront s'harmoniser avec l'architecture du bâtiment concerné et des constructions avoisinantes. La réalisation d'extensions de conception architecturale contemporaine est autorisée, dès lors que sont mis en valeur les éléments d'intérêt de la construction initiale : travée de bâtiment, proportion de l'extension, aspect du traitement de la jonction avec le bâtiment initial.

Les éléments particuliers aux constructions bioclimatiques ou solaires (serres, capteurs solaires en façade ou en toiture) sont autorisés et doivent s'intégrer à l'architecture de la construction.

Pour les annexes, les matériaux hétéroclites sont interdits. L'aspect architectural des annexes devra être en harmonie avec celui des constructions principales et respecter notamment l'aspect des constructions anciennes existantes.

## **C. Façades**

Les matériaux de façades doivent être utilisés selon leurs propres qualités, en excluant les imitations et les effets d'inachevé. Les bardages métalliques sont

interdits. Les teintes d'enduits 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 façade.

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 installations de pare-vues en plastique, cannisses, etc. sur les balcons, garde-corps et loggias sont interdits dès lors qu'ils sont visibles depuis la rue.

Les pignons seront traités avec la même qualité de finition que les façades principales.

Les éléments particuliers aux constructions bioclimatiques ou solaires (serres, capteurs solaires en façade ou en toiture) sont autorisés et doivent s'intégrer à l'architecture de la construction.

#### **D. Traitement des rez-de-chaussée**

Non réglementé.

#### **E. Percements et ouvertures**

Non réglementé.

#### **F. Menuiseries**

Non réglementé.

#### **G. Traitement des toitures**

Les constructions doivent être couvertes d'une toiture à deux ou plusieurs versants, de pente uniforme comprises entre 30 et 50%. Toutefois, des pentes plus faibles peuvent être admises pour les vérandas et bâtiments annexes dont la surface est inférieure ou égale à 20m<sup>2</sup>. De la même manière, des pentes plus faibles pourront être admises en cas d'impossibilité technique avérée.

Les toitures à un seul versant sont admises pour les constructions annexes à l'habitation « prêtes à poser » de faible importance (20 m<sup>2</sup> maximum) et les appentis au bâtiment principal, sans imposition de matériau et de teinte de couverture des annexes « prêtes à poser », sauf dans les périmètres de protection des bâtiments classés ou inscrits et dans les quartiers patrimoniaux identifiés au PLU.

Les teintes de couverture doivent être en harmonie avec leur environnement.

Les toitures terrasses sont tolérées pour des éléments de faible importance ou invisible depuis les voies et emprises publiques ou lorsqu'elles sont intégrées à des projets innovant le justifiant. Dans tous les cas, les couvertures biosourcées ou végétalisées sont autorisées.

Pour l'éclairage des combles les lucarnes sont interdites (voir illustrations dans le lexique).

La mise en place en toiture de dispositifs tels que ceux permettant la transformation de l'énergie solaire en chaleur ou en électricité (chauffe-eau solaire individuel, capteurs solaires thermiques, photovoltaïques, etc.) est autorisée, sauf dans les périmètres de protection des bâtiments classés ou inscrits.

Les lignes de faîtage resteront sensiblement parallèles aux courbes de niveaux ou aux voies et éventuellement à celles des constructions voisines. Elles seront parallèles à la plus grande longueur du bâtiment.



"Lucarne"

## **H. Clôtures**

Elles seront de conception simple et constituées d'un grillage ou d'une haie vive doublée ou non d'un grillage. Les clôtures doivent être végétalisées et permettre la circulation de la biodiversité. Les murs pleins sont interdits, sauf s'ils ont vocation de soutènement.

Sont interdites les canisses ou les bâches de couleur.

Sous réserve de la loi et de son application, les clôtures implantées dans les zones naturelles ou forestières doivent permettre en tout temps la libre circulation des animaux sauvages. L'implantation de clôtures dans les zones naturelles ou forestières est soumise à déclaration préalable.

En application de l'article L.372-1 du Code de l'environnement, les clôtures doivent être posées à 30 centimètres au-dessus de la surface du sol avec une hauteur limitée à 1,20 mètres. Elles ne pourront être ni vulnérantes ni constituer des pièges pour la faune.

Les clôtures nécessaires à l'activité agricole ou forestière sont dispensées de toute formalité au titre du Code de l'urbanisme (Article R.421-2) et ne peuvent donc être soumises à déclaration préalable.

## **Article N2.4 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis aux abords des constructions**

### **A. Espaces libres et plantations**

Les constructions et aménagements seront conçus de manière à limiter leur impact sur l'imperméabilisation des sols et à favoriser la circulation de la biodiversité.

Sous réserve de la loi et de son application relative aux parcs de stationnement de plus de 500 mètres carrés, les projets devront intégrer des dispositifs favorisant l'infiltration des eaux pluviales ou leur évaporation, des dispositifs végétalisés ou des ombrières concourant à l'ombrage desdits parcs et des procédés d'énergie renouvelable sur les ombrières lorsqu'elles sont prévues

Les nouvelles plantations reprendront la structure végétale du paysage local: vergers, bosquets, arbres isolés, etc. Elles seront prioritairement d'essences végétales locales. Les essences allergènes sont proscrites.

Des écrans de verdure, constitués d'arbres d'essences locales, peuvent être imposés pour masquer certains bâtiments ou installations d'activité admis dans la zone.

**Les essences préconisées :****Strate arbustive**

- Noisetier (*Corylus avellana*)
- Prunellier (*Prunus spinosa*)
- Aubépine (*Crataegus monogyna*)
- Bourdaine (*Frangula vulgaris*)
- Cornouiller sanguin (*Cornus sanguinea*)
- Sureau noir (*Sambucus nigra*)
- Fusain (*Euonymus europaeus*)
- Viorne lantane (*Viburnum lantana*)
- Eglantier (*Rosa canina*)
- Alisier blanc (*Sorbus aria*)
- Houx (*Ilex aquifolium*)

**Strate arborescente**

- Merisier (*Prunus avium*)
- Sorbier (*Sorbus aucuparia*)
- Charme (*Carpinus betulus*)
- Aulne glutineux (*Alnus glutinosa*)
- Erable champêtre (*Acer campestre*)
- Frêne commun (*Fraxinus excelsior*)
- Chêne pédonculé (*Quercus robur*)
- Chêne pubescent (*Quercus pubescens*)
- Saule marsault (*Salix caprea*)
- Châtaignier (*Castanea sativa*)
- Hêtre (*Fagus sylvatica*)

## Article N2.5 : Stationnement

### **A. Véhicules motorisés**

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

Il devra être prévu un nombre de places suffisant correspondant aux besoins des constructions. Les emprises dédiées au stationnement doivent être assurées en dehors des emprises publiques ou de desserte collective.

Les aires de stationnement en surface devront être préférentiellement aménagées avec des revêtements perméables.

### **B. Cycles**

Non réglementé.

## **SECTION 3 : Équipements, réseaux**

### Article N3.1 : Desserte par les voies publiques ou privées

#### **A. Les accès**

Pour être constructible un terrain doit avoir accès à une desserte publique, soit directement, soit par l'intermédiaire d'une voie privée, ou bénéficier d'une servitude de passage suffisante instituée en application des articles 682 et suivants du Code Civil.

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 la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie et des engins de déneigement.

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 divisions de parcelles contiguës doivent prévoir la mutualisation des accès existants ou projetés (éventuellement par le biais de servitudes de passage) et ne pas multiplier inutilement les accès sur rue.

## **B. Les voiries**

Les caractéristiques des voies privées de desserte et des passages obtenus en application des articles 682 et suivants du Code Civil relatifs au droit de passage doivent permettre d'assurer l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, et être adaptées à la nature et à l'importance du programme.

L'emprise de toute voie nouvelle privée, par ses dimensions, ses formes et caractéristiques techniques, doit présenter au minimum les particularités suivantes :

- être adaptée à l'importance et à la destination des constructions qu'elle doit desservir ;
- assurer la sécurité des usagers de cette voie ;
- permettre l'approche et l'utilisation des véhicules et du matériel de lutte contre l'incendie, des services de sécurité, et des services de ramassage des ordures ménagères ;

Afin d'assurer une circulation fluide et une bonne perméabilité urbaine, toutes les dispositions seront prises pour éviter les voies en impasse. Cependant, en cas d'impossibilité technique, les voies nouvelles se terminant en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon à ce que les véhicules, y compris de service, bénéficient d'une aire d'évolution conçue pour qu'ils puissent aisément faire demi-tour.

Les portails d'entrées doivent être réalisés de telle sorte que les véhicules devant stationner avant de les franchir puissent le faire sans empiéter sur la chaussée.

## **Article N3.2 : Desserte par les réseaux**

Toute construction nouvelle doit se raccorder aux réseaux existants, selon le règlement propre à chaque type de réseaux.

Pour le cas où une rétrocession à terme d'une voie interne d'opération et des réseaux associés serait envisagée, le demandeur devra se rapprocher en amont des gestionnaires compétents en matière d'eau potable, d'assainissement des eaux usées, d'eaux pluviales et d'éclairage public, afin de connaître les modalités techniques à respecter pour l'intégration du réseau à créer dans le patrimoine public.

### **A. Le réseau d'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 ressource en eau autre que celles provenant du réseau public (puisage, pompage, captage) est admise en fonction des données locales et pour les seuls usages agricoles, à l'exclusion des usages sanitaires et pour l'alimentation humaine.

L'utilisation du réseau public pour un autre usage que sanitaire ou alimentaire nécessite la mise en place d'un dispositif de déconnexion

### **B. Le réseau d'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.

Les projets prévus dans les secteurs compris dans le périmètre de protection rapproché ou éloigné des puits de captage de l'Albarine, devront respecter les règles énoncées dans l'arrêté de la DUP. En particulier, le raccordement au réseau d'assainissement collectif doit être étanche et réalisé de manière gravitaire.

Dans les zones non desservies et hors périmètre de protection rapproché ou éloigné des puits de captage de l'Albarine par le réseau d'assainissement des eaux usées, un dispositif d'assainissement non collectif pourra être autorisé s'il est conforme aux dispositions légales en vigueur. Le Service Public d'Assainissement Non Collectif (SPANC), doit valider le projet sur la base d'un dossier établi par le maître d'ouvrage, après vérification notamment de sa faisabilité, de son implantation, de son dimensionnement, etc.

### **C. Le réseau d'eaux pluviales**

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 (les eaux pluviales et de ruissellement, y compris celles des accès, ne devront pas être rejetées sur le domaine public).

L'infiltration sur l'unité foncière doit être la première solution recherchée pour l'évacuation des eaux pluviales recueillies (notamment dans les secteurs desservis par un réseau d'assainissement unitaire), à l'exception des secteurs compris dans le périmètre de protection rapproché ou éloigné d'un puits de captage où l'infiltration est réglementée.

En zone où l'infiltration n'est techniquement pas possible et où il n'existe pas de réseau d'eaux pluviales dédié, il sera admis un rejet dans le réseau unitaire ou au milieu naturel sous réserve de l'existence d'un exutoire, avec un débit limité à 5l/s par hectare pour un évènement trentenal.

Les conditions techniques et les zones concernées sont précisées dans le schéma directeur d'assainissement pluvial.

Les rejets d'eaux pluviales sont interdits dans les réseaux eaux usées séparatifs.

Le stockage nécessaire à la rétention des eaux sera dimensionné par une étude de telle façon que les surfaces imperméabilisées ne génèrent pas un ruissellement excédant le rejet naturel avant travaux.

Dans tous les cas, le pétitionnaire devra rechercher des solutions limitant les quantités d'eaux de ruissellement ainsi que leur pollution. La mise en œuvre d'un prétraitement des eaux pluviales pourra être exigée du pétitionnaire en fonction de la nature des activités exercées ou des enjeux de protection du milieu naturel environnant. L'étude de ces aménagements et leurs réalisations seront à la charge exclusive et sous la responsabilité du pétitionnaire.

Le demandeur devra se garantir contre les éventuelles mises en charge ddu système d'assainissement et les eaux de ruissellement jusqu'à une altitude au moins égale à celle de la chaussée.

Le pétitionnaire peut également recourir à des systèmes de récupération des eaux pluviales dans un objectif de réutilisation (arrosage des espaces verts, usage sanitaire). Ces systèmes de collecte des eaux pluviales doivent être préférentiellement enterrés, à défaut ils doivent bénéficier d'une intégration paysagère ne permettant pas leur visibilité depuis l'espace public.

#### **D. L'éclairage des voies**

L'éclairage des voies de desserte d'une opération de construction privée devra privilégier les technologies éco-responsables (leds, variateurs de puissance, voire extinction à heure programmée).

Dans le cadre d'une opération de construction incluant la création d'un réseau d'éclairage, le demandeur devra se rapprocher en amont du gestionnaire compétent pour obtenir les modalités techniques à respecter concernant la réalisation, et éventuellement la recevabilité du réseau à créer dans le patrimoine public.

#### **E. Les réseaux secs**

Sauf impossibilité technique justifiée, les réseaux d'électricité et de télécommunication devront être établis en souterrain.

Dans le cas où les opérations de constructions nécessitent la mise en place d'un transformateur électrique, l'aménageur devra prévoir son intégration dans un bâtiment s'intégrant parfaitement dans le bâti.

#### **F. Les déchets**

Dans le cadre d'opérations d'ensemble, les aménagements nécessaires à la collecte des déchets ménagers devront être examinés avec le service gestionnaire de la collecte. Celui-ci pourra exiger des emplacements dédiés à l'installation de conteneurs collectifs enterrés ou la réalisation d'un ou de plusieurs abris pour les conteneurs d'ordures ménagères. Ces derniers répondront aux obligations réglementaires en vigueur, ils faciliteront l'accès des véhicules de ramassage et s'intégreront à l'opération et au paysage environnant.

#### **G. Les performances énergétiques et environnementales**

D'une manière générale, les projets de construction et de réhabilitation devront respecter les normes en vigueur concernant les objectifs en matière de réduction des consommations d'énergie. Des dispositions particulières relatives aux économies d'énergie et au développement des énergies renouvelables figurent à l'article N2 ci-dessus.



# PLAN LOCAL D'URBANISME



## 4. PIÈCES COMPLÉMENTAIRES

**Les définitions et schémas figurant dans le lexique apportent des précisions sur des termes ou des notions développés dans le règlement.**

## A

### **Abri de jardin :**

Construction annexe destinée, à l'exclusion de toute affectation d'habitation ou d'activité, au stockage des matériaux, outils et mobiliers servant à l'entretien ou à l'usage du bâtiment et à l'entretien de ses abords.

### **Accès :**

L'accès du terrain est défini comme étant l'endroit de la limite du terrain où s'exercent les mouvements d'entrée et de sortie depuis la voie publique ou privée, ou la servitude de passage.

### **Activités :**

Les locaux à destination d'activités sont essentiellement liés à la fabrication, la transformation, le conditionnement ou le dépôt de produits, la réparation, l'entretien, les activités de laboratoire, les activités de transport.

### **Activités agricoles (def. Article L311-1 du code rural et de la pêche maritime):**

Sont réputées agricoles toutes les activités correspondant à la maîtrise et à l'exploitation d'un cycle biologique de caractère végétal ou animal et constituant une ou plusieurs étapes nécessaires au déroulement de ce cycle ainsi que les activités exercées par un exploitant agricole qui sont dans le prolongement de l'acte de production ou qui ont pour support l'exploitation. Les activités de cultures marines et d'exploitation de marais salants sont réputées agricoles, nonobstant le statut social dont relèvent ceux qui les pratiquent. Il en est de même des activités de préparation et d'entraînement des équidés domestiques en vue de leur exploitation, à l'exclusion des activités de spectacle. Il en est de même de la production et, le cas échéant, de la commercialisation, par un ou plusieurs exploitants agricoles, de biogaz, d'électricité et de chaleur par la méthanisation, lorsque cette production est issue pour au moins 50 % de matières provenant d'exploitations agricoles. Les revenus tirés de la commercialisation sont considérés comme des revenus agricoles, au prorata de la participation de l'exploitant agricole dans la structure exploitant et commercialisant l'énergie produite.

### **Activités artisanales :**

Locaux au sein desquels exercent moins de dix salariés au sein d'une entreprise inscrite à la Chambre des Métiers. Cette destination recouvre des prestations de service de caractère artisanal de proximité (voir Destinations).

### **Activités industrielles :**

Activité économique ayant pour objet l'exploitation et la transformation de matières premières en produits manufacturés finis ou semi-finis.

### **Acrotère :**

Partie supérieure d'un mur de façade, masquant la couverture en partie ou en totalité, constituant un rebord ou un garde-corps plein ou à claire voie, généralement dans le cas de toitures terrasses.

### **Affouillement :**

Au sens de la présente définition et par opposition à l'exhaussement du sol, il s'agit d'un creusement par prélèvement de terre conduisant à abaisser le niveau du terrain naturel. Il est réglementé par le Plan de Prévention des Risques.

### **Alignement :**

C'est la limite entre le domaine public et les propriétés riveraines.

### **Aménagements extérieurs :**

Ce sont des biens à caractère immobilier se trouvant sur le terrain ou aux abords immédiats d'une

construction, qui ne sont pas fixés au bâtiment et/ou ne sont pas nécessaire à sa viabilité. Il s'agit, par exemple, de voies d'accès, de parking, d'un jardin, de clôtures ou d'un portail. Dans le cas d'un hôtel ou d'un restaurant, il peut s'agir des aires de jeux, d'une piscines ou de courts de tennis situés sur le terrain de l'établissement, de terrasses et de pergolas non fixées au bâtiment.

## Annexe :

Une annexe est une construction secondaire, de dimensions réduites et inférieures à la construction principale, qui apporte un complément aux fonctionnalités de la construction principale. Elle doit être implantée selon un éloignement restreint entre les deux constructions afin de marquer un lien d'usage. Elle peut être accolée ou non à la construction principale avec qui elle entretient un lien fonctionnel, sans disposer d'accès direct depuis la construction principale (ex. : garage, abri de jardin, cellier, abri à vélos, abri à bois, local poubelles, piscine,...).

## Arbres à haute tige :

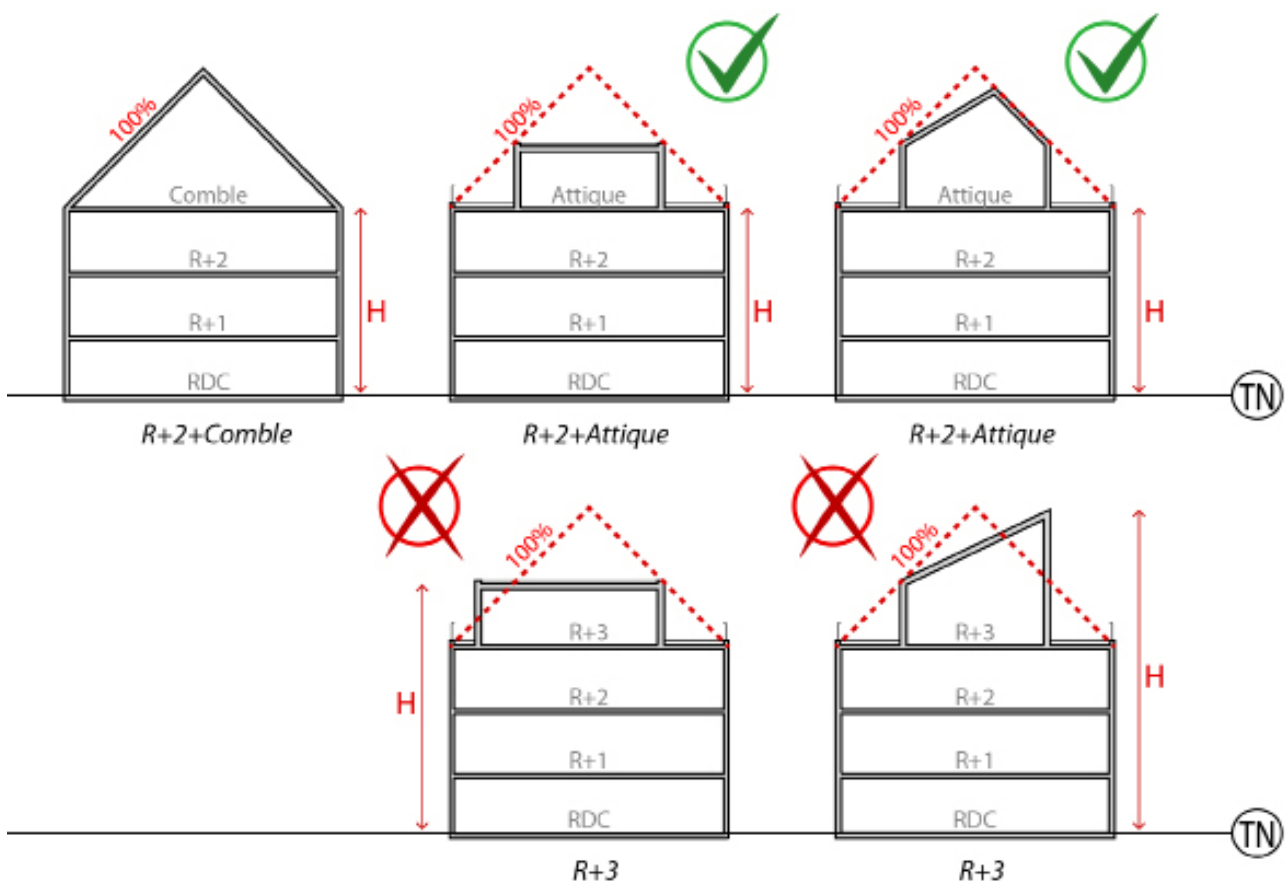
Végétal ligneux à tige simple comprenant un tronc et une cime pouvant atteindre au moins 7 mètres de hauteur à l'état adulte.

## Assainissement individuel ou autonome :

Dispositif d'assainissement réalisé sur une parcelle privée pour une habitation individuelle, conforme à la réglementation en vigueur. Service compétent : SPANC (Service Public d'Assainissement Non Collectif).

## Attique :

Étage supérieur d'un édifice, construit en retrait de la façade principale, dont le volume global est inclus dans le volume *théorique* des combles d'une toiture à 100% ou 45°.



**Baie :**

Perçement doté d'une menuiserie fixe ou ouvrante et munie d'un vitrage transparent ou non.

**Bardage :**

Revêtement d'un mur extérieur. Le bardage peut être réalisé en matériaux de charpente (bois) ou de couverture (tuiles, ardoises), en PVC, en tôles galvanisées métalliques ou en pierres pelliculaires. Le bardage permet de protéger et d'isoler la façade d'une construction. Il peut également servir d'élément décoratif.

**Bâtiment :**

Un bâtiment est une construction couverte et close.

**Biosourcé (matériau biosourcé) :**

Se dit d'un matériau issu du vivant, d'origine animale (ex. : laine de mouton) ou végétale (ex. : bois, paille).

**Changement de destination :**

Il y a changement de destination lorsqu'il y a passage de l'une à l'autre des neuf destinations identifiées par le Code de l'Urbanisme (voir Destinations).

**Clôture :**

Ce qui sert à enclore un espace, à séparer deux propriétés (propriété privée et domaine public ou deux propriétés privées). Elle est édifiée en limite séparative de deux propriétés ou à cheval sur cette limite (on parle alors d'un mur mitoyen). La clôture peut être néanmoins édifiée en retrait de cette limite, notamment le respect des règles d'alignement.

Ne constitue en revanche pas une clôture au sens du Code de l'Urbanisme un ouvrage destiné à séparer différentes parties d'une même propriété : espace habitation - espace activité – espace cultivé.

**Coefficient de Biotope par Surface (CBS) :**

(Dispositif détaillé et illustré au chapitre « DISPOSITIONS GÉNÉRALES » au titre « 8\_Dispositions relative à la protection du cadre de vie »)

Le coefficient de biotope par Surface est un outil qui permet de limiter les surfaces imperméabilisées à l'échelle de la parcelle.

Un CBS minimal est imposé et comprend une part obligatoire de surface aménagée en pleine terre (PLT). Le CBS et la part en PLT sont calculés à la parcelle ou à l'unité foncière et sont fixés en fonction des zones auxquelles ils se rapportent.

Son calcul est régi par la formule :

$$CBS = \frac{\text{Surface éco-aménagée}}{\text{Surface de la parcelle}}$$

La surface éco-aménagée est la somme des surfaces favorables à la nature sur la parcelle, pondérée par un ratio tenant compte de leur qualité environnementales.

**Coefficient d'emprise au sol :**

Il s'agit du rapport de la surface d'emprise au sol de l'ensemble des constructions (existantes + projetées) à la surface du terrain sur lequel elles sont implantées.

**Combles :**

Volume compris entre le plancher haut du dernier étage d'un bâtiment et la toiture.

**Construction :**

Une construction est un ouvrage fixe et pérenne, comportant ou non des fondations et générant un espace utilisable par l'Homme en sous-sol ou en surface. Les piscines privées sont des constructions

annexes aux bâtiments principaux.

## **Constructions à destination agricole :**

Constructions correspondant notamment aux locaux affectés au matériel, aux animaux et aux récoltes ainsi qu'au logement de l'agriculteur et de sa famille.

## **Construction existante :**

Une construction est considérée comme existante si elle est reconnue comme légalement construite et si la majorité des fondations ou des éléments hors fondations déterminant la résistance et la rigidité de l'ouvrage remplissent leurs fonctions. Une ruine ne peut pas être considérée comme une construction existante.

## **D**

**Dent creuse :** Une dent creuse est un espace non construit entouré de parcelles bâties.

**Déplacements actifs :** Se dit des modes de déplacement dans l'espace public sans apport d'énergie autre qu'humaine comme la marche, le vélo, la trottinette, les rollers,...

## **Destinations :**

La liste par destination n'est pas exhaustive, elle est donc fournie à titre indicatif.

- Artisanat : (non alimentaire et ouvert au public, tel que défini dans la circulaire du 20 mars 1993) :

coiffure, soins esthétiques et soins corporels ;

cordonnerie ;

fleuriste ;

optique ;

photo ;

pressing, retouches, repassage ;

reprographie, imprimerie, photocopie ;

serrurerie ;

toiletage ;

toute activité artisanale ouverte au public avec vente au détail en magasin : bâtiment, artisanat

d'art, confection, réparation... ;

- Bureaux (activités tertiaires) et services :

agences : agences immobilières, banques, assurance, travail temporaire, bureau de vente, agences de voyage, auto-école, etc,...

bureaux et activités tertiaires ;

bureau d'études : informatique, etc. ;

cafés et restaurants ;

établissements de service ou de location de matériel (laveries automatiques, stations de lavage automobile, vidéothèque, salle de jeux, etc.) ;

locaux associatifs, activités sportives et culturelles, cinémas ;

médical et paramédical : laboratoire d'analyses, professions libérales médicales ;

autres professions libérales : architecte, avocat, notaire, expert comptable, écrivain public, éditeur, etc. ;

prestations de services aux entreprises : nettoyage ;

sièges sociaux ;

- Commerces :

. commerce alimentaire :

alimentation générale ;

boulangerie, pâtisserie, confiserie, viennoiserie ;

boucherie, charcuterie, traiteurs, volaillers, poissonnerie ;

caviste ;

primeurs ;

produits diététiques ;  
. commerce non alimentaire :  
équipement de la personne :  
chaussures ;  
lingerie ;  
prêt-à-porter (féminin, masculin, et enfants) ;  
sports ;  
équipement de la maison :  
brocante ;  
gros et petit électroménager ;  
gros et petit mobilier (literie, mobilier de bureau) ;  
quincaillerie ;  
tissus ;  
vaisselle et liste de mariage ;  
automobiles – motos – cycles :  
concessions, agents, vente de véhicule, etc. ;  
station essence ;  
loisirs :  
jouets, jeux ;  
librairie, bouquiniste, papeterie ;  
musique ;  
sports hors vêtements (chasse, pêche, etc.) ;  
divers :  
animalerie ;  
cadeaux divers ;  
fleuriste, graines, plantes ;  
galerie d'art ;  
horlogerie, bijouterie ;  
mercerie ;  
maroquinerie ;  
parfumerie ;  
pharmacie ;  
presse ;  
tabac.

- Entrepôts : stockage de marchandises, de matériels et de matériaux divers ;

- Exploitation agricole : Sont réputées agricoles toutes les activités correspondant à la maîtrise et à l'exploitation d'un cycle biologique de caractère végétal ou animal et constituant une ou plusieurs étapes nécessaires au déroulement de ce cycle, ainsi que les activités exercées par un exploitant agricole qui sont dans le prolongement de l'acte de production ou qui ont pour support l'exploitation.

L'appréciation du lien direct du projet de construction avec l'exploitation agricole s'effectue selon le faisceau de critères suivants :

- caractéristiques de l'exploitation (l'étendue d'exploitation s'apprécie par rapport aux surfaces minimum d'installation (SMI) ou autre unité de référence définie par les lois d'orientation agricole : on admettra dans le cas général que, dans l'hypothèse d'une association d'exploitants, la surface mise en valeur est au moins égale à la SMI (ou unité de référence) multipliée par le nombre d'associés) ;

- configuration et localisation des bâtiments ;

- l'exercice effectif de l'activité agricole : elle doit être exercée à titre principal.

En toute hypothèse, il appartient au demandeur d'apporter la preuve de l'affectation agricole. Par ailleurs, sont considérés comme activité agricole au sens de la présente définition :

- l'aménagement de gîtes ruraux qui doit toutefois être étroitement lié aux bâtiments actuels dont il doit constituer soit une extension mesurée, soit un changement limité de destination ;

- les installations ou constructions légères, permettant à titre accessoire, l'utilisation par les exploitants agricoles, de leurs animaux à des fins éducatives, sportives ou touristiques ;

- Habitation : (y compris les foyers logements, les résidences de tourisme, les meublés...);
- Hébergement hôtelier : cette destination doit correspondre d'une part, à un hébergement de caractère temporaire, d'autre part, il doit comporter un minimum d'espaces communs, parmi lesquels accueil, bar, restaurant, blanchisserie, et enfin ces services ne doivent pas être proposés en « libre-service » mais doivent être gérés par du personnel propre à l'établissement ;
- Industrie : (comprenant notamment les activités scientifiques et techniques) ;

## E

### **Egout des toitures :**

Limite ou ligne basse d'un pan de toiture, vers laquelle ruissellent des eaux de pluie pour aller ensuite dans une gouttière.

### **Emprise au sol d'une construction :**

Il s'agit de la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus. Toutefois, les ornements tels que les éléments de modénature et les marquises sont exclus, ainsi que les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements.

### **Emplacement réservé :**

Les documents graphiques délimitent des emplacements réservés sur des terrains sur lesquels sont interdits toute construction et tout aménagement autres que ceux prévus par le document d'urbanisme répertoriés dans la pièce « Liste des emplacements réservés ».

### **Emprises publiques :**

Emprises situées sur le domaine public qui regroupe les biens mis à la disposition du public qui ne répondent pas à la notion de voie ni d'équipement public ou affectés à un service public, soumis à un régime juridique de droit public. Le domaine public est réparti entre l'Etat et les différentes collectivités territoriales et concerne aussi bien des espaces naturels (fleuves, lacs,...) qu'artificiels (routes, rues, voies ferrées, cimetières, terrains militaires,...).

### **Encorbellements :**

Éléments d'une construction (balcons, corniches, fenêtres) en saillie sur un mur et soutenue par des corbeaux.

### **Epannelage (Plan d') :**

Document graphique coté, définissant un étagement progressif des hauteurs d'immeubles susceptibles d'être construits permettant notamment de limiter les conflits visuels entre collectifs et maisons individuelles.

Equipements de loisirs :

Utilisation du sol visant à réaliser des terrains de jeux et de loisirs, parcours de santé, terrains de sports.

### **Équipements publics ou d'intérêt collectif :**

Ils sont destinés à accueillir des fonctions d'intérêt général répondant à un besoin collectif, notamment dans les domaines administratif (mairie, maison des services publics, office du tourisme,...) ; hospitalier ; sanitaire (maison médicale, médecine du travail, ...); social (pôle emploi, cpam,...) ; de l'enseignement et des services annexes (crèche, halte-garderie, restaurant scolaire, internat, gymnase, salle de sport,...) ; culturel (médiathèque, ludothèque, salle des fêtes, musée, salle de concert,...) ; sportif ; de la défense et de la sécurité ; qu'il s'agisse d'équipements répondant aux besoins d'un service public ou d'organismes privés chargés de satisfaire un intérêt collectif.

Les aires d'accueil des gens du voyage et les jardins familiaux constituent des équipements publics ou d'intérêt collectif au sens de la présente définition.

## Équipement d'infrastructure :

Réservoirs, tours hertziennes, pylônes, souches de cheminées, postes de transformation, ouvrage hydraulique, etc.

## Espaces partagés :

Les espaces partagés correspondent aux espaces favorisant l'éclosion d'une vie collective plus riche et incitant les habitants à adopter des comportements éco-responsables.

Il peut s'agir :

- o d'espaces collectifs consacrés à l'agriculture urbaine hors sol (potagers sur dalles ou toitures, serres,...),
- o aux aires de jeux et aux installations sportives extérieures,

- o de parvis piétons végétalisés non clos en lien direct avec l'espace public, des espaces communs de convivialité et de services mutualisés (espaces de repas extérieur, terrasse collective, etc.)



## Exhaussement :

Surélévation du terrain par l'apport complémentaire de matière (remblaiement). Il doit être le plus minime possible et est réglementé, selon les zones, par le Plan de Prévention des Risques.

## Extension :

L'extension consiste en un agrandissement de la construction existante présentant des dimensions inférieures à celle-ci. Il s'agit d'une augmentation de la surface et/ou du volume d'une construction. Elle peut intervenir horizontalement dans la continuité de la construction principale ou verticalement par surélévation de la construction et doit présenter un lien physique et fonctionnel avec la construction existante.

## F

### Façade :

Désigne chacune des parois extérieures hors toiture d'une construction. Elles intègrent tous les éléments structurels, tels que les baies, les bardages, les ouvertures, l'isolation extérieure et les éléments de modénature.

Ce terme désigne également la limite d'un terrain longeant l'emprise de la voie.

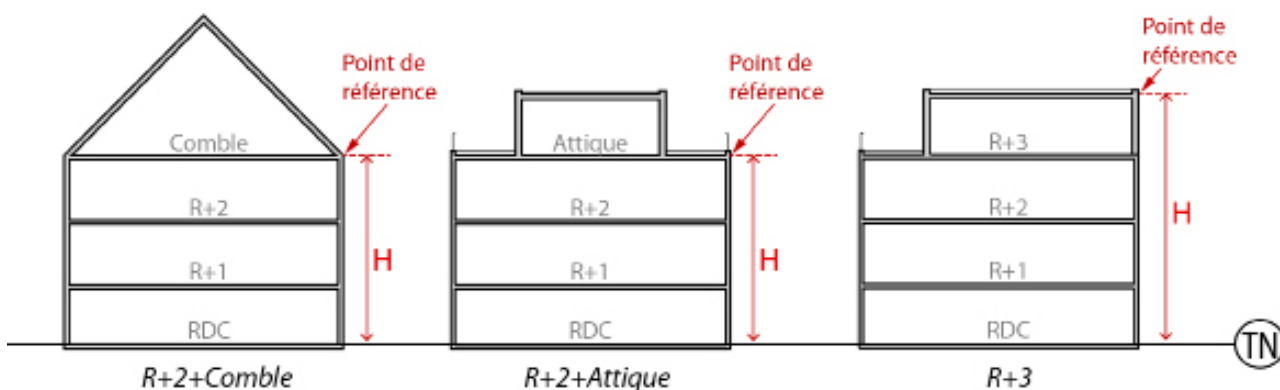
## Faîtage :

Ligne de jonction supérieure de deux pans de toiture inclinés suivant les pentes opposées ou, dans les autres cas, limite supérieure d'une toiture.

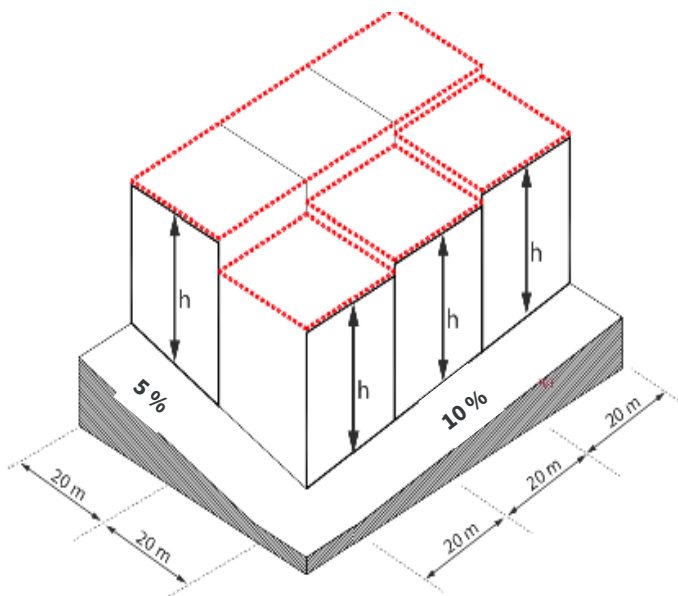
## H

### Hauteur :

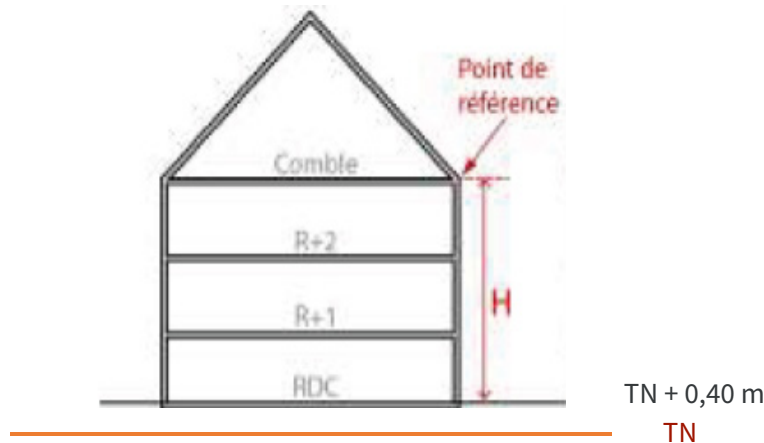
La hauteur totale d'une construction, d'une façade, ou d'une installation correspond à la différence de niveau entre son point le plus haut et son point le plus bas situé à sa verticale. Elle s'apprécie par rapport au niveau du terrain existant avant travaux, à la date de dépôt de la demande. Le point le plus haut à prendre comme référence correspond à l'égout des toitures de la construction, ou à la base de l'acrotère pour les toitures-terrasses ou les terrasses en attique (Cf définition attique). Les installations techniques sont exclues du calcul de la hauteur.



Cas d'un terrain en pente : la hauteur est calculée uniquement sur les façades implantées dans la plus forte pente du terrain. Le calcul s'effectue à l'aplomb du centre de chaque façade. Si sa longueur est supérieure à 20 mètres, la façade est décomposée en tronçons de 20 mètres au plus, tout élément résiduel inférieur à 10 mètres étant toutefois rattaché à l'élément précédent. La hauteur est mesurée à l'aplomb du centre de chacun des éléments ainsi constitués. (cf schéma ci-après)



Dans les zones exposées aux inondations par remontée de la nappe phréatique (Bi) du PPR, le 1er niveau d'habitation devant être surélevé d'une hauteur d'au moins 40 cm par rapport au terrain naturel ou être au moins au niveau des voies de circulation, la hauteur totale s'apprécie à partir de la surélévation susmentionnée.



## Hôtel :

Voir § Destinations – hébergement hôtelier et touristique.

## Îlot :

L'îlot est une partie du territoire, d'un quartier, bâtie ou non, délimitée par des voies publiques ou privées.

## Infrastructures :

Parties intérieures d'une construction, fondations.

Généralement spécifiques d'un mode de transport, les infrastructures sont également les ouvrages, équipements techniques, matériels, parties internes d'une structure nécessaire à l'élaboration de la plateforme des routes, des voies ferrées,... Par extension, l'infrastructure peut constituer la totalité du système de transport.

## Installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE):

Installations soumises à la loi du 19 juillet 1976 modifiée, laquelle a pour objet de soumettre à des conditions particulières de salubrité ou de sécurité, l'exploitation d'une activité en raison de son caractère dangereux, incommode ou insalubre. Les carrières sont assimilées à des installations classées.

Les installations classées ne constituent pas une destination « au sens du code de l'urbanisme » ; elles sont donc admises dans toutes les zones sous réserve des prescriptions de la loi ci-dessus, de l'article R.111-2 du code de l'urbanisme et des dispositions particulières du présent règlement.

## Limites séparatives :

Les limites séparatives correspondent aux limites entre le terrain destiné à recevoir une construction, constitué d'une ou plusieurs unités foncières d'un seul tenant et le ou les terrains contigus. Elles peuvent être distinguées en deux types : les limites latérales et les limites de fond de terrain. En sont exclues les limites de l'unité foncière par rapport aux voies et emprises publiques.

>> *Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives :*

Les distances d'implantation des constructions se mesurent horizontalement entre tout point de la construction et le point le plus proche de la limite séparative.

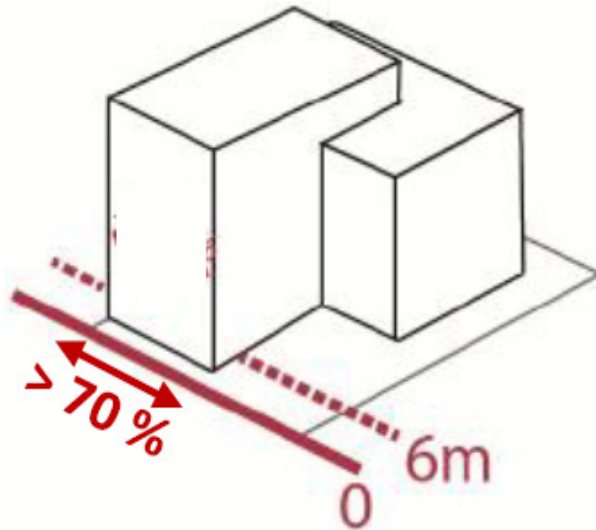
## Local accessoire :

Le local accessoire fait soit partie intégrante d'une construction principale, soit en constitue une annexe, soit une extension\*. Il est indissociable du fonctionnement de la construction principale.

Les locaux accessoires dépendent, ou font partie intégrante, d'une construction principale à laquelle ils apportent une fonction complémentaire et indissociable. Ils peuvent recouvrir des constructions\* de nature très variée et être affectés à des usages divers : garage d'une habitation ou d'un bureau, atelier de réparation, entrepôt d'un commerce, remise, logement pour le personnel, lieu de vie du gardien d'un bâtiment\* industriel, local de stockage pour un commerce, laverie d'une résidence étudiante ... De plus, conformément à l'article R151-29 du code de l'urbanisme les locaux accessoires sont réputés avoir la même destination et sous-destination que le bâtiment\* principal auquel ils se rattachent.

### **Linéaire de façade :**

Concerne au moins 70 % du linéaire de façade.



### **Lotissement :**

Constitue un lotissement, la division en propriété ou en jouissance d'une unité foncière ou de plusieurs unités foncières contiguës ayant pour objet d'en détacher un ou plusieurs lots destinés à être bâtis.

### **Lucarnes :**

Types de lucarnes  
(cf schéma ci-après)



Lucarne rampante,  
ou en chien couché



Lucarne retroussée,  
ou en chien-assis



Lucarne à 2 pans,  
dites jacobine, en bâtière



Lucarne à croupe,  
dite capucine



Lucarne à demi-croupe,  
dite normande



Lucarne pignon,  
à fronton triangulaire



Lucarne pendante,  
dite meunière ou gerbière



Lucarne à guitare,  
dite guitarde



Lucarne à jouées galbées



Lucarne en trapèze



Lucarne rentrante,

## M

### Marges de reculement :

Prescriptions reportées sur les documents graphiques du règlement, imposant l'implantation des constructions à une distance minimale par rapport à l'axe de la voie. Elles sont justifiées au regard des critères de nuisances, de sécurité, ainsi que de la qualité architecturale et des paysages.

### Modes actifs :

Se dit des modes de déplacement dans la rue ou sur route sans apport d'énergie autre qu'humaine comme la marche, le vélo, la trottinette, les rollers...

## N

### Niveau :

Etage d'une construction, y compris le rez-de-chaussée (une mezzanine qui ne couvre qu'une partie d'un niveau est un aménagement intérieur qui n'ajoute aucun étage et ne constitue pas un niveau).

## O

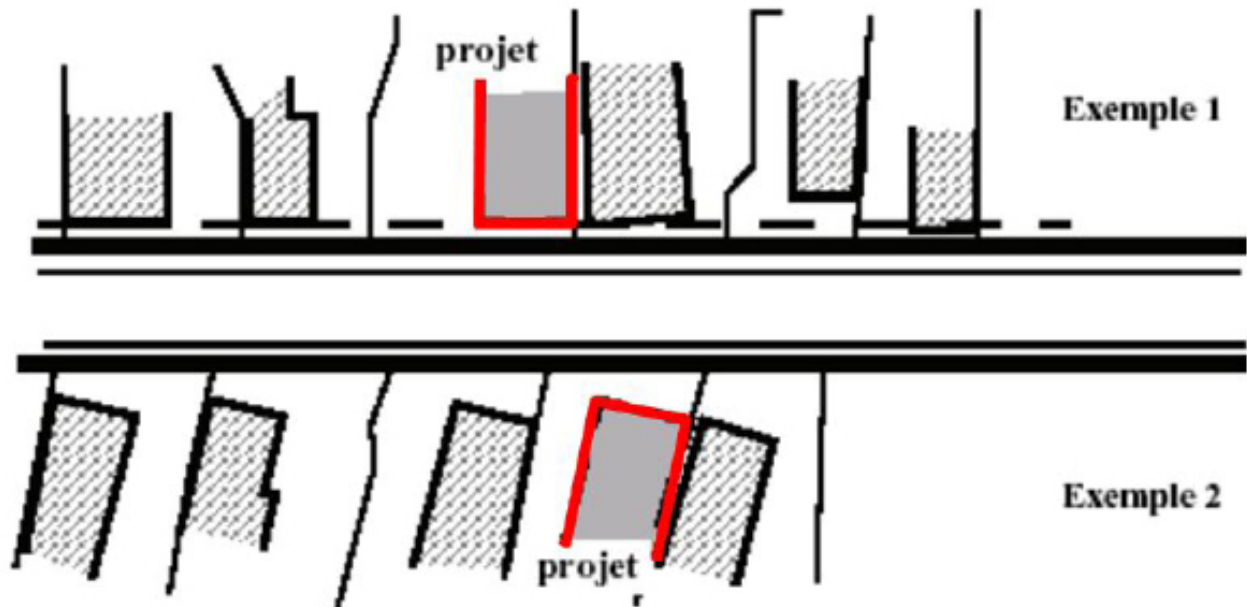
### Opération (d'aménagement) d'ensemble :

Toute opération ayant pour effet de porter à 2 au moins, le nombre de lots ou de constructions issus de ladite opération : division, lotissement, permis groupé, ZAC, association foncière urbaine.

Peuvent notamment constituer des opérations d'aménagement d'ensemble au sens du Code de l'Urbanisme, les Zones d'Aménagement Concerté, les lotissements, les Associations Foncières Urbaines, dans la mesure où ces opérations garantissent la mise en œuvre d'un projet d'aménagement et d'équipement de l'espace cohérent sur une portion conséquente d'une zone ou d'un secteur de zone.

## **Ordonnancement :**

La notion d'ordonnancement se distingue d'un alignement strictement défini. Il s'agit d'une implantation en cohérence avec celle des constructions voisines. (voir illustration ci-après)



**P**

## **Pignon :**

Le pignon désigne la partie supérieure du mur servant à donner un ou plusieurs versants à un toit. Le mur pignon ne contient pas nécessairement de partie triangulaire et peut soutenir un toit plat.

## **Plan de Prévention des Risques Naturels (P.P.R.N.) :**

L'objet du PPRN, qui relève de la responsabilité de l'Etat, est de cartographier les zones soumises aux risques naturels (inondation par ruissellement, par débordement de cours d'eau ou par remontée de nappe phréatique et mouvements de terrain) et d'y définir des contraintes d'urbanisme, de construction et de gestion qui s'appliqueront au bâti existant et futur. Il permet également de définir des mesures de prévention, de protection et de sauvegarde à prendre par les particuliers et les collectivités territoriales. Ce document est annexé au P.L.U. en tant que servitude d'utilité publique.

## **Pleine terre (PLT) :**

Les espaces de pleine terre correspondent aux surfaces non construites, à savoir libres de tout revêtement et d'infrastructures aériennes et souterraines, et peuvent accueillir des plantations de tout type. Ces espaces, qui ont vocation à être qualitatifs, doivent permettre la libre infiltration des eaux pluviales, doivent pouvoir accueillir des arbres de haute tige et être paysagés.

**S**

## **Surface de plancher :**

La surface de plancher de la construction est égale à la somme des surfaces de plancher de chaque niveau closes et couvertes d'une hauteur sous plafond supérieure à 1,80 mètre, calculée à partir du nu intérieur des murs (article R.112-2 du Code de l'Urbanisme).

## **Surface de vente :**

Il s'agit des espaces affectés :

- a. à la circulation de la clientèle pour effectuer ses achats ;

- b. à l'exposition des marchandises proposées à la vente ;
- c. au paiement des marchandises ;
- d. à la circulation du personnel pour présenter les marchandises à la vente.

En l'état actuel des textes et de la jurisprudence, ne sont notamment pas pris en compte dans la surface de vente :

- a. les locaux techniques ;
- b. les réserves ;
- c. les allées de circulation desservant les commerces indépendants d'un centre commercial ;
- d. les aires de stationnement des véhicules des clients ;
- e. les mails des centres commerciaux desservant plusieurs commerces, sous réserve que n'y soit exposée aucune marchandise proposée à la vente ;
- f. les sas d'entrée des magasins, s'ils n'accueillent pas de marchandises proposées à la vente ;
- g. les ateliers d'entretien, de réparation, de fabrication, de préparation des marchandises proposées à la vente si leur accès est interdit au public.

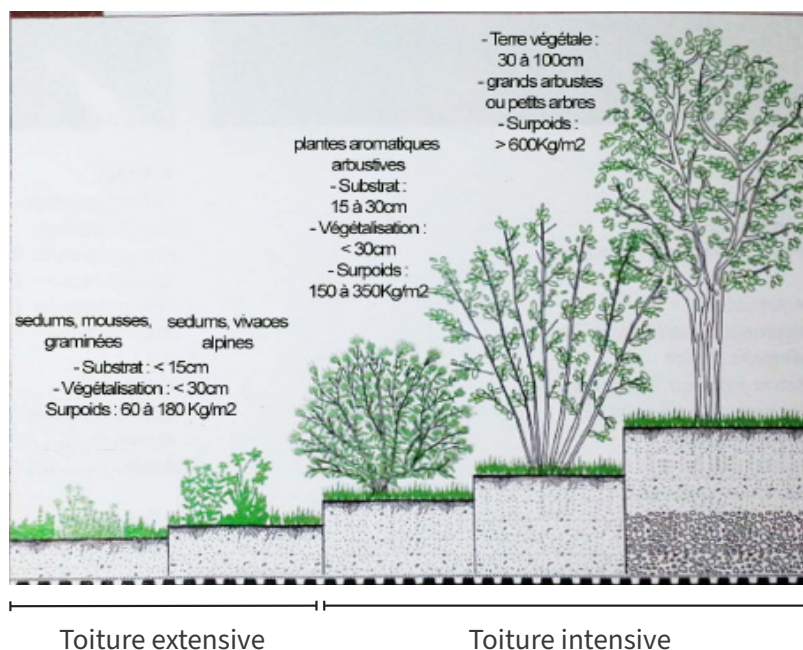
## T

### Terrain (ou unité foncière ou lot ou îlot de propriété) :

Bien foncier constitué par toute parcelle ou ensemble de parcelles d'un seul tenant, destiné à recevoir une construction.

### Toiture végétalisée :

Une toiture végétalisée, encore appelée toit végétal, toiture végétale, éco-toit ou toit vert est un aménagement de verdure composé de matériaux et de végétaux installés sur le sommet d'un bâtiment. La végétation a vocation à être autonome grâce à une sélection de plantes capables de se développer en écosystème stable. Dans le cadre du coefficient de biotope, on distingue les toitures extensives des toitures intensives.



### Tuile solaire

La tuile solaire est un dispositif qui se substitue aux couvertures traditionnelles (ardoises ou tuiles en terre cuite par exemple) : elle assure l'étanchéité et l'isolation de votre toit. Elle est composée de cellules photovoltaïques qui transforment une partie du rayonnement solaire en électricité ou en chaleur.

## V

### Voie privée

Une voie privée est une voie interne aux propriétés, dont le sol appartient à une (plusieurs) personne(s) privée(s). Elle peut être ouverte à la circulation publique ou réservée à l'usage exclusif du (des) propriétaire(s) desservi(s) ; dans ce cas, un dispositif spécial (portail ou autre) l'isole de la voie publique.

### **Voie publique ou privée ouverte à la circulation publique**

Constitue une voie au sens de la présente définition, tout espace qui permet le passage ordinaire des véhicules et notamment de ceux assurant une mission de service public (service de collecte des ordures ménagères, de lutte contre l'incendie, de distribution du courrier,...). Une voie publique comprend la partie de la chaussée ouverte à la circulation des véhicules motorisés, les itinéraires cyclables, l'emprise réservée au passage des piétons, ainsi que les fossés et talus la bordant.

>> *Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques :*

L'implantation est mesurée par rapport au nu de la façade donnant sur la voie ou sur l'emprise publique, existante ou projetée.

L'implantation des constructions est différente selon la nature des voies ou des emprises publiques concernées :

- voie et emprise publiques : l'alignement est défini par un plan d'alignement, un emplacement réservé ou à défaut par la limite entre le domaine public et la propriété privée.
- voie privée dépourvue de plan d'alignement : la délimitation est définie par la limite de l'emprise de la voie ;

### **Voies de desserte interne ou intra-quartier**

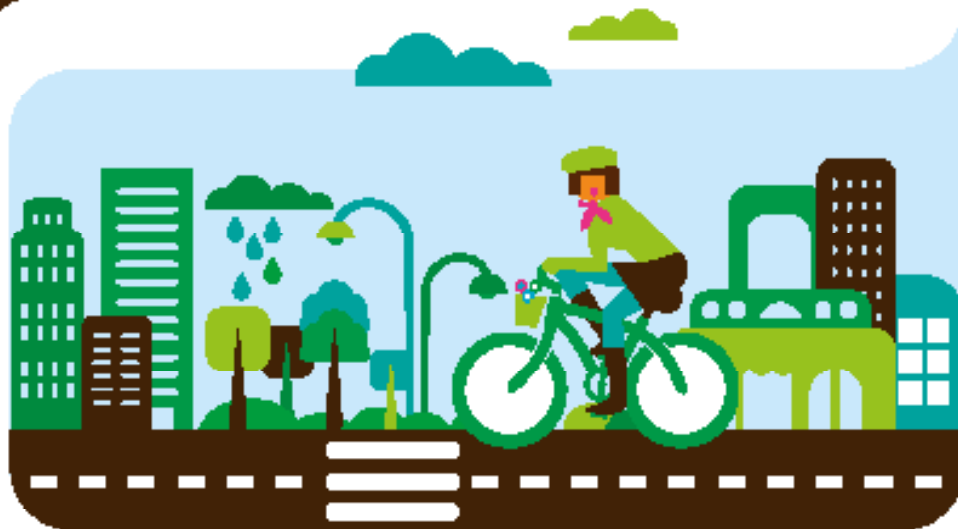
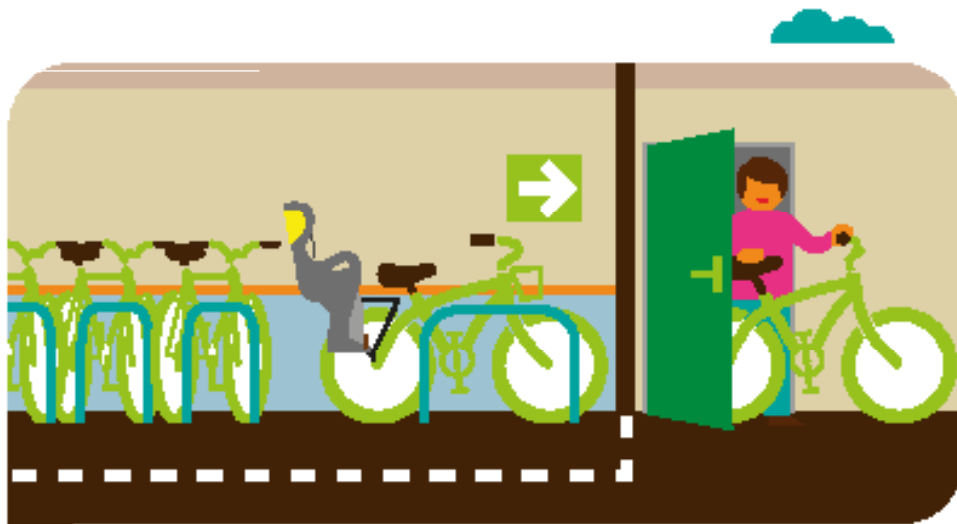
Elles ont un rôle de desserte interne d'un quartier.

### **Voies structurantes**

Ce sont les axes majeurs qui assurent la distribution générale de la Ville, reliant les quartiers aux communes limitrophes ou les quartiers entre eux, à savoir les axes :

- Bérard/Bonnet/Pellaudin,
- Sarraill/Salengro et prolongement vers la rue Jean de Paris,
- Blum, en relation avec l'Ouest de la RD 1075, (voie utilisable par les véhicules de transport en commun de grandes tailles),
- Verdun, point central d'arrivée de la Ville, (voie utilisable par les véhicules de transport en commun de grandes tailles),
- Chambonnet/de Lattre de Tassigny (voie utilisable par les véhicules de transport en commun de grandes tailles).

# STATIONNEMENT DES VÉLOS DANS LES ESPACES PRIVÉS : dimensions et caractéristiques



MINISTÈRE  
DE L'ÉGALITÉ DES TERRITOIRES  
ET DU LOGEMENT  
[www.territoires.gouv.fr](http://www.territoires.gouv.fr)

MINISTÈRE DE L'ÉCOLOGIE,  
DU DÉVELOPPEMENT DURABLE  
ET DE L'ÉNERGIE  
[www.developpement-durable.gouv.fr](http://www.developpement-durable.gouv.fr)

## PREFACE

---

**P**erformant sur le plan environnemental, socialement utile, le vélo présente également un vrai intérêt économique pour la société. Favoriser son utilisation quotidienne s'inscrit parfaitement dans la politique de transition écologique du Gouvernement.

Le vol étant l'un des premiers obstacles au développement de la pratique du vélo il est primordial que les cyclistes puissent disposer d'un garage sécurisé à leur domicile comme dans les entreprises.

De meilleures possibilités de stationnement encourageront le développement de l'usage du vélo, aidant à réduire le recours à la voiture particulière. Elles concourent ainsi à la baisse globale des besoins de stationnement automobile et donc des surfaces construites qui y sont consacrées.

Au-delà des obligations réglementaires nationales ou locales, c'est dans cet esprit que ce guide, élaboré par un groupe comprenant à la fois des usagers et des techniciens, est mis à disposition des professionnels.

Jean-Marc MICHEL

Directeur général de  
l'aménagement, du logement  
et de la nature

## SOMMAIRE

---

<b>Préface</b> .....	<b>3</b>
<b>Sommaire</b> .....	<b>4</b>
<b>Préambule</b> .....	<b>6</b>
1.1. Contexte .....	6
1.2. Précisions de vocabulaire .....	7
1.3. Champ d'application.....	7
<b>2. Dimensions et caractéristiques</b> .....	<b>9</b>
2.1. Implantation et accessibilité.....	9
2.1.1. Localisation, implantation.....	9
2.1.2. Accessibilité.....	9
2.2. Circulations (avec vélos) .....	10
2.2.1. Hauteur.....	10
2.2.2. Largeur des circulations.....	10
2.2.3. Portes.....	10
2.2.4. Rampes et ressauts.....	12
2.3. Équipement des emplacements.....	13
2.3.1. Emplacements pour cyclistes à deux roues.....	13
2.3.2. Emplacements pour cyclistes à 3 roues et remorques .....	13
2.3.3. Éclairage et alimentation électrique.....	14
2.4. Dimensions des allées et des emplacements .....	14
2.4.1. Largeur des allées de circulation interne.....	15
2.4.2. Rangement perpendiculaire à la circulation.....	15
2.4.3. Disposition en épi.....	20
2.4.4. Disposition longitudinale.....	21
2.4.5. Mitoyenneté avec un parking autos / motos.....	22
2.4.6. Pente des emplacements.....	22
2.4.7. Hauteurs.....	22
2.4.8. Cyclistes à 3 roues et remorques.....	24
<b>3. Nombre de places de stationnement</b> .....	<b>25</b>
3.1. Cas des bâtiments d'habitation .....	25
3.2. Cas des autres bâtiments.....	26

## Table des illustrations

Figure 1 : Passage de porte en accès frontal, en poussant	11
Figure 2 : Passage de porte en accès frontal, en tirant	11
Figure 3 : Passage de porte en accès latéral, en tirant	12
Figure 4 : Passage de porte en accès latéral, en poussant	12
Figure 5 : Disposition classique "en bataille"	16
Figure 6 : Cas d'un emplacement isolé	17
Figure 7 : Principe de disposition des vélos avec recouvrement des roues avant	17
Figure 8 : Disposition avec recouvrement des roues avant	18
Figure 9 : Principe de disposition des vélos avec surélévation alternée de la roue avant	19
Figure 10 : Disposition par paires	20
Figure 11 : Disposition en épi à 45°	21
Figure 12 : Disposition longitudinale	21
Figure 13 : Gabarit du fond de l'emplacement (vue en élévation)	22
Figure 14 : Rangement sur deux niveaux allié à une disposition ressermée	23

## PREAMBULE

---

Ce document constitue une aide à la conception de garages privés destinés au stationnement des vélos. Seuls les paragraphes encadrés sont d'application réglementaire pour les bâtiments visés par le décret n°2011-873 du 25 juillet 2011 relatif aux installations dédiées à la recharge des véhicules électriques ou hybrides rechargeables dans les bâtiments et aux infrastructures pour le stationnement sécurisé des vélos.

### 1.1. Contexte

Élaboré à la demande du Coordonnateur Interministériel pour le Développement de l'Usage du Vélo, le présent document constitue un outil d'aide à la conception sur le thème des dimensions et caractéristiques techniques des garages privés destinés au stationnement des vélos.

Sa réalisation s'inscrit dans un mouvement général de promotion de l'usage du vélo notamment comme mode de transport courant, ainsi que dans le prolongement des dernières évolutions législatives et réglementaires en matière de stationnement privé des vélos :

- l'article 57 de la loi n° 2010-788 du 12 juillet 2010 portant engagement national pour l'environnement, qui a créé les articles L.111-5-2 et L.111-5-3 du code de la construction et de l'habitation (CCH),
- le décret n° 2011-873 du 25 juillet 2011 relatif aux installations dédiées à la recharge des véhicules électriques ou hybrides rechargeables dans les bâtiments et aux infrastructures pour le stationnement sécurisé des vélos, qui a créé les articles R.111-14-4, R.111-14-5 et R.136-4 du CCH,
- l'arrêté du 20 février 2012, relatif à l'application des articles R.111-14-2 à R.111-14-5 du CCH.
- En complément, il est rappelé que les Plans Locaux d'Urbanisme (PLU), peuvent prévoir en leur article 12 des dispositions plus exigeantes concernant le stationnement des vélos.

La conception de ce document s'appuie sur des principes qui visent à en faciliter l'application :

- Les dimensions spécifiées font référence aux minimums réglementaires issus des textes en vigueur, ainsi qu'à des valeurs standards déjà utilisées dans le bâtiment. Il s'ensuit pour toute la chaîne d'acteurs de la construction des facilités de conception, d'approvisionnement en matériaux et de réalisation, et donc des coûts maîtrisés.

- Dans le même esprit et pour améliorer le confort de tous, il est fait référence chaque fois que possible à la réglementation technique relative à l'accessibilité du cadre bâti aux personnes handicapées prise en application de la loi du 11 février 2005 pour l'égalité des droits et des chances, la participation et la citoyenneté des personnes handicapées.
- Enfin, les principes et les valeurs indiqués s'inspirent des pratiques et recommandations des pays où la pratique du vélo est plus développée qu'en France et qui ont donc un retour d'expérience sur les usages.

## 1.2. Précisions de vocabulaire

Dans ce document :

- Le terme **cycle** désigne indifféremment les cycles et les cycles à pédalage assisté (communément appelés vélos à assistance électrique), tels qu'ils sont définis dans le code de la route<sup>1</sup>.
- Le terme **vélo** est utilisé comme synonyme usuel de cycle.
- Le terme **garage** désigne un lieu qui sert d'abri aux cycles en stationnement.

## 1.3. Champ d'application

Les textes réglementaires en vigueur, dont l'objet est la création d'un espace réservé au stationnement sécurisé des vélos, s'appliquent :

- aux bâtiments neufs à usage principal d'habitation groupant au moins deux logements qui comprennent un parc de stationnement d'accès réservé aux seuls occupants de l'immeuble (R. 111-14-4 du CCH) ;
- aux bâtiments neufs à usage principal de bureaux qui comprennent un parc de stationnement d'accès réservé aux salariés (R.111-14-5 du CCH).

Les obligations relatives à ces bâtiments sont repérées dans la suite du texte par un encadré.

Le présent document vise donc directement ces bâtiments, mais aussi de façon plus générale tous les garages à usage privé et ayant vocation à desservir des immeubles d'habitation ou d'activités au sens large, indifféremment situés à l'extérieur ou à l'intérieur des bâtiments principaux. Il ne vise pas, dans cette première version, les lieux recevant du public (gares, commerces, loisirs, etc.).

---

<sup>1</sup> Article R311-1 :

a & 10. Cycle : véhicule ayant au moins deux roues et propulsé exclusivement par l'énergie musculaire des personnes se trouvant sur ce véhicule, notamment à l'aide de pédales ou de manivelles ;

& 11. Cycle à pédalage assisté : cycle équipé d'un moteur auxiliaire électrique d'une puissance nominale continue maximale de 0,25 kilowatt, dont l'alimentation est réduite progressivement et finalement interrompue lorsque le véhicule atteint une vitesse de 25 km / h, ou plus tôt si le cycliste arrête de pédaler. »

S'agissant de lieux privés :

- Les caractéristiques des modes de rangement des vélos et celles des circulations prennent en compte les effets de l'accoutumance aux lieux sur le comportement des usagers. Il sera donc admis que les habitués des lieux ne seront pas notablement gênés par des espaces de taille modeste mais qu'ils connaissent bien.
- Les dimensions des circulations se réfèrent à celles relatives à l'accessibilité des bâtiments d'habitation et des locaux d'activité, et non pas à celles des établissements recevant du public.

Le présent document fournit des dispositions standardisées à l'usage des divers intervenants concernés par la conception des projets de construction. Il aborde notamment :

- les dimensions minimales (dimensions horizontales et hauteurs libres), pour les emplacements et les voies de circulation ;
- la pente des planchers et des rampes.

Il fournit en outre les principes de calcul permettant de définir le nombre de places de stationnement nécessaires en fonction de la destination du bâtiment concerné, pour les cas non visés par la réglementation nationale ou dans le cadre d'une démarche volontaire pour aller au-delà.

Il ne donne aucune indication pour les rangements automatiques, ni pour les ascenseurs. Il ne traite pas des emplacements individuels fermés (consignes, box ou locaux privatifs).

## 2. DIMENSIONS ET CARACTERISTIQUES

---

### 2.1. Implantation et accessibilité

Il est recommandé que le garage à vélos soit situé à un emplacement facile d'accès :

- depuis la voie publique,
- depuis les bâtiments desservis.

Il doit permettre l'accès des personnes à mobilité réduite.

#### 2.1.1. Localisation, implantation

L'espace destiné au stationnement sécurisé des vélos prévu aux articles R. 111-14-4 et R. 111-14-5 du CCH doit être couvert et éclairé, se situer de préférence au rez-de-chaussée du bâtiment ou à défaut au premier sous-sol et accessible facilement depuis le(s) point(s) d'entrée du bâtiment.

Si le garage est situé à l'extérieur du bâtiment qu'il dessert, il est recommandé de le placer à moins de 50 m d'une entrée piétonne du bâtiment (distance de marche à pied), de préférence sur le chemin naturel suivi par les cyclistes qui se rendent dans ce bâtiment.

Le garage est réalisé de préférence en rez-de-chaussée. Si les circonstances l'exigent, il pourra être réalisé en totalité ou en partie en sous-sol ou en étage.

Dans tous les cas, son positionnement par rapport à l'ensemble bâti sera choisi de manière à limiter le nombre de portes à franchir pour accéder au garage avec son vélo. Un maximum de 3 portes à ouverture manuelle est recommandé.

En conséquence, son implantation sera prévue de préférence à l'interface entre l'intérieur et l'extérieur du bâtiment.

#### 2.1.2. Accessibilité

Le cas échéant, le garage peut avoir des accès distincts pour les piétons seuls et pour les usagers accompagnés de leurs cycles.

Quoiqu'il en soit, il est entièrement accessible aux personnes handicapées, quel que soit leur handicap<sup>2</sup>. Ainsi, il doit exister au moins un cheminement accessible, dans le respect des textes réglementaires relatifs à l'accessibilité, entre le garage et les espaces liés aux bâtiments qu'il dessert.

---

<sup>2</sup> Il faut en effet permettre, notamment, aux personnes handicapées l'usage de cycles adaptés ou l'accompagnement d'un usager (un enfant par exemple.)

À contrario, les éventuels cheminements supplémentaires destinés aux cycles n'ont pas vocation à avoir obligatoirement le même niveau d'accessibilité : ils sont destinés aux circulations des cyclistes et de leur cycle. Leurs caractéristiques, pour de bonnes conditions d'usage, sont précisées ci-dessous.

Enfin, à défaut d'accès distincts pour les cycles, les cheminements respectent à la fois les textes réglementaires relatifs à l'accessibilité aux personnes handicapées et les caractéristiques précisées ci-dessous.

## 2.2. Circulations (avec vélos)

Les caractéristiques ci-dessous sont celles destinées à la circulation entre la voie publique et chaque emplacement de stationnement, par tous les types de cycles dont les dimensions sont inférieures à 0,80 m de large et 2,40 m de long.

Ces dimensions englobent tous les vélos classiques avec des accessoires courants. Toutefois, il est recommandé de prévoir des aménagements pour les cycles plus grands (triporteurs par exemple) chaque fois que possible : jusqu'à 1,20 m de large et 2,60 m de long. En revanche, les remorques trop longues pourront être dételées et déplacées à la main jusqu'à leur emplacement de stationnement.

Les caractéristiques ci-dessous visent à assurer dans de bonnes conditions le cheminement à pied de l'utilisateur poussant son vélo à la main, à l'intérieur du domaine privé. Toutefois, il est recommandé de prendre par ailleurs toutes les précautions nécessaires pour faciliter la circulation des personnes handicapées sur leur cycle (souvent à trois roues), notamment en termes d'implantation du garage et de largeur des circulations.

### 2.2.1. Hauteur

Pour être fonctionnelles, les circulations (avec vélos) offrent un passage libre de tout obstacle d'une hauteur minimale de 2,00 m sur l'ensemble des espaces accessibles aux vélos. Cette hauteur est mesurée perpendiculairement en tout point du sol.

### 2.2.2. Largeur des circulations

Pour un bon usage, la largeur des circulations (avec vélos), libre de tout obstacle, est au moins de 1,20 m.

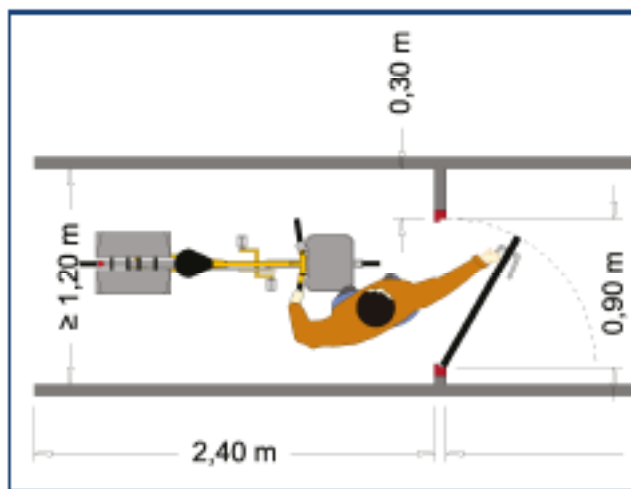
### 2.2.3. Portes

Il est recommandé que chaque porte possède une largeur minimale de 0,90 m, avec une largeur de passage minimale de 0,83 m lorsque le vantail est ouvert à 90°. Dans le cas de portes à plusieurs vantaux, il faut prendre en compte le vantail couramment utilisé.

**Remarque :** l'emploi de portes à plusieurs vantaux est une solution convenable pour améliorer l'accessibilité des cycles à trois roues et des vélos avec remorque.

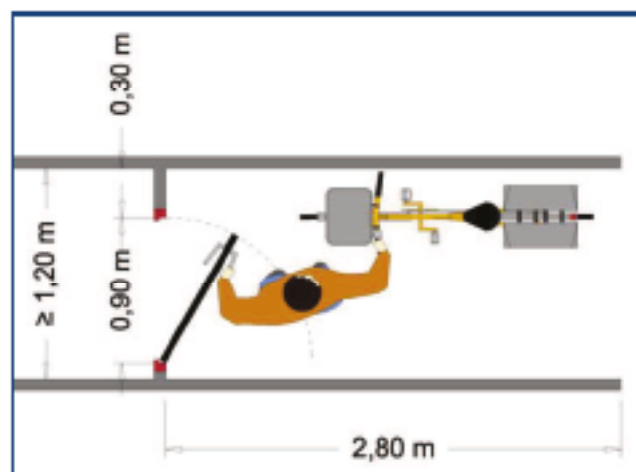
Les dégagements suivants permettent de faciliter le passage des portes :

- **Porte battante :** il est recommandé d'aménager une surface libre de tout obstacle ; ses dimensions minimales sont de 1,20 x 2,80 m du côté où le vantail s'ouvre, et de 1,20 x 2,40 m de l'autre côté.
- **Porte coulissante :** cette surface libre est d'au moins 1,20 x 2,40 m de part et d'autre de la porte. (Une porte coulissante est considérée comme une porte poussée.)



**Figure 1 :** Passage de porte en accès frontal, en poussant

**Figure 2 :** Passage de porte en accès frontal, en tirant



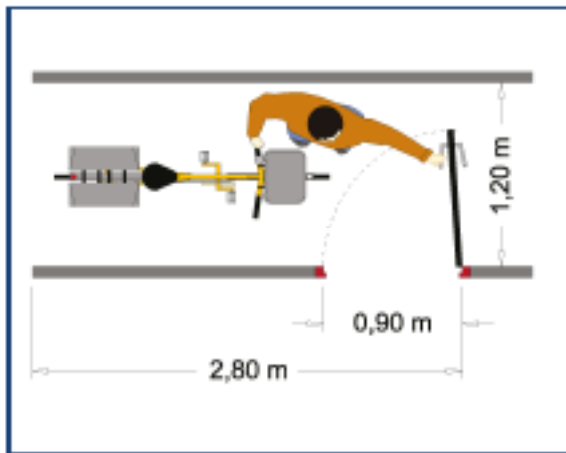


Figure 3 : Passage de porte en accès latéral, en tirant

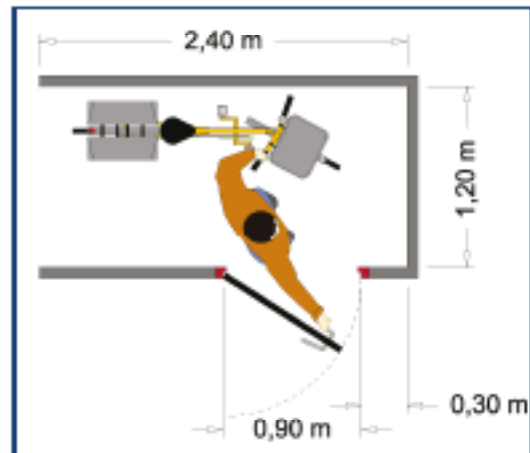


Figure 4 : Passage de porte en accès latéral, en poussant

## 2.2.4. Rampes et ressauts

Les valeurs définies ci-dessous prennent en compte l'éventualité d'un chargement standard des vélos, inférieur à 20 kilogrammes (par exemple : des bagages, des courses ou un enfant dans un siège adapté).

### A. Rampes

Pour qu'un cheminement soit praticable aisément par un usager accompagné de son cycle, lorsqu'une dénivellation ne peut être évitée (accès au sous-sol ou au premier étage par exemple), il est recommandé d'aménager un plan incliné (rampe) de pente égale ou inférieure à 12 % afin de la franchir.

Quand la longueur de la pente est supérieure à 2 m, la largeur du cheminement, libre de tout obstacle, est de préférence d'au moins 1,40 m.

Les valeurs de pentes suivantes sont acceptables occasionnellement :

- jusqu'à 16 % sur une longueur inférieure ou égale à 4 m ;
- jusqu'à 20 % sur une longueur inférieure ou égale à 1 m.

### B. Ressauts

Le recours à des ressauts doit être exceptionnel. Un ressaut dont la hauteur est supérieure à 2 cm se traite comme une dénivellation, y compris au niveau du passage des portes. Cette hauteur maximale peut toutefois être portée à 8 cm si le ressaut comporte sur toute sa hauteur une pente ne dépassant pas 33 %.

## 2.3. Équipement des emplacements

L'espace destiné au stationnement sécurisé des vélos prévus aux articles R.111-14-4 et R.11-14-5 du CCH doit comporter un système de fermeture sécurisé et des dispositifs fixes permettant de stabiliser et d'attacher les vélos par le cadre ou au moins une roue.

Les dispositifs de stationnement doivent être adaptés à la plus large part de la population et donc à la plus large variété des morphologies, des âges et des conditions physiques. En particulier, le vélo pourra être amené sur le lieu de stationnement et y être rangé sans avoir à être porté.

Les systèmes permettant d'attacher les cycles seront conçus pour offrir une bonne résistance à l'effraction (le matériel par lui-même et sa fixation au bâti).

### 2.3.1. Emplacements pour cycles à deux roues

Un mobilier adapté équipe les espaces de stationnement pour vélos standard. Ces dispositifs permettent pour chaque vélo :

- de stabiliser fermement le vélo par appui ou maintien du cadre, afin par exemple de pouvoir le charger ou le décharger sans risque ;
- d'attacher le vélo à un point fixe solidaire du bâti : ils offrent la possibilité d'y attacher le cadre et chaque roue<sup>3</sup>, à l'aide d'antivol en U. À cette fin et de manière à être compatible avec toutes les tailles courantes des vélos pour adultes et pour enfants, au moins un point d'accrochage sera disponible pour chaque emplacement à une hauteur comprise entre 0,50 m et 0,80 m.

Point de repère : Le matériel de base satisfaisant à ces conditions est par exemple un arceau de type U inversé, d'une longueur comprise entre 65 cm et 1 m, d'une hauteur de 80 cm, comportant une entretoise horizontale à une hauteur de 60 cm.



Pour être opérationnels, les dispositifs ne laissant pas le vélo au niveau du sol (hauteurs décalées, mobilier pour rangement sur deux étages...) doivent pouvoir être actionnés sans demander un effort de plus de 100 N.<sup>4</sup>

### 2.3.2. Emplacements pour cycles à 3 roues et remorques

Des aires libres de tout mobilier au sol peuvent être organisées pour le stationnement des cycles à 3 roues et des remorques. Elles comportent en

<sup>3</sup> Ce type de mobilier est aussi recommandé pour l'espace destiné au stationnement sécurisé des vélos prévus aux articles R.111-14-4 et R.11-14-5 du CCH.

<sup>4</sup> Communément, une force de 100 newtons permet de lever une charge de 10 kg.

périphérie des dispositifs fixes permettant l'attache à une hauteur comprise entre 0,30 m et 1 m du sol (barres, anneaux...)

### 2.3.3. Éclairage et alimentation électrique

Le garage doit comporter un éclairage suffisant. À cette fin, il est recommandé que le dispositif d'éclairage artificiel permette, lorsque l'éclairage naturel n'est pas suffisant, d'assurer une valeur d'éclairage mesurée au sol d'au moins 100 lux en tout point du garage.

Une alimentation électrique peut être pré-installée en vue de la recharge des cycles à pédalage assisté (vélos à assistance électrique).

## 2.4. Dimensions des allées et des emplacements

L'agencement du garage a pour objectif de permettre un rangement ordonné et ergonomique des cycles. Diverses organisations sont possibles :

- rangement perpendiculaire à l'allée de desserte (stationnement dit « en bataille »),
- rangement en diagonale (stationnement dit « en épi »),
- rangement le long de l'allée de desserte (stationnement longitudinal).

En outre, le matériel de maintien des cycles peut permettre plusieurs dispositions déterminant les espacements entre cycles, comme détaillé et illustré dans les pages suivantes. Les principales valeurs sont résumées dans le tableau simplifié ci-dessous, sachant que pour les emplacements :

- la largeur est mesurée parallèlement à l'allée de desserte,
- la profondeur est mesurée perpendiculairement à l'allée de desserte,
- ces dimensions sont comptées à partir du nu des parois ou des protections périmétriques.

Mode de rangement	Emplacement vélo		Allée
	Largeur	Profondeur	Largeur
perpendiculaire	0,60 m	2 m	1,80 m
en épi à 45°	0,80 m*	1,40 m	1,20 m
longitudinal	2 m	0,60 m	0,90 m

\* 1,40 m pour le 1<sup>er</sup> vélo

### **2.4.1. Largeur des allées de circulation interne**

Pour être fonctionnelles, les allées de desserte des places de stationnement ont une largeur d'au moins :

- Pour un rangement au sol :
  - 1,80 m pour des stationnements perpendiculaires,
  - 1,20 m pour des stationnements en épi à 45°,
  - 0,90 m pour des stationnements longitudinaux.
- Pour un stationnement sur 2 niveaux : 2,00 m en face des matériels concernés. (cf. § 2.4.7)

Ces largeurs prennent en compte la circulation dans l'allée et l'espace nécessaire au dégagement des cycles.

Une allée peut desservir des stationnements situés sur ses deux côtés. Si les vélos ne sont pas disposés sur le même mode de rangement de chaque côté, la largeur minimale de l'allée sera celle de la plus grande largeur demandée pour chacun de ces modes.

### **2.4.2. Rangement perpendiculaire à la circulation**

Pour qu'un rangement perpendiculaire à la circulation soit opérationnel, la profondeur pour une rangée de vélos doit être d'au moins 2 m, quelle que soit la disposition choisie.

#### **A. Disposition classique des cycles**

Pour la fonctionnalité de cette disposition, l'entraxe entre deux vélos disposés côte à côte doit être au moins de 60 cm. Il est toutefois recommandé d'adopter si possible un entraxe d'au moins 65 cm car les vélos « de ville » ont généralement un guidon de plus de 60 cm de large.

De même, la distance entre l'axe de chaque vélo et un obstacle latéral (mur, poteau, garde-corps...) doit être au moins de 30 cm.

# STATIONNEMENT CYCLE

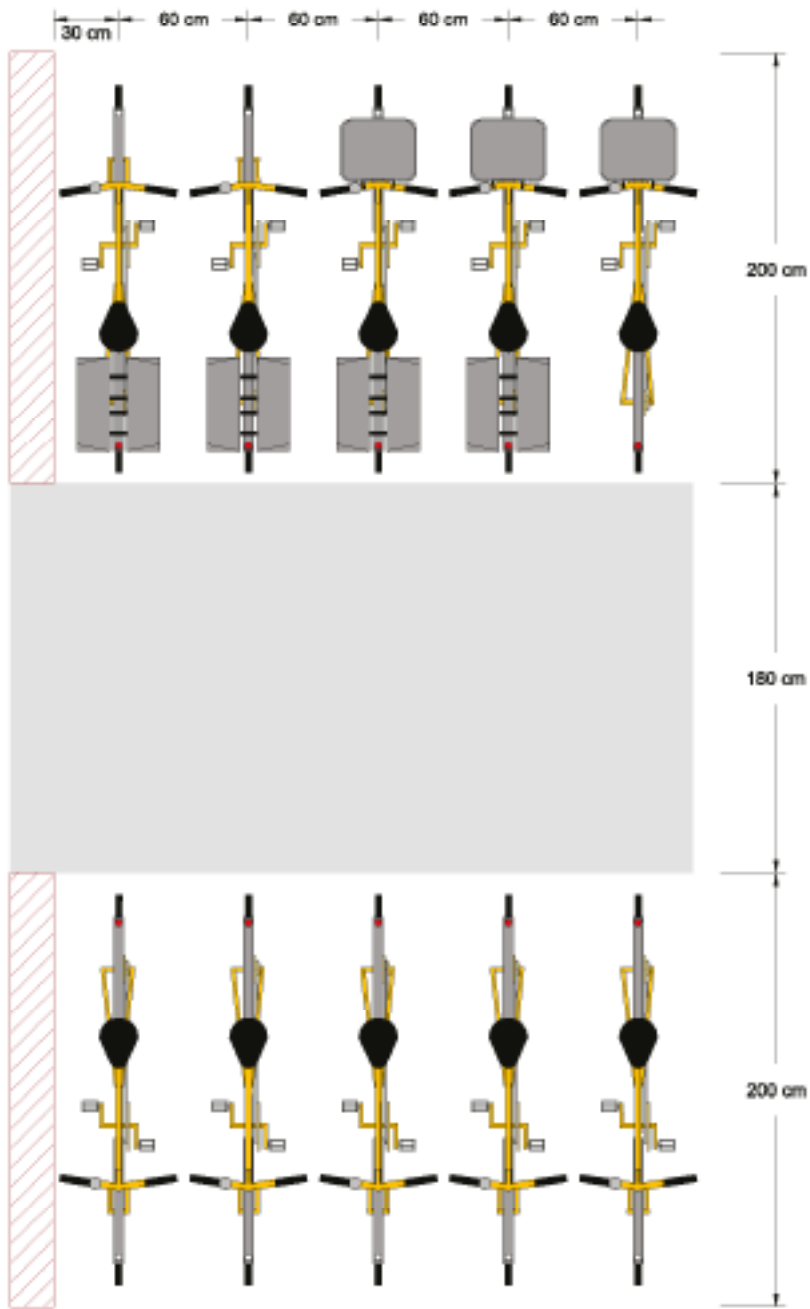


Figure 5 : Disposition classique "en bouteille"

Pour être fonctionnel, un emplacement pour un vélo seul disposé entre deux obstacles (murs, poteaux, garde-corps...) respecte un minimum de 90 cm de large et 2 m de profondeur.

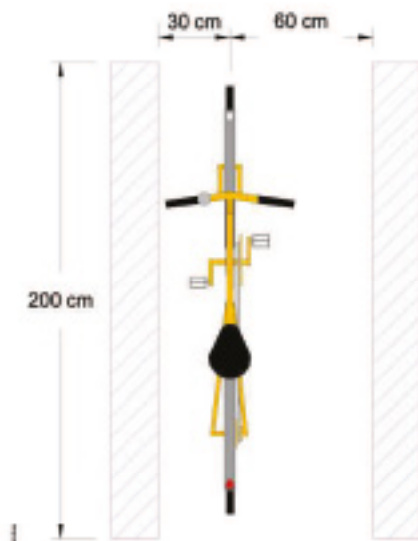


Figure 6 : Cas d'un emplacement isolé

## B. Disposition avec recouvrement des roues avant

Dans le cas où deux rangées de cycles sont comprises entre deux allées de circulation, avec l'emploi de supports spécifiques adaptés à cette disposition, les cycles peuvent être rangés selon la disposition illustrée par les deux schémas suivants.



Figure 7 : Principe de disposition des vélos avec recouvrement des roues avant

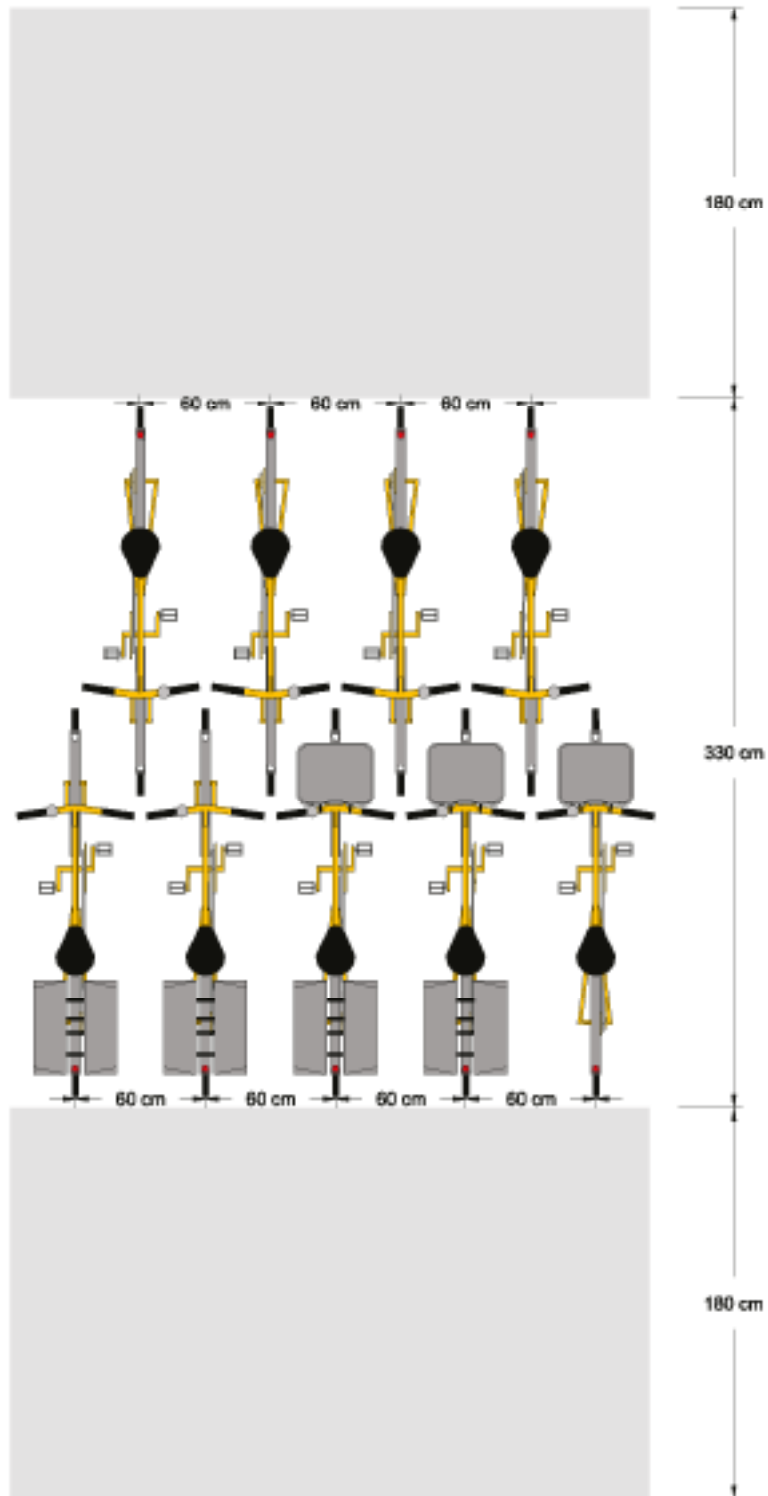


Figure 8 : Disposition avec recouvrement des zones avant

## C. Dispositions resserrées

Une diminution de l'écartement entre deux cycles est acceptable avec l'emploi de dispositifs resserrés tels que ceux qui sont présentés ci-dessous.

Néanmoins, ces modes de rangement sont essentiellement destinés aux vélos sans accessoires encombrants (sièges pour enfants, paniers, sacoches latérales, etc.) ou aux cycles les moins fréquemment utilisés.

L'emploi de dispositifs resserrés sera donc limité à moins de 60 % des places de stationnement pour cycles à deux roues dans un garage.

### • Dispositions avec surélévation alternée de la roue avant

Il s'agit de dispositifs permettant un décalage en hauteur de la roue avant, alternativement d'un cycle sur deux. Ce mode de rangement permet le passage du guidon au-dessus ou en dessous de ceux des cycles contigus.

Pour que ce mode de rangement soit opérationnel, l'entraxe de deux vélos doit être d'au moins 50 cm.



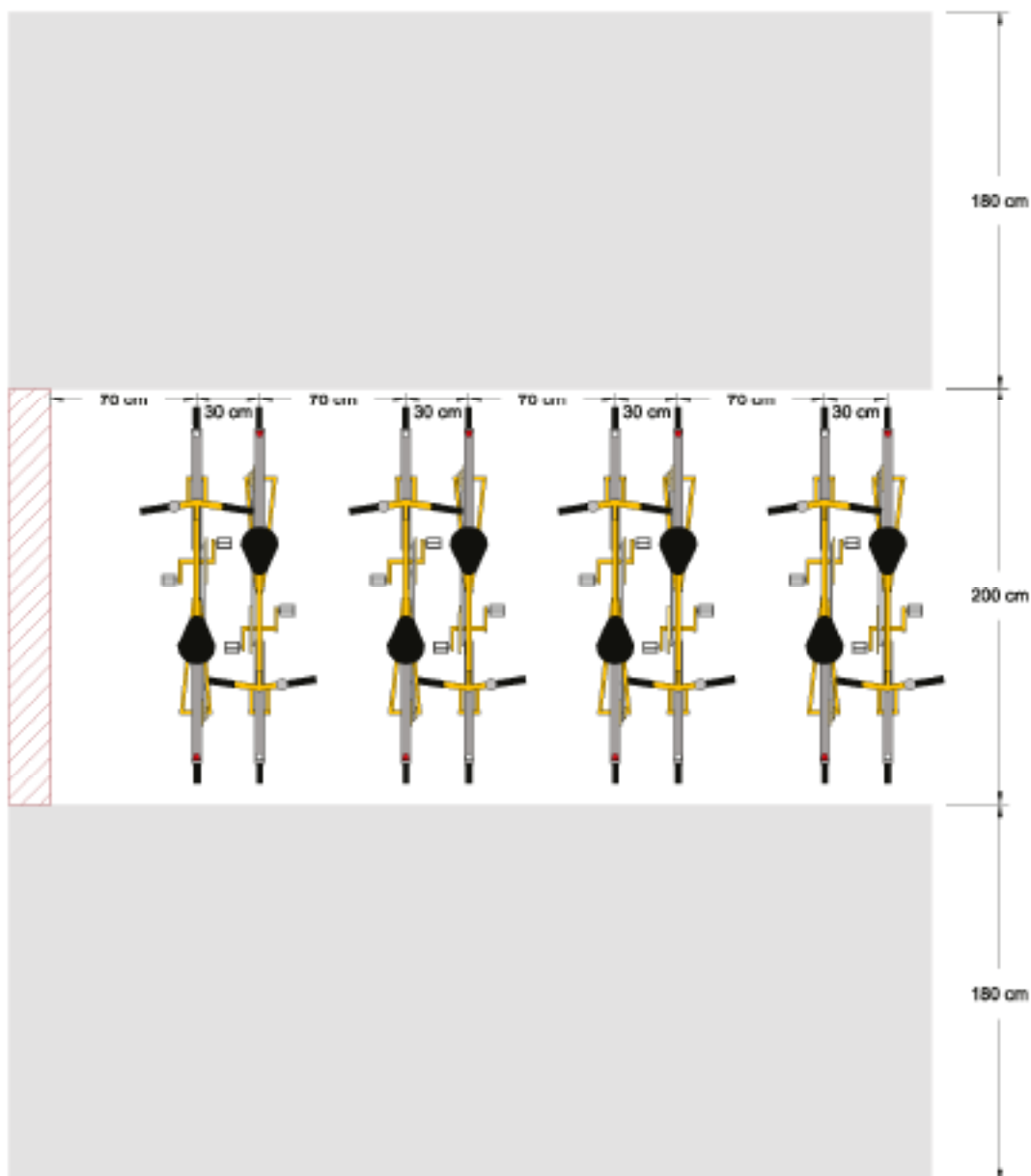
*Figure 9 : Principe de disposition des vélos avec surélévation alternée de la roue avant*

### • Disposition en rapprochant les vélos par paires

Il s'agit d'une disposition réservée au cas d'une rangée de vélos comprise entre deux allées de circulation. Elle se caractérise par des intervalles alternés 30 cm / 70 cm entre cycles :

- Les vélos sont rapprochés par paire, à priori tête-bêche comme sur le schéma ci-dessous. Le cycliste n'accède plus à son vélo que d'un côté.
- Pour que ce mode de rangement soit opérationnel, l'intervalle entre les deux vélos d'une paire est d'au moins 30 cm, et un vélo d'une paire est espacé d'au moins 70 cm du vélo d'une autre paire ou d'une cloison.

Le maintien des cycles peut être réalisé par des supports conçus pour recevoir un cycle de chaque côté et dont l'épaisseur assure l'écartement des vélos, ou par deux supports individuels rapprochés.

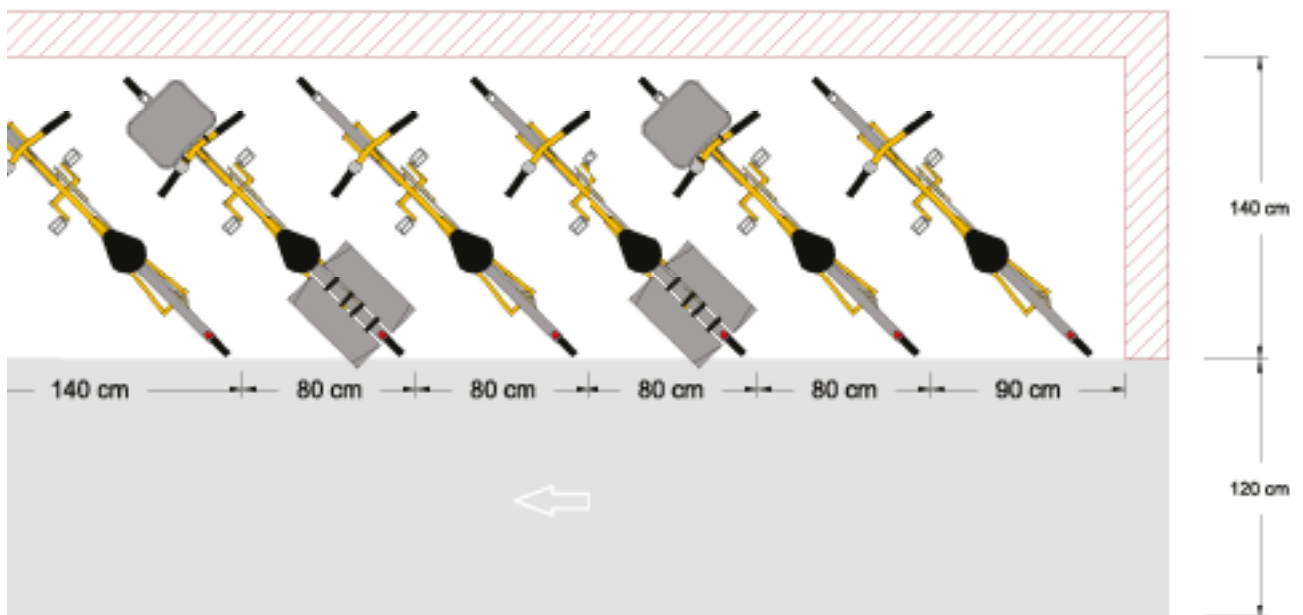


**Figure 16 : Disposition par paires**

### 2.4.3. Disposition en épi

Pour qu'un rangement en épi à 45° soit opérationnel, la profondeur des emplacements est d'au moins 1,40 m. En largeur, il est prévu les dimensions minimales suivantes (mesurées sur le bord de l'allée) :

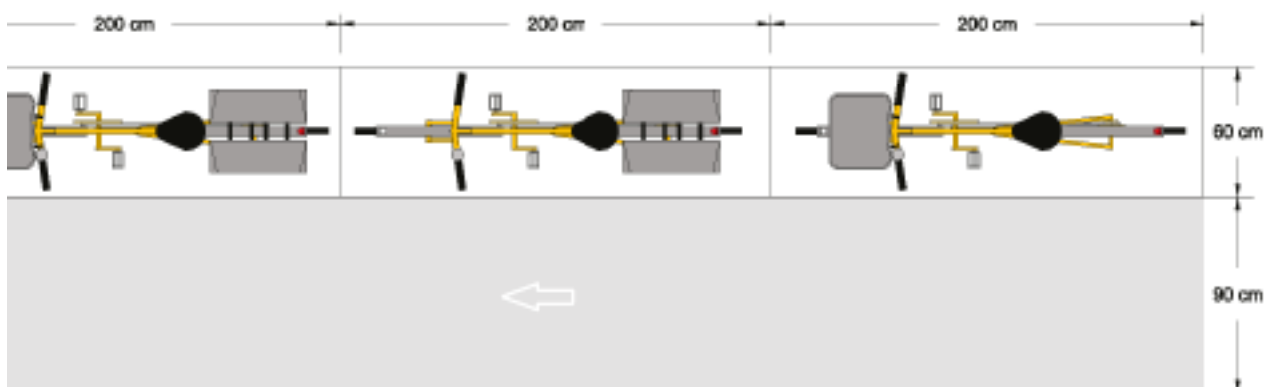
- pour le premier vélo : 1,40 m,
- pour chaque vélo suivant : 0,80 m,
- pour le dernier vélo, s'il est contigu à une paroi : 0,90 m.



**Figure 11 : Disposition en épi à 45°**

## 2.4.4. Disposition longitudinale

Pour une disposition longitudinale, le long d'une voie de circulation, un espace d'au moins 2 m de long et 60 cm de large est à prévoir.



**Figure 12 : Disposition longitudinale**

## 2.4.5. Mitoyenneté avec un parking autos / motos

L'espace destiné au stationnement sécurisé des vélos prévus aux articles R.111-14-4 et R.11-14-5 du CCH est un espace réservé et couvert, qui comporte un système de fermeture sécurisé.

L'espace de stationnement des vélos est protégé de tout espace accessible aux véhicules motorisés :

- par une paroi ou un garde-corps d'au moins un mètre de haut,
- ou bien par un recul supplémentaire d'au moins 90 cm.

## 2.4.6. Pente des emplacements

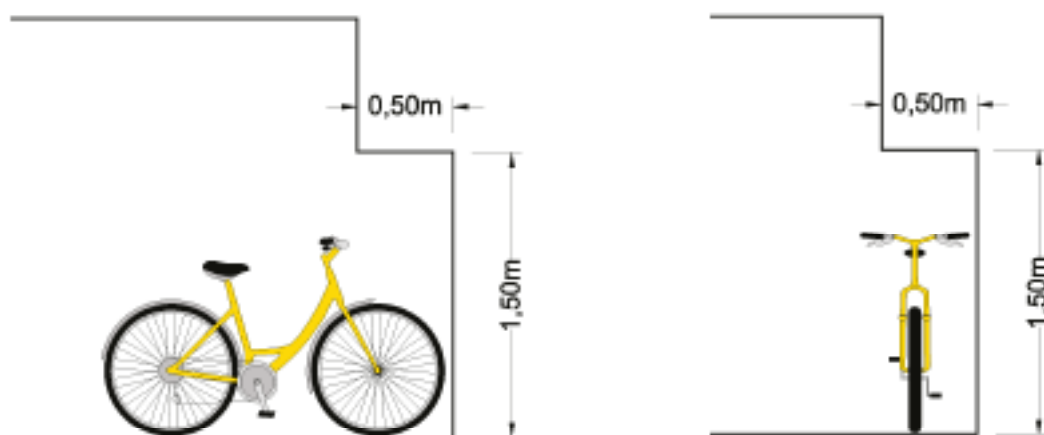
Il est recommandé que la pente du sol d'un emplacement n'excède pas :

- 5 % selon son axe longitudinal. La disposition et les aménagements des lieux sont conçus, de préférence, pour recevoir le vélo avec la roue avant vers le haut de la pente afin de permettre la mise sur béquille des cycles qui en sont équipés.
- 2 % selon l'axe perpendiculaire.

## 2.4.7. Hauteurs

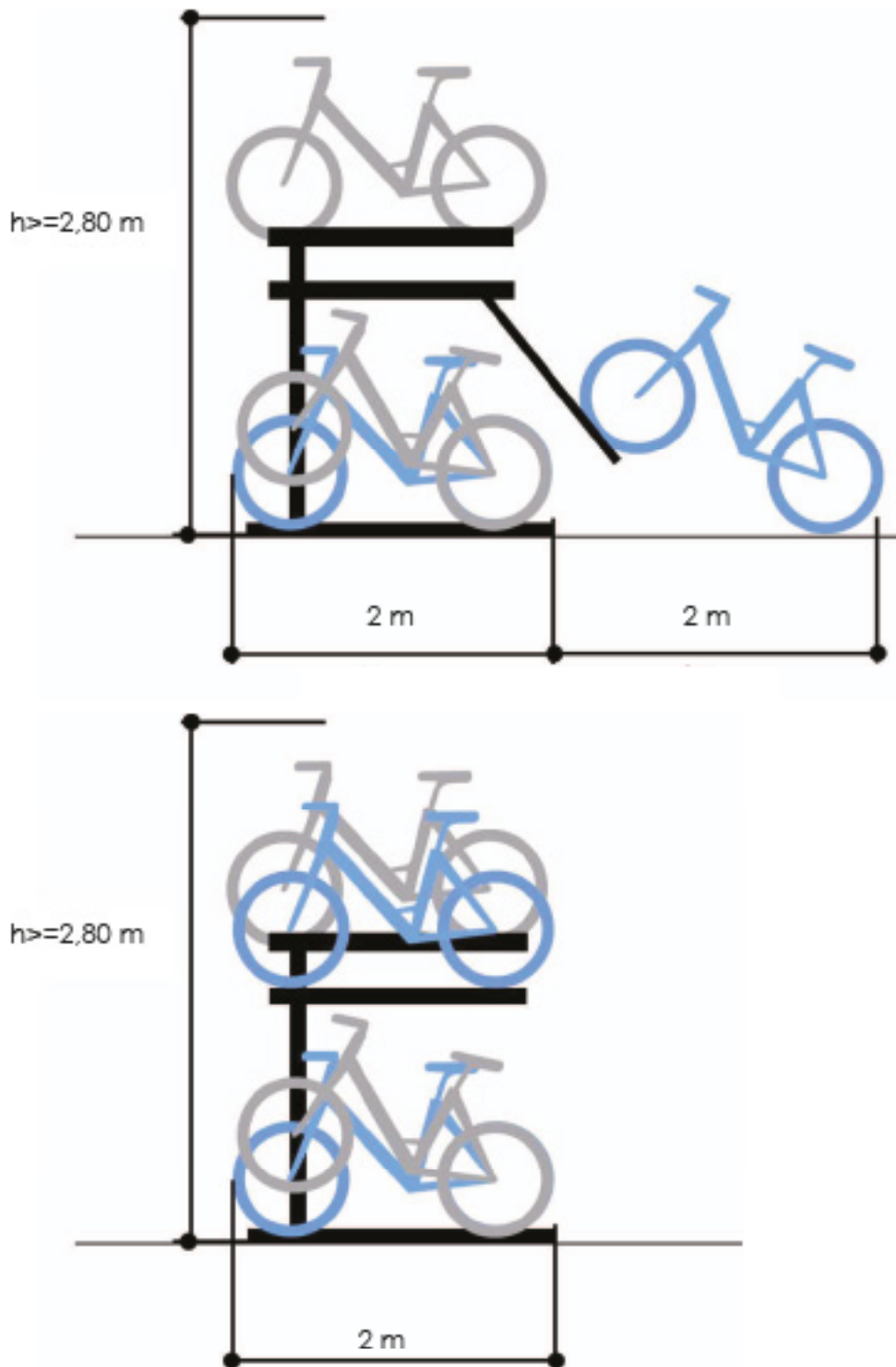
Il est recommandé que la hauteur libre de tout obstacle dans les allées de circulation et dans les emplacements de stationnement soit d'au moins 2,00 m.

Néanmoins, le fond des emplacements de stationnement peut s'en affranchir s'il maintient dégagé le gabarit défini par la figure ci-dessous :



*Figure 13 : Gabarit du fond de l'emplacement (vue en élévation)*

Il est recommandé que la hauteur libre pour l'installation de matériels permettant le stationnement des vélos sur 2 étages soit au moins de 2,80 m.



**Figure 14 : Emplacement sur deux niveaux afin à une disposition resserrée**

**Remarque :** Dans l'exemple illustré ci-dessus, l'entraxe entre vélos est ramené à 50 cm par surélévation alternée des vélos. En rappel du 2.4.2.C, l'ensemble des

*dispositifs resserrés resteront, de préférence, dans la limite de 60 % des places de stationnement pour cycles à deux roues dans un garage.*

## **2.4.8. Cycles à 3 roues et remorques**

Pour être opérationnel, chaque emplacement destiné au stationnement des cycles à 3 roues et des remorques mesure au moins :

- Cas de plusieurs emplacements côte à côte, sans séparateur :
  - longueur : 2,50 m,
  - largeur : 1,00 m.
- Cas d'un emplacement isolé :
  - longueur : 2,50 m,
  - largeur : 1,20 m.

### 3. NOMBRE DE PLACES DE STATIONNEMENT

---

Le nombre de places de stationnement à prévoir est déterminé en fonction de la vocation de l'immeuble. Les encadrés ci-dessous rappellent les minimums nationaux réglementaires ; cependant, les documents de planification et notamment les plans locaux d'urbanisme peuvent exiger des quantités supérieures à ces valeurs, compléter ces dispositions et les étendre à d'autres catégories de bâtiments.

Les approches proposées ci-dessous visent à aider l'ensemble des acteurs concernés (collectivité territoriale qui rédige les prescriptions réglementaires, maître d'ouvrage qui spécifie ses exigences et ses souhaits, architecte qui dessine le projet, etc.) à déterminer les valeurs qui conviennent à leur territoire et à leur projet immobilier.

#### 3.1. Cas des bâtiments d'habitation

L'espace réservé au stationnement sécurisé des vélos prévu à l'article R.111-14-4 du CCH, doit avoir une superficie de 0,75 m<sup>2</sup> par logement pour les logements jusqu'à deux pièces principales et 1,5 m<sup>2</sup> par logement dans les autres cas, avec une superficie minimale de 3 m<sup>2</sup>. Cet espace peut être constitué de plusieurs emplacements.

Le nombre de places de stationnement est calculé pour l'habitat en fonction de la prévision du nombre moyen de vélos à disposition des résidents à terme : 1 vélo = 1 place de stationnement.

**Point de repère :** la moyenne nationale française observée était proche de 0,5 vélo par personne en 2008. Elle dépasse 1 vélo par personne aux Pays-Bas.

Pour répondre efficacement à la demande, le stationnement dans l'habitat a vocation à tenir compte de tous les types de cycles. Il s'ensuit que les espaces supplémentaires pour cycles à 3 roues et pour remorques seront relativement généreux. On peut prévoir un emplacement supplémentaire pour cycle à 3 roues ou remorque à partir de 10 emplacements de vélos simples, plus un emplacement par tranche de 20 emplacements de vélos simples au-delà.

**Point de repère :** il est recommandé de prévoir en général un garage dont la surface représente au moins 3% de la surface de plancher de l'immeuble d'habitation.

### 3.2 Cas des autres bâtiments

L'espace réservé au stationnement sécurisé des vélos prévu à l'article R.111-14-5 du CCH doit avoir une superficie représentant 1,5 % de la surface de plancher. Cet espace peut être constitué de plusieurs emplacements.

Dans le cas général, en dehors de l'habitat, les besoins de stationnement sont fonction de l'importance l'usage du vélo pour se rendre sur le site concerné. Le nombre de places de vélos standard sera calculé en fonction de la part modale ciblée :

$$N = E \times PV \times CF$$

Avec :

N : Nombre de places de stationnement vélos

E : nombre d'emplois ou de personnes fréquentant quotidiennement le site

PV : part modale vélo ciblée

CF : coefficient de foisonnement<sup>6</sup> (En première approximation, il pourra être retenu une valeur provisoire de 80 %, à préciser par enquêtes)

**Point de repère :** de grandes villes françaises visent pour 2020 des objectifs de parts modales vélos de 15 à 20 %.

Pour répondre efficacement à la demande, le stationnement non résidentiel à vocation à tenir essentiellement compte du type de cycles adapté à la destination. Il s'ensuit que les espaces supplémentaires pour cycles à 3 roues et pour remorques seront moins nombreux que dans l'habitat. On peut par exemple prévoir un emplacement supplémentaire pour cycle à 3 roues ou remorque à partir de 20 emplacements de vélos simples, plus un emplacement par tranche de 30 emplacements de vélos simples au-delà.

**Exemple :** pour une part modale vélo de 15 %, un immeuble de bureaux pour 200 employés (soit généralement près de 4 000 m<sup>2</sup> surface de plancher) accueille 30 cyclistes. Si leur coefficient de foisonnement est de 80 %, les besoins sont de 24 places pour des vélos ordinaires plus un emplacement pour cycle à 3 roues ou remorque.

---

<sup>6</sup> Foisonnement : Phénomène selon lequel tous les titulaires d'un accès dans un parc de stationnement ne sont pas présents simultanément. Le « coefficient de foisonnement » d'un garage est égal au rapport entre la valeur maximale du nombre de vélos présents simultanément et le nombre total de cyclistes ayant accès à ce garage.



*Garage de la Communauté Urbaine de Strasbourg  
Photo: Jérôme Dorkel / Ville de Strasbourg*

Document réalisé à la demande de la **Coordination interministérielle pour le développement de l'usage du vélo** et sur la base des contributions d'un groupe de travail composé de :

- Frédéric HERAN IFRES-CNRS
- Thomas JOUANNOT CERTU
- Isabelle LESENS Journaliste spécialisée
- Claude LIEVENS FUB
- Dominique RIOU IAURIF FNAU
- François TIROT Architecte EPA Sénart
- Corinne VERDIER Altinova

Par : **Thierry DELVAUX**  
SARECO - 221 rue La Fayette - 75010 PARIS

Ministère de l'Égalité des territoires et du Logement  
Ministère de l'Écologie, du Développement durable et de l'Énergie  
Coordination interministérielle pour le développement de l'usage du vélo

Tour Pascal B  
92055 La Défense cedex

Tél. 01 40 81 27 07

[www.territoires.gouv.fr](http://www.territoires.gouv.fr) – [www.developpement-durable.gouv.fr](http://www.developpement-durable.gouv.fr)

## Préambule

La numérotation des éléments du petit patrimoine ambarrois est reportée sur l'atlas des morphologies urbaines. Si la fiche descriptive relative à l'immeuble met en exergue un ou des éléments d'intérêt architectural, une partie de bâtiment, un bâtiment ou un groupe de bâtiment, l'ensemble de l'emprise au sol bâtie est poché en orange ; si l'élément est isolé (fontaine, statue, puits, etc.) alors il est localisé par une balise en forme de pentagone orange.



- Bâti ou ensemble bâti



- Élément ponctuel

Sauf problèmes structurels avérés et justifiés ne permettant pas leur sauvegarde, la démolition totale des bâtiments ou groupes de bâtiments remarquables apparaissant dans les fiches ci-après **est interdite** : fiches 15, 17, 20, 25, 28, 31, 34, 46, 47, 48, 50, 53, 54 et 59.

Par ailleurs, le patrimoine ambarrois bénéficie d'une protection renforcée autour de ses monuments historiques par l'intermédiaire des Architectes des Bâtiments de France. Ils sont au nombre de trois sur le territoire communal :

- Château des Allymes
  - Époque : 3e quart 14e siècle ; 16e siècle
  - Informations : Château (cad. C 1088) : classement par arrêté du 20 juillet 1960 ; Ruines de l'ancienne enceinte extérieure, lieudit Breydevent (cad. C 712, 715) : inscription par arrêté du 21 août 1967 ; Vestiges de la basse-cour, de la barbacane, de la tour extérieure nord.
  - Propriétaire : propriété de la commune
  - Autre : François-Nicod (maître de l'oeuvre)



Château des Allymes

# ELÉMENTS BÂTIS PROTÉGÉS AU TITRE L151-19 DU CODE L'URBANISME

- Maison-forte de Saint-Germain dite Tour de Gy
  - Époque : 14e siècle ; 15e siècle
  - Informations : Maison-forte de Saint-Germain dite Tour de Gy (cad. BI 41) : inscription par arrêté du 6 décembre 1984
  - Propriétaire : Propriété d'une personne privée



*Tour de Gy*

## - Le Château de Saint-Germain

- Époque : fin 11e, début du 12e siècle
- Informations : inscrit par arrêté préfectoral du 4 mai 2017.
- Propriétaire : Commune d'Ambérieu en Bugey



*Château de Saint-Germain*

## 1. IMMEUBLE D'HABITATION

---

Quartier : « Ambérieu Gare »

Adresse : 26 avenue du Général Sarrail

Section : BT

Parcelle : 74

### **Description :**

Haut bâtiment sur quatre niveaux avec fenêtres à linteaux courbes, et en plein cintre pour celle du centre. Chaînes d'angle harpées. Façade est : balcon en ferronnerie porté par consoles de fer et porte-fenêtre avec arc en plein cintre.

### **Historique :**

Pas d'information.



(Source Pré-inventaire des richesses historiques et archéologiques du Canton d'Ambérieu-en-Bugey) - 1988.

## 2. ANCIEN CINÉMA "LE REX"

---

Quartier : « Ambérieu Gare »  
Adresse : 1 rue Emile Bravet  
Section : BT  
Parcelle : 226

### **Description :**

Ancienne salle de cinéma Le Rex : corps de bâtiments rectangulaires avec façade sur deux niveaux, fronton courbe au-dessus d'un auvent plat. A l'arrière, bâtiment bas avec trois oculus ovales.

### **Historique :**

Pas d'information.



Détail d'un oculus

(Source Pré-inventaire des richesses historiques et archéologiques du Canton d'Ambérieu-en-Bugey) - 1988.

## 3. IMMEUBLE D'HABITATION + COMMERCES

Quartier : « Ambérieu Gare »

Adresse : 12 & 14 avenue du Général Sarrail

Section : BS

Parcelle : 225

### **Description :**

Immeuble à deux travées sur quatre niveaux. Frise de carreaux émaillés sous modillons. Fenêtres à frontons au deuxième étage. Dessus de portes datés : N° 12 « 1903 » et mascarons à tête de lion ; N° 14 « 1914 » et initiales « E.P. ».

### **Historique :**

Pas d'information.



Détail du dessus de porte au n° 12



Détails des fenêtres de l'étage



Détail de la frise de carreaux émaillés

(Source Pré-inventaire des richesses historiques et archéologiques du Canton d'Ambérieu-en-Bugey) - 1988.

## 4. EX-GARE DU TRANSPORT DE L'AIN

---

Quartier : « Ambérieu Gare »

Adresse : Place de la Gare

Section : BO

Parcelle : 655 et 659

### **Description :**

Ex-Gare du T.A. (Transport de l'Ain) : petit bâtiment sur deux niveaux avec toit à quatre pans. Portes vitrées avec arcs en plein cintre. Abrite notamment aujourd'hui les locaux de la Police Municipale.

### **Historique :**

Pas d'information.



(Source Pré-inventaire des richesses historiques et archéologiques du Canton d'Ambérieu-en-Bugey) - 1988.

## 5. GARE FERROVIAIRE

Quartier : « Ambérieu Gare »

Adresse : Place de la Gare

Section : BO

Parcelle : 661

### **Description :**

Gare S.N.C.F. : bâtiment central à deux niveaux flanqué de deux ailes à un niveau. Grand auvent porté par des aisseliers. Sur le quai n° 3, bâtiment à usage de salle d'attente : alignée de portes vitrées avec linteaux courbes. Sur la façade nord de ce bâtiment, fenêtre en demi-cercle et inscription « 1880 / Ambérieu ».

### **Historique :**

Créée en 1860 et édifée en 1865-1866 par le P.L.M. dans la plaine alors déserte.

*Salle d'attente du quai n° 3*



*Détail de la façade nord de la salle d'attente*

(Source Pré-inventaire des richesses historiques et archéologiques du Canton d'Ambérieu-en-Bugey) - 1988.

## 6. MAISON D'HABITATION

---

Quartier : « Ambérieu Gare »  
Adresse : 9 & 11 rue Jean Jaurès  
Section : BS  
Parcelle : 216

### **Description :**

Maison à deux niveaux cantonnée de deux tours carrées, percées chacune d'une fenêtre ogivale début XX<sup>e</sup> siècle.

### **Historique :**

Pas d'information.



*(Source Pré-inventaire des richesses historiques et archéologiques du Canton d'Ambérieu-en-Bugey) - 1988.*

## 7. EX-HÔTEL TERMINUS

---

Quartier : « Ambérieu Gare »

Adresse : 80 avenue Roger Salengro

Section : BS

Parcelle : 186

### **Description :**

Hôtel Terminus : bâtiment sur trois niveaux avec façade à trois pans. Marquise ornée de fleurons ; vitrines encadrées de pilastres de bois moulurés.

### **Historique :**

Pas d'information.



(Source Pré-inventaire des richesses historiques et archéologiques du Canton d'Ambérieu-en-Bugey) - 1988.

## 8. ANCIEN HÔTEL BRUN

Quartier : « Ambérieu Gare »

Adresse : 78 avenue Roger Salengro

Section : BS

Parcelle : 142

### **Description :**

Ancien Hôtel Brun : étroite façade latérale ouest avec oculus en briques sous pignon et balconnet de ferronnerie. En façade sud, vitrine encadrée de piliers et surmontée d'une plate-bande en blocs monolithes.

### **Historique :**

Pas d'information.



Détail du balconnet



Détail de l'oculus en briques



Détail de la plate-bande

(Source Pré-inventaire des richesses historiques et archéologiques du Canton d'Ambérieu-en-Bugey) - 1988.

## 9. MAISON D'HABITATION

---

Quartier : « Ambérieu Gare »

Adresse : 30 & 34 rue Jean Jaurès

Section : BS

Parcelle : 195, 196 et 197

### **Description :**

Longue façade d'une maison à deux niveaux avec faux fronton monumental en légère saillie, posé sur quatre faux pilastres encadrant deux portes d'entrée.

### **Historique :**

Pas d'information.



*Détail du fronton et des pilastres*

*(Source Pré-inventaire des richesses historiques et archéologiques du Canton d'Ambérieu-en-Bugey) - 1988.*

## 10. ÉCOLE JEAN JAURÈS

---

Quartier : Gare

Adresse : 15 avenue Paul Painlevé

Section : BS

Parcelle : 11

### **Description :**

Ecole Jean Jaurès : grand corps de bâtiments disposés en équerre avec un mur d'angle pignon en arrondi et toits en dégradés symétriques.

### **Historique :**

Date d'entrée en service de l'école : 1937.



(Source Pré-inventaire des richesses historiques et archéologiques du Canton d'Ambérieu-en-Bugey) - 1988.

## 11. ÉGLISE SAINT-JEAN-MARIE-VIANNEY

---

Quartier : Gare

Adresse : Avenue Roger Salengro

Section : BS

Parcelle : 113

### **Description :**

Appareil de moellons avec joints creux. Porche trilobé porté par deux colonnes.

### **Historique :**

Eglise Saint-Jean-Marie-Vianney appartenant à l'Association Diocésaine de BELLEY-ARS : début de la construction en 1937 dans le quartier qui s'est développé autour de la Gare avec l'arrivée du chemin de fer (Paris-Lyon-Marseille).



*Détail du porche trilobé*

(Source Pré-inventaire des richesses historiques et archéologiques du Canton d'Ambérieu-en-Bugey) - 1988.

## 12. ANCIENNES FONDERIES GROSLAMBERT

---

Quartier : « Ambérieu Gare »

Adresse : 36 avenue Roger Salengro

Section : BS

Parcelle : 586

### **Description :**

Anciennes fonderies Gros Lambert : bâtiment d'habitation avec parement de briques jaunes et rouges.

### **Historique :**

Pas d'information.



(Source Pré-inventaire des richesses historiques et archéologiques du Canton d'Ambérieu-en-Bugey) - 1988.

## 13. CROIX SAINT-GEORGES

---

Quartier : Ville « La Combette Nord »

Adresse : Rue Henri Dunant

Section : AP

Parcelles : 898 et 899

### **Description :**

Croix Saint-Georges : croix de pierre.

### **Historique :**

Originellement érigée à l'emplacement d'une chapelle édifiée en 1470, démolie en 1757, elle fut déplacée dans les années 90 pour des raisons de sécurité (visibilité) au carrefour avec la rue de la République au centre d'un espace vert communal situé environ 150 mètres plus à l'Ouest.



(Source Pré-inventaire des richesses historiques et archéologiques du Canton d'Ambérieu-en-Bugey) - 1988.

## 14. MONUMENT RELIGIEUX - VIERGE À L'ENFANT

---

Quartier : Quartier de la Gare

Adresse : angle de l'avenue Paul Painlevé et de l'avenue Roger Salengro

Section : BS

Parcelle : 45

### **Description :**

Monument constitué d'un piédestal à quatre côtés, ornés chacun de pinacles et de fleurons. Il porte une vierge à l'enfant, œuvre du sculpteur Cubizole, d'un mètre cinquante – date : 1867.

### **Historique :**

1857 - 1867.



*(Source Pré-inventaire des richesses historiques et archéologiques du Canton d'Ambérieu-en-Bugey) - 1988.*

## 15. ROTONDE SNCF

---

Quartier : Quartier de la gare  
Adresse : Chemin du Dépôt  
Section : BO  
Parcelles : 670

### **Description :**

Ancienne rotonde du noeud ferroviaire ambarrois. Inauguré en 1913, elle est typique de l'architecture ferroviaire de cette époque. L'ensemble bâti comprend le reste de la rotonde, du pont tournant et de toutes les voies rayonnantes.

### **Historique :**

Construite en 1913, elle a en partie été démolie en 1972.

En 2008, l'Association pour la préservation du matériel ferroviaire savoyard (APMFS) s'installe sur le site de la gare, dans l'ancienne rotonde du dépôt de locomotives d'Ambérieu-en-Bugey. À la demande de la SNCF, une inauguration officielle a lieu le 27 mars 2009



(Source URBICAND)

## 16. CROIX DE LA RUE DES APÔTRES

---

Quartier : Tiret

Adresse : 10 rue des Apôtres

Section : AW

Parcelle : 650

### **Description :**

Croix de la rue des Apôtres : croix de mission en fer forgé, engagée dans le mur d'une propriété (au n° 10).

### **Historique :**

Croix fixée sur socle sur lequel figure l'inscription : « Mission 1845 » surmonté d'un autre bloc portant : « Mission 1934 ».



(Source Pré-inventaire des richesses historiques et archéologiques du Canton d'Ambérieu-en-Bugey) - 1988.

## 17. FAÇADES XIXÈ SIÈCLE

---

Quartier : « Ambérieu Ville »

Adresse : 29 à 37 rue de la République

Section : AO

Parcelle : 271, 268, 267, 263 & 262

### **Description :**

Longue façade XIXè siècle (dont ex-maison Magnard) à ordonnance régulière ; modillons sous toiture affirmant l'unité de l'ensemble.

### **Historique :**

Pas d'information.

### **Prescriptions :**

L'esprit de l'édifice devra être conservé et le bâti entretenu en l'état, voire mis en valeur ou éventuellement modifié en conservant impérativement le style et les éléments remarquables qui le constituent, compte tenu de sa valeur patrimoniale et architecturale.



*Détail sur modillons*

(Source Pré-inventaire des richesses historiques et archéologiques du Canton d'Ambérieu-en-Bugey) - 1988.

## 18. SCULPTURE HOMMAGE À SAINT-EXUPÉRY

---

Quartier : « Ambérieu Ville »

Adresse : à l'angle de l'avenue de Verdun et la rue Henri Jacquinod

Section : AO

Parcelle : /

### **Description :**

« Génération, Hommage à Saint-Exupéry » est une série de sculptures en hommage à Antoine de Saint-Exupéry réalisée à partir de 1947-1949 par Maxime Descombin (Le Puley 1909 - Mâcon 2003). Fabriqué en acier inoxydable, elle est constituée de deux éclairs entremêlés qui symboliseraient le dynamisme. À l'origine, elle tournait sur son socle selon le vent

### **Historique :**

Pas d'information



(Source URBICAND)

## 19. MAISON TOURNIER-BILLON

Quartier : « Ambérieu Ville »  
Adresse : 24 rue de la République  
Section : AO  
Parcelle : 279

### **Description :**

Maison Tournier-Billon : façade latérale sud inspirée du style Bossan, XIX<sup>e</sup> siècle.

### **Historique :**

Pas d'information.



*Détail sur colonne*



*Détail sur pignon*

(Source Pré-inventaire des richesses historiques et archéologiques du Canton d'Ambérieu-en-Bugey) - 1988.

## 20. FAÇADE NÉO-GOTHIQUE

---

Quartier : « Ambérieu Ville »  
Adresse : 27 rue de la République  
Section : AO  
Parcelle : 272

### **Description :**

Façade néo-gothique avec porte dont le linteau en accolade est surmonté d'un fleuron. Faux mâchicoulis.

### **Historique :**

Pas d'information.

### **Prescriptions :**

L'esprit de l'édifice devra être conservé et le bâti entretenu en l'état, voire mis en valeur ou éventuellement modifié en conservant impérativement le style et les éléments remarquables qui le constituent, compte tenu de sa valeur patrimoniale et architecturale.



*Détails sur linteaux et faux mâchicoulis*

(Source Pré-inventaire des richesses historiques et archéologiques du Canton d'Ambérieu-en-Bugey) - 1988.

## 21. LAVOIR

---

Quartier : « Tiret »

Adresse : entre le 10 et le 12 rue du Trémollard

Section : AW

Parcelle : 207

### **Description :**

Ancien lavoir de pierre aujourd'hui utilisé comme jardinière de fleurs.

### **Historique :**

Pas d'information.



(Source Pré-inventaire des richesses historiques et archéologiques du Canton d'Ambérieu-en-Bugey) - 1988.

## 22. PUIITS CLOS MÉDIÉVAL

---

Quartier : « Tiret »

Adresse : entre le 36 & le 44 rue du Tiret

Section : AW

Parcelle : 793 & 562

### **Description :**

Puits clos appartenant au premier bloc médiéval de la rue.

### **Historique :**

Pas d'information.

### **Prescriptions :**

Cet édifice devra être conservé et entretenu en l'état, ou ses éléments intégrés dans le cadre d'une opération de renouvellement urbain, compte tenu de sa valeur patrimoniale et architecturale.



(Source Pré-inventaire des richesses historiques et archéologiques du Canton d'Ambérieu-en-Bugey) - 1988.

## 23. BUSTE D'ALEXANDRE BÉRARD

---

Quartier : « Ambérieu Ville »

Adresse : à l'angle de la rue Alexandre Bérard et de l'avenue de Verdun.

Section : AO

Parcelle : /

### **Description :**

Monument composé d'un buste en bronze sur une stèle en pierre. Le buste, dû au sculpteur Alphonse Muscat, représente l'avocat et homme politique Alexandre Bérard (1859-1923), opposant ferme au vote des femmes en 1919.

### **Historique :**

Le monument a été érigé à titre posthume en 1929. En 1943, le buste est fondu sous le régime de Vichy en application de la loi d'octobre 1941 sur la récupération des métaux non ferreux. Seule reste alors la statue féminine. La stèle reste vide jusqu'en avril 1959, où l'on installe un nouveau buste. En juin 2011, la "Postière", allégorie féminine initialement installée aux côtés du coste, est volée. Le buste est alors réinstallé sur un nouveau socle plus modeste, avenue Alexandre Bérard.



<http://> Buste d'A.. Bérard aujourd'hui



Configuration initiale de la composition avant le vol de la Postière en 2011

(Source URBICAND)

## 24. MAISON D'HABITATION

---

Quartier : « Tiret »

Adresse : entre le 49 & le 59 rue du Tiret

Section : AT

Parcelle : 648, 419 & 177

### **Description :**

Voûte du premier bloc médiéval de la rue donnant sur une impasse. Arc de porche : pierres posées de champ soutenant le mur XIV<sup>e</sup> siècle, face nord d'une construction médiévale. Façade nord : appareil médiéval des murs bordant un passage étroit.

### **Historique :**

Pas d'information.

### **Prescriptions :**

Ces éléments d'architecture devront être conservés et entretenus en l'état ou intégrés dans le cadre d'une opération de renouvellement urbain, compte tenu de sa valeur patrimoniale et architecturale. de renouvellement urbain, compte tenu de sa valeur patrimoniale et architecturale.



(Source Pré-inventaire des richesses historiques et archéologiques du Canton d'Ambérieu-en-Bugey) - 1988.

## 25. ANCIEN HÔTEL DE LA POSTE

---

Quartier : « Ambérieu Ville »

Adresse : 11 rue de la République

Section : AO

Parcelle : 321

### **Description :**

Ancien hôtel de la Poste (XIX<sup>e</sup>) : la porte primitive, murée, est surmontée d'un œil-de-bœuf décoré de pentes de fruits.

### **Historique :**

Pas d'information.



Détail sur porte primitive

(Source Pré-inventaire des richesses historiques et archéologiques du Canton d'Ambérieu-en-Bugey) - 1988.

## 26. ÉCOLE JULES FERRY

Quartier : Ville

Adresse : Place du Champ de Mars

Section : AO

Parcelle : 290

### **Description :**

Ecole Jules Ferry : corps de bâtiments disposés en U avec, en pendant, de chaque côté d'une vaste cour, les salles de classes (ex-filles et garçons). Bâtiment central en légère avancée avec fronton pignon orné d'un cadran solaire.

### **Historique :**

Edifiée par l'architecte Moncorger en 1890-1891, à l'emplacement de deux clos « là où les laveuses de quartier étendaient leur linge et où campaient les bohémiens de passage ».

Fronton



Préau



Vues depuis la Place du Champ de Mars

(Source Pré-inventaire des richesses historiques et archéologiques du Canton d'Ambérieu-en-Bugey) - 1988.

## 27. MAISON D'HABITATION

---

Quartier : « Tiret »

Adresse : 63 ter rue du Tiret

Section : AV

Parcelle : 326

### **Description :**

Maison du second bloc médiéval de la rue avec porte à linteau chanfreiné ainsi que la fenêtre du premier étage posée sur un rebord mouluré, XV<sup>e</sup> siècle.

### **Historique :**

Pas d'information.



(Source Pré-inventaire des richesses historiques et archéologiques du Canton d'Ambérieu-en-Bugey) - 1988.

## 28. EX-MAISON DU DOCTEUR FOURNIER

---

Quartier : « Ambérieu Ville »

Adresse : 8 rue de la République

Section : AO

Parcelle : 952

### **Description :**

Ex-maison du Docteur Fournier : la façade et son élégant escalier double sont du XVIII<sup>e</sup> ou du début du XIX<sup>e</sup> siècle, mais le porche d'entrée donne accès à une cour d'origine médiévale. Porche haut et cintré, en demi-cercle biseauté, timbré d'un écu décoratif sans inscription (XVI<sup>e</sup> ?), avec porte piétonne.

### **Historique :**

Ancien relais de diligence dont il garde les chasse-roues dans le prolongement des montants biseautés.

### **Prescriptions :**

L'esprit de l'édifice devra être conservé et le bâti entretenu en l'état, voire mis en valeur ou éventuellement modifié en conservant impérativement le style et les éléments remarquables qui le constituent, compte tenu de sa valeur patrimoniale et architecturale.



(Source Pré-inventaire des richesses historiques et archéologiques du Canton d'Ambérieu-en-Bugey) - 1988.

## 29. ESCALIER

---

Quartier : « Ambérieu Ville »  
Adresse : 2 rue de la République  
Section : AO  
Parcelle : 314

### **Description :**

Escalier de pierre à balustrade, départ en volute, XIX<sup>e</sup> siècle.

### **Historique :**

Pas d'information.



(Source Pré-inventaire des richesses historiques et archéologiques du Canton d'Ambérieu-en-Bugey) - 1988.

## 30. IMPASSE DES "TROIS TABACS"

---

Quartier : « Ambérieu Ville »  
Adresse : 16 rue Aristide Briand  
Section : AO  
Parcelle : 312

### **Description :**

Impasse dite « des Trois Tabacs ». Passage et porche sur la cour banale : l'appareil des murs est et ouest est remarquablement régulier, construit en pierres de petites dimensions taillées avec soin. Le porche est à linteau de bois surmonté de l'arc de décharge en pierres posées de champ ; piédroit de pierre, XV<sup>e</sup>.

### **Historique :**

Pas d'information.



(Source Pré-inventaire des richesses historiques et archéologiques du Canton d'Ambérieu-en-Bugey) - 1988.

## 31. HÔTEL DE POSTES

Quartier : Ville

Adresse : 38 rue Alexandre Bérard

Section : BD

Parcelle : 742

### **Description :**

Bâtiment rectangulaire abritant notamment les services de la Poste de la Ville sur deux niveaux toit mansardé et fronton brisé avec écusson d'amortissement.

### **Historique :**

Bâtiment inauguré en 1806 par Alexandre Bérard.



Fronton



(Source Pré-inventaire des richesses historiques et archéologiques du Canton d'Ambérieu-en-Bugey) - 1988.

## 32. IMMEUBLE "LB 1870"

---

Quartier : « Ambérieu Ville »  
Adresse : 7 rue Alexandre Bérard  
Section : AO  
Parcelles : 301

### **Description :**

Immeuble de pierres de taille, fenêtres à encadrement de pierre découpé. Initiales et date « L.B. 1870 ».

### **Historique :**

Pas d'information.



*Initiales et date*

(Source Pré-inventaire des richesses historiques et archéologiques du Canton d'Ambérieu-en-Bugey) - 1988.

## 33. MÉDIATHÈQUE

---

Quartier : Centre Ville

Adresse : 8 rue Amédée Bonnet

Section : BD

Parcelle : 45 et 46

### **Description :**

Médiathèque : Colonnade formant passage entre l'est et l'ouest et qui permettait la libre circulation des acheteurs. Au premier étage existe une salle qui comprend deux colonnes de même type que celles du rez-de-chaussée.

### **Historique :**

La Grenette était au XIX<sup>e</sup> siècle un centre commercial important où affluaient les produits agricoles de la région, les grains et le beurre en particulier. Cependant, la fonction commerciale de la Grenette se perdit peu à peu à la fin du XIX<sup>e</sup>. Devenue salle de réunion municipale (1879), lieu d'accueil de l'école des filles (1883-1891), puis salle des fêtes et entrepôt, la belle colonnade de Claude-Anthelme Benoît disparut sous les encombrements. Les transformations de 1975 la remirent au jour et elle fut transformée dans le nouveau plan qui ne gardait ouverte que la travée sud, maintenant le passage entre la place Bouvet et la rue Amédée Bonnet.



(Source Pré-inventaire des richesses historiques et archéologiques du Canton d'Ambérieu-en-Bugey) - 1988.

## 34. MAISON NATALE D'AMÉDÉE BONNET

Quartier : « Ambérieu Ville »  
Adresse : 34 rue Amédée Bonnet  
Section : BD  
Parcelle : 712

### **Description :**

Corps de bâtiments disposé en U, ses hautes fenêtres, son toit recouvert de tuiles écaillés, font de cet ensemble un exemple typique des demeures de XVIII<sup>e</sup> à allure de petits châteaux. Porte en bois du XVIII<sup>e</sup> avec imposte décorée d'attributs musicaux et pastoraux.

Un balcon et un grand escalier donne sur le jardin ont été construits par Emmanuel Perret, Ingénieur à la Cie P.L.M. (Paris-Lyon-Marseille) vers 1870, avec remploi des ferronneries XVIII<sup>e</sup> siècle. Jardin en terrasse à la française et bassin avec jet d'eau (XVIII<sup>e</sup>).

### **Historique :**

Maison natale d'Amédée Bonnet, construite en 1760 par Leclerc de Saint-Denis. Une plaque commémorative en façade mentionne : « Ici est né / Amédée Bonnet / Chirurgien major de l'Hôtel-Dieu de Lyon / Professeur de clinique chirurgicale / Correspondant de l'Institut / Associé de l'Académie impériale de médecine / Rénovateur / de la chirurgie articulaire / 1809-1858 ».

### **Prescriptions :**

L'esprit de l'édifice devra être conservé et le bâti entretenu en l'état, voire mis en valeur ou éventuellement modifié en conservant impérativement le style et les éléments remarquables qui le constituent, compte tenu de sa valeur patrimoniale et architecturale.

Détail sur la bassin



Vue depuis la rue Amédée Bonnet



Façade Ouest

Détail sur la porte d'entrée



(Source Pré-inventaire des richesses historiques et archéologiques du Canton d'Ambérieu-en-Bugey) - 1988.

## 35. GRANGEON DU GRAND DUNOIS

---

Quartier : « Tiret »

Adresse : « Le Beuble »

Section : AW

Parcelle : 1180

### **Description :**

Grangeon du grand Dunois : au nord du château de Tiret, et à mi-pente du coteau et de ses vignobles, le grangeon offre des vestiges du XV<sup>e</sup> siècle dans sa façade ouest.

### **Historique :**

Pas d'information.



(Source Pré-inventaire des richesses historiques et archéologiques du Canton d'Ambérieu-en-Bugey) - 1988.

## 36. MAISON D'HABITATION

---

Quartier : « Ambérieu Ville »  
Adresse : 42 rue Amédée Bonnet  
Section : BD  
Parcelle : 749

### **Description :**

Maison du XVIII<sup>e</sup> siècle à linteaux courbes.

### **Historique :**

Pas d'information.



(Source Pré-inventaire des richesses historiques et archéologiques du Canton d'Ambérieu-en-Bugey) - 1988.

## 37. MAISON "CLOS HORTENSE"

Quartier : « Ambérieu Ville »  
Adresse : 11 rue Aimé Vingtrinier  
Section : BD  
Parcelle : 527

### **Description :**

Maison dite Clos Hortense : présente une porte du XVIII<sup>e</sup> siècle avec pilastres toscans.

### **Historique :**

Pas d'information.



(Source Pré-inventaire des richesses historiques et archéologiques du Canton d'Ambérieu-en-Bugey) - 1988.

## 38. MAISON D'ANGLE

Quartier : « Ambérieu Ville »  
Adresse : 1 & 3 rue Gabriel Vicaire  
Section : BD  
Parcelle : 160 et 162

### **Description :**

Maison d'angle, porche XVI<sup>e</sup> siècle surélevé par sept marches d'escalier et flanqué d'une petite façade XVIII<sup>e</sup>. A l'intérieur du passage reliant la rue à une cour banale, sur le mur sud, porte à accolade et écusson.

### **Historique :**

Pas d'information.



*Détail sur porte*

(Source Pré-inventaire des richesses historiques et archéologiques du Canton d'Ambérieu-en-Bugey) - 1988.

## 39. ÉGLISE SAINT-SYMPHORIEN

Quartier : Ambérieu Ville  
Adresse : Place Robert Marcelpoil

Section : BD  
Parcelle : 167

### **Description :**

Style néo-gothique construite en pierre de Tournus, de Seyssel, de Douvres et des Allymes avec une nef centrale séparée des bas-côtés par une rangée de six colonnes à fûts lisses et chapiteaux sculptés portant les voûtes à retombées d'ogives. Transept sur lequel s'ouvre le chœur encadré de deux colonnes semblables à celles de la nef et terminé par une vaste abside. Le clocher en saillie est constitué par un porche précédé de sept marches d'escalier et surmonté, sur la façade ouest, d'une tour à deux étages aux

baies trilobées pour le premier, jumelées pour le second étage sur lequel est posée une flèche d'ardoise. La porte principale, sous le porche, et les deux portes latérales nord et sud sont garnies de pentures néo-gothiques. Les vitraux sont l'œuvre du verrier Hirsch de Mulhouse.

### **Historique :**

L'église Saint-Symphorien (1867-1876) peut être considérée comme le pivot central autour duquel s'articulent les groupes de maisons qui ont constitué le cœur de la ville et écrit son histoire.



*Détail du porche*



*Détail sur baie trilobée*



*Détail de la porte principale*

(Source Pré-inventaire des richesses historiques et archéologiques du Canton d'Ambérieu-en-Bugey) - 1988.

## 40. PORTAIL AVEC CHASSE-ROUES

---

Quartier : « Ambérieu Ville »  
Adresse : 7 rue Gabriel Vicaire  
Section : BD  
Parcelle : 159

### **Description :**

Portail XVII<sup>e</sup> siècle avec chasse-roues.

### **Historique :**

Pas d'information.



(Source Pré-inventaire des richesses historiques et archéologiques du Canton d'Ambérieu-en-Bugey) - 1988.

## 41. FAÇADE "GABRIEL VICAIRE"

Quartier : « Ambérieu Ville »  
Adresse : 37 rue Amédée Bonnet  
Section : BD  
Parcelle : 803

### **Description :**

Grande façade sur trois niveaux à ordonnance régulière, corps central en très légère saillie.

### **Historique :**

Une plaque commémorative mentionne : « Ici habitait / Gabriel Vicaire / Poète des Emaux bressans / 1848-1900 ».



(Source Pré-inventaire des richesses historiques et archéologiques du Canton d'Ambérieu-en-Bugey) - 1988.

## 42. FAÇADE

---

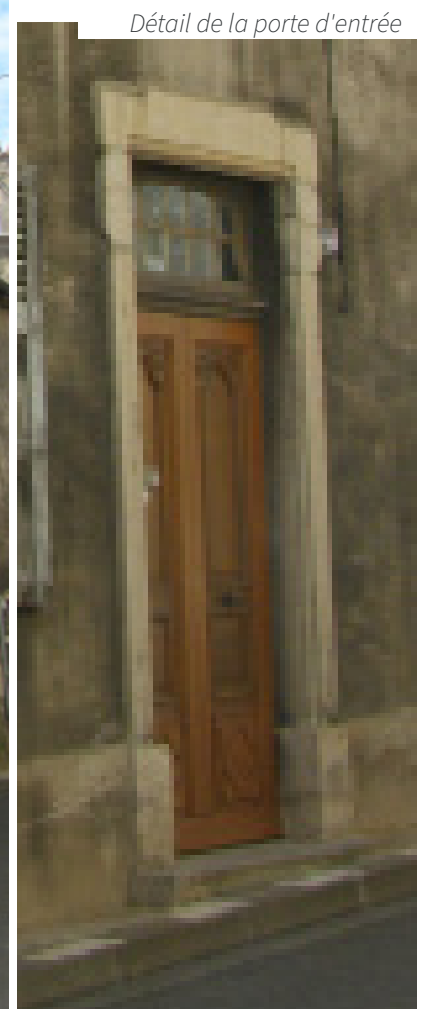
Quartier : « Ambérieu Ville »  
Adresse : 44 rue Amédée Bonnet  
Section : BD  
Parcelle : 82

### **Description :**

Façade du XVIII<sup>e</sup> siècle avec fenêtres à linteaux en pierre.

### **Historique :**

Pas d'information.



(Source Pré-inventaire des richesses historiques et archéologiques du Canton d'Ambérieu-en-Bugey) - 1988.

## 43. HÔTEL DE VILLE

Quartier : Centre Ancien  
Adresse : Place Robert Marcelpoil  
Section : BD  
Parcelle : 196

### **Description :**

Bâtiment rectangulaire abritant l'Hôtel de Ville avec porche en avancée sur la façade sud, de style néo-classique gréco-romain. L'enduit ôté en 1971 pour lui rendre les murs qui étaient les siens au Moyen-Age laisse apparaître l'appareil fruste des pierres. Seuls demeurent le porche et ses colonnes et pilastres, la frise des triglyphes et des métopes réalisés par Cl.-A Benoît.

### **Historique :**

Ancien cellier des moines rénové en 1833 par l'architecte Claude-Anthelme Benoît.



Détail du porche



(Source Pré-inventaire des richesses historiques et archéologiques du Canton d'Ambérieu-en-Bugey) - 1988.

## 44. PORCHE

---

Quartier : « Ambérieu Ville »  
Adresse : 15 rue Gabriel Vicaire  
Section : BD  
Parcelle : 155

### **Description :**

Porche d'entrée XVI<sup>e</sup> siècle avec arc en anse de panier.

### **Historique :**

Pas d'information.



(Source Pré-inventaire des richesses historiques et archéologiques du Canton d'Ambérieu-en-Bugey) - 1988.

## 45. PORCHE ET PASSAGE

Quartier : « Ambérieu Ville »

Adresse : Face au 27 rue Gabriel Vicaire

Section : BD

Parcelle : 121

### **Description :**

La voûte : passage long et large pratiqué dans le massif de constructions médiévales d'est en ouest. Porte d'entrée de la voûte : remploi d'un piédroit du XV<sup>e</sup> siècle. Sous la voûte, mur nord avec porte XV<sup>e</sup> siècle et contrefort. Porte murée pratiquée dans le fruit du contrefort (XV<sup>e</sup> siècle).

### **Historique :**

Pas d'information.

### **Prescriptions :**

L'esprit de l'édifice devra être conservé et le bâti entretenu en l'état, voire mis en valeur ou éventuellement modifié en conservant impérativement le style et les éléments remarquables qui le constituent, compte tenu de sa valeur patrimoniale et architecturale.



(Source Pré-inventaire des richesses historiques et archéologiques du Canton d'Ambérieu-en-Bugey) - 1988.

## 46. PRESBYTÈRE

Quartier : « Ambérieu Ville »

Adresse : 15 Place Robert Marcelpoil

Section : BD

Parcelle : 656

### **Description :**

Presbytère : construction massive à laquelle le décapage de 1973 a rendu son aspect primitif ; appareil de pierres régulières formant la base trapézoïdale du rez-de-chaussée où, à différentes époques, ont été aménagées des ouvertures ; une porte XVI<sup>e</sup> siècle ; un premier étage très remanié au XIX<sup>e</sup> ; lucarnes de grenier ; toiture plate.

### **Historique :**

Le presbytère était en aussi mauvais état que l'ancienne église. Menacé de destruction en 1864, il fut conservé par les architectes Fléchet et Thoubillon.



*Détail de la porte XVI<sup>e</sup> siècle*

(Source Pré-inventaire des richesses historiques et archéologiques du Canton d'Ambérieu-en-Bugey) - 1988.

## 47. MAISON À TOURELLE

---

Quartier : « Ambérieu Ville »  
Adresse : 50 rue Amédée Bonnet  
Section : BD  
Parcelle : 799

### **Description :**

Porte du XVIII<sup>e</sup> siècle murée, linteau à écusson martelé. Tourelle ronde à toiture conique ; plus bas, pavillon de jardin couvert de tuiles plates.

### **Historique :**

Pas d'information.



*Détail porte XVIII<sup>e</sup> murée*

*(Source Pré-inventaire des richesses historiques et archéologiques du Canton d'Ambérieu-en-Bugey) - 1988.*

## 48. MAISON À ÉCHAUGUETTES

Quartier : « Ambérieu Ville »

Adresse : 62 rue Amédée Bonnet

Section : BD

Parcelle : 91

### **Description :**

Entrée (dans une cour banale) d'une maison à échauguettes sur la façade ouest ; porte avec linteau en arc abaissé mouluré et écusson vide en façade sud. A l'angle, niche abritant une statue de la Vierge.

### **Historique :**

Pas d'information.

*Détail de la porte*



*Détail de la niche*

(Source Pré-inventaire des richesses historiques et archéologiques du Canton d'Ambérieu-en-Bugey) - 1988.

## 49. FAÇADE AVEC ARC EN PLEIN CINTRE

Quartier : « Ambérieu Ville »

Adresse : 2 rue de Gerland

Section : BD

Parcelle : 662

### **Description :**

Arc en plein cintre en partie muré (XVII<sup>e</sup>) servant d'entrée à la salle paroissiale.

### **Historique :**

Pas d'information.



(Source Pré-inventaire des richesses historiques et archéologiques du Canton d'Ambérieu-en-Bugey) - 1988.

## 50. CHÂTEAU DE TRICAUD

Quartier : « Ambérieu Ville »

Adresse : 41 rue Amédée Bonnet et 23 rue de Gerland

Section : BD

Parcelle : 732 et 568

### **Description :**

Le château de Tricaud élève le long de la rue A. Bonnet sa façade ouest précédée de pelouses. Près de l'entrée côté rue de Gerland, ancienne pompe avec grand balancier de fer et bac en pierre. La façade et le portail constituent un ensemble de caractère classique. Le portail de l'Orangerie (située au rez-de-chaussée) avec son encadrement de pierres taillées alternant avec des pierres vermiculées, ses armoiries sculptées ornant l'arc abaissé et ses consoles supportant le balcon, sculptés de rosaces et de feuilles d'acanthes, représente un style composite qui s'inspire de l'art classique du XVII<sup>e</sup>.

### **Historique :**

D'origine gothique, selon les parties visibles et l'emplacement des premières constructions (XIV<sup>e</sup>), cette belle demeure fait partie du bloc médiéval méridional mais elle en est séparée par la rue de Gerland qui semble marquer l'enceinte de la ville à cette époque, et place donc le château, séjour du seigneur, en dehors de la ville. Le château fut remanié plusieurs fois, restauré au XIX<sup>e</sup> et, en 1860, par l'architecte lyonnais Ambroise-Marie Catenod.



(Source Pré-inventaire des richesses historiques et archéologiques du Canton d'Ambérieu-en-Bugey) - 1988.

## 51. PORTE

---

Quartier : « Ambérieu Ville »

Adresse : 9 rue de Gerland

Section : BD

Parcelle : 242

### **Description :**

Porte à montants chanfreinés XVII<sup>e</sup> siècle ( ? ) avec arc en briques.

### **Historique :**

Pas d'information.



(Source Pré-inventaire des richesses historiques et archéologiques du Canton d'Ambérieu-en-Bugey) - 1988.

## 52. MAISON D'HABITATION

---

Quartier : « Ambérieu Ville »

Adresse : 11 rue de Gerland

Section : BD

Parcelle : 245 et 244

### **Description :**

Dans une impasse, habitation avec petites ouvertures à montants chanfreinés et au fond, étroite façade avec ouvertures XVIII<sup>e</sup> siècle.

### **Historique :**

Pas d'information.



(Source Pré-inventaire des richesses historiques et archéologiques du Canton d'Ambérieu-en-Bugey) - 1988.

## 53. ANCIENNE ÉCOLE SAINT-JOSEPH

Quartier : « Ambérieu Ville »  
Adresse : 15 rue de Gerland  
Section : BD  
Parcelle : 663

### **Description :**

Ex-école de garçons « Ecole Saint-Joseph ». Portes du XVIII<sup>e</sup>. Corps d'habitation sur petite cour, avec ouvertures à montants chanfreinés. Tour carrée à toiture à quatre pans et ouvertures XVI<sup>e</sup>. Murs talutés.

### **Historique :**

Pas d'information.



*Détail sur entrée*



*Détail sur ouvertures*

(Source Pré-inventaire des richesses historiques et archéologiques du Canton d'Ambérieu-en-Bugey) - 1988.

## 54. CHÂTEAU "DE BOISSIEU"

Quartier : « Tiret »

Adresse : 82 rue du Trémollard

Section : AW

Parcelle : 706, 707, 708 & 709

### **Description :**

Les bâtiments sont composés de deux ailes en équerre dont l'angle est surmonté d'une tour carrée. Près des bâtiments du château, on voit encore les bases de l'ancienne construction médiévale (tour ronde). A l'extrémité de l'aile ouest : portail de l'ancienne entrée avec grille en fer forgé aux initiales « J.B. » et chapelle privée sous le vocable de Saint Georges, de style néogothique, bénite en 1877. A l'intérieur de la chapelle, vitrail de Hirsch représentant Saint Georges terrassant le dragon et, au tympan, inscription en latin peinte en noir et rouge, qui peut se transcrire ainsi « A Dieu très grand et très bon L'An du Seigneur 1877. »

### **Historique :**

Seigneurie avec château fort, inféodée en 1339 par Aymon de Savoie à Pierre de la Balme. Elle restera dans cette famille pendant plus de deux siècles, puis passera par de nombreuses mains. En 1662, elle sera reprise par Pierre Perrachon, puis par les Estienne. En 1781, donation en fut faite par Elizabeth Maurin d'Estienne à Jean-Baptiste-Louis de Boissieu (frère du graveur Jean-Jacques). A la Révolution, le château sera ruiné sauf les communs et un puits dont la margelle porte le blason de la Balme. Ce n'est que vers 1820 que la famille de Boissieu résidera de nouveau dans des bâtiments réédifiés en partie sur les communs de l'ancien château.



Portail



Tour carrée faces Nord et Est



Chapelle

(Source Pré-inventaire des richesses historiques et archéologiques du Canton d'Ambérieu-en-Bugey) - 1988.

## 55. ÉCOLE SAINTE-MARIE

Quartier : « Ambérieu Ville »  
Adresse : 21 rue du Pensionnat  
Section : BD  
Parcelle : 249

### **Description :**

Ecole privée Sainte-Marie : vaste bâtiment à fenêtres en plein cintre, sur trois niveaux. Porte principale datée « 1854 » surmontée d'une statue de la Vierge. Côté rue Sainte-Marie, une porte murée en anse de panier, piédroits à bases prismatiques, XVI è siècle, donne sur la cour de l'école.

### **Historique :**

Pas d'information.



Détail porte murée



Détail statue

(Source Pré-inventaire des richesses historiques et archéologiques du Canton d'Ambérieu-en-Bugey) - 1988.

## 56. CROIX EN PIERRE

---

Quartier : Vareilles

Adresse : Carrefour du Pont de Gardon

Section : DP

Parcelles : /

### **Description :**

Croix de l'entrée de Vareilles : croix en pierre à fût octogonal posé sur pilier monumental.

### **Historique :**

Pas d'information.



(Source Pré-inventaire des richesses historiques et archéologiques du Canton d'Ambérieu-en-Bugey) - 1988.

## 57. FONTAINE DU QUART JOBERT

---

Quartier : Tiret  
Adresse : Rue du Tiret  
Section : DP  
Parcelle : /

### **Description :**

Fontaine du Quart Jobert (Carré Jobert) : adossée au puits clos au toit dallé en 1907, bassin à rebord mouluré servi par pilier.

### **Historique :**

Pas d'information.



(Source Pré-inventaire des richesses historiques et archéologiques du Canton d'Ambérieu-en-Bugey) - 1988.

## 58. CORPS DE FERME

---

Quartier :

Adresse : En face du 24 avenue Jules Pellaudin

Section : BP

Parcelles : 152-153-154

### **Description :**

Ancien bâtiment de ferme, façade en partie enduite. Contrefort en façade sur rue, jambages et linteaux en pierre de taille, dont celle à l'étage taillée en biseau. Toiture à quatre pans sur le bâti principal, à deux pans sur l'annexe au Nord du bâti principal.

### **Historique :**

Pas d'information.



(Source URBICAND)

## 59. CHÂTEAU DES ECHELLES

---

Quartier : Vareilles

Adresse : 2 rue des Arènes

Section : BP

Parcelle : 145

### **Description :**

Château des Echelles : bâtiment quadrangulaire à toit brisé encadré de pilastres d'angles. En façade sud, les cintres de la porte et des fenêtres sont sculptés de coquilles et de fleurs. Ceux des fenêtres du premier étage sont ornés de mascarons.

### **Historique :**

A la sortie du vallon de Vareilles, se dressait au XIV<sup>e</sup> siècle, à faible hauteur, un poype, ou levée de terre qui appartenait à Guillaume des Echelles (1344) et sur lequel fut construit le château primitif. Détruit en 1600 par Biron et reconstruit, il appartiendra aux Belly, puis aux Buynand (XVIII<sup>e</sup>). De 1856 à 1858, le Dr Amédée Bonnet le reconstruisit entièrement faisant de ce qui fut un château fortifié, une demeure massive et bourgeoise à toiture d'ardoises. Aujourd'hui, le restaurant scolaire et l'école de musique y sont installés.



(Source Pré-inventaire des richesses historiques et archéologiques du Canton d'Ambérieu-en-Bugey) - 1988.

## 60. PUIITS CLOS COUVERT

---

Quartier : « Tiret »

Adresse : 203 rue du Tiret

Section : AX

Parcelle : 108 & 444

### **Description :**

Puits clos couvert de tuiles creuses du second bloc médiéval.

### **Historique :**

Pas d'information.



(Source Pré-inventaire des richesses historiques et archéologiques du Canton d'Ambérieu-en-Bugey) - 1988.

## 61. MAISON "JULIA GRIMM"

---

Quartier : « Vareilles »

Adresse : 34 rue de Vareilles

Section : BH

Parcelle : 83

### **Description :**

Petit pavillon XIX<sup>e</sup> siècle coiffé d'une girouette. Maison de la poétesse Julia Grimm.

### **Historique :**

Pas d'information.



*Détail de la girouette*

*(Source Pré-inventaire des richesses historiques et archéologiques du Canton d'Ambérieu-en-Bugey) - 1988.*

## 62. GRANGEON DIEU

---

Quartier : « Vareilles »

Adresse : Rue de Grand Champ

Section : BH

Parcelle : 119

### **Description :**

Grangeon Dieu : typique des grangeons construits par plusieurs vigneronns dont les vignes voisines dans un même coin de terroir. Construit à flanc de coteau, la pièce la plus basse est semi-enterrée pour servir de cave. Sa fonction de lieu de travail et d'abri se double d'une vocation de sociabilité. Il est le cadre de réunion d'hommes, petits comités de bons vivants qui viennent échanger et boire ensemble le vin. Vocation pérennisée puisque la Commune met aujourd'hui ce bâtiment à disposition de l'Amicale Chasse d'Ambérieu.

### **Historique :**

Pas d'information.



(Source Pré-inventaire des richesses historiques et archéologiques du Canton d'Ambérieu-en-Bugey) - 1988.

## 63. ANCIEN MOULIN TENAND

---

Quartier : « Vareilles »

Adresse : 52-54 rue de Vareilles

Section : BE

Parcelles : 502, 686, 687

### **Description :**

Ancien moulin Tenand : il conserve l'appareil de pierres équarries des murs.

### **Historique :**

Pas d'information.



(Source Pré-inventaire des richesses historiques et archéologiques du Canton d'Ambérieu-en-Bugey) - 1988.

## 64. MAISON GOTHIQUE

---

Quartier : « Vareilles »

Adresse : 80 rue de Vareilles

Section : BE

Parcelle : 338

### **Description :**

Maison gothique, XV<sup>e</sup> siècle. Façades Nord et Ouest comportant chacune des fenêtres à meneau (création de l'ouverture face Nord effectuée dans le style lors de la réfection du bâtiment et de la création d'une salle de réunion à l'étage). Actuellement, le bâtiment tient lieu de siège social à l'association La Boule du Gardon.

### **Historique :**

Pas d'information.



(Source Pré-inventaire des richesses historiques et archéologiques du Canton d'Ambérieu-en-Bugey) - 1988.

## 65. FONTAINE "À ZACCHARIE"

---

Quartier : Vareilles

Adresse : Rue de Vareilles (face au local de « la Boule du Gardon »)

Section : BE / DP

Parcelle : 28

### **Description :**

Fontaine « à Zaccharie » : bassin monolithe engagé dans le mur de soutènement voûté.

### **Historique :**

Pas d'information.



(Source Pré-inventaire des richesses historiques et archéologiques du Canton d'Ambérieu-en-Bugey) - 1988.

## 66. LA THUILLIÈRE

---

Quartier : « Tiret »

Adresse : Route du Maquis

Section : AY

Parcelle : 282

### **Description :**

La Thuillière : portail, avec arc de porche en plein cintre. Corps de bâtiment sur deux niveaux au mur sud taluté.

### **Historique :**

Ce fief appartenait à une famille noble du Bugey : les Varembon. En 1563, André Varembon la vendit à Charles de Lucinge. La seigneurie passe ensuite aux Rubat (1583), puis aux Buynand de Saint-Rambert au XVIII<sup>e</sup> siècle. D'importants travaux de rénovation-réhabilitation ont été réalisés en 2008.



(Source Pré-inventaire des richesses historiques et archéologiques du Canton d'Ambérieu-en-Bugey) - 1988.

## 67. ESCALIER

---

Quartier : « Vareilles »

Adresse : Face au 94 rue de Vareilles

Section : BE

Parcelles : 35 & 586

### **Description :**

Exemple d'escalier pratiqué dans le mur de soutènement des vignes remplacées peu à peu par les jardins des villas modernes.

### **Historique :**

Pas d'information.



(Source Pré-inventaire des richesses historiques et archéologiques du Canton d'Ambérieu-en-Bugey) - 1988.

## 68. FAÇADE

---

Quartier : « Vareilles »

Adresse : 139 rue de Vareilles

Section : BE

Parcelle : 175

### **Description :**

Petite fenêtre gothique XV<sup>e</sup> siècle à montants chanfreinés.

### **Historique :**

Pas d'information.



(Source Pré-inventaire des richesses historiques et archéologiques du Canton d'Ambérieu-en-Bugey) - 1988.

## 69. FAÇADE "MAISON GAUTARD"

---

Quartier : « Vareilles »

Adresse : 134 rue de Vareilles

Section : BE

Parcelle : 413

### **Description :**

Porche sur façade ouest de la maison Gautard, encadré de pilastres toscans XVIII<sup>e</sup> siècle. En façade sud, corbeau XVI<sup>e</sup> siècle.

### **Historique :**

Pas d'information.



*Détail sur les pilastres toscans*

*(Source Pré-inventaire des richesses historiques et archéologiques du Canton d'Ambérieu-en-Bugey) - 1988.*

## 70. MONUMENT DES BALMETTES

Quartier : /

Adresse : Route des Balmettes (ancienne RN 504)

Section : E

Parcelle : /

### **Description :**

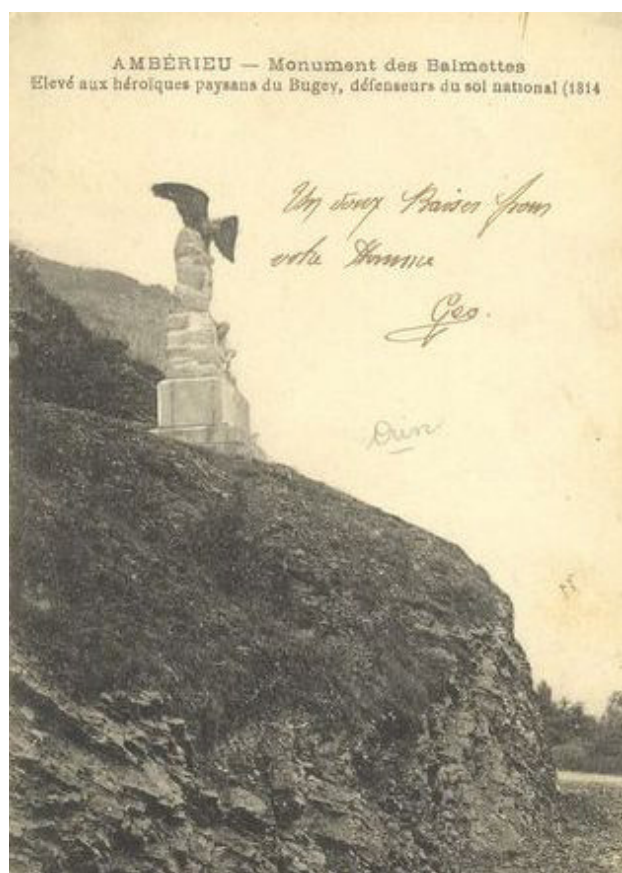
Le monument est composé de deux éléments :

- Une sculpture d'Alphonse Muscat représentant un habitant armé de Torcieu fixant la vallée de l'Albarine. Clément Rocheray, une figure locale, aurait pu servir de modèle au sculpteur. Au-dessus du torciolan est sculptée une femme tenant un étendard ;
- au-dessus de la sculpture est fixé un bronze représentant l'aigle impérial.

### **Historique :**

Le mémorial rend hommage aux combattants des Balmettes en 1814. Il est édifié à l'initiative d'Alexandre Bérard qui l'inaugure le 12 juillet 1914. Un banquet réunissant 1 500 convives est servi sur la place du Champ-de-Mars le jour de l'inauguration.

Pendant la Seconde Guerre mondiale, l'aigle de la statue — un bronze de 410 kg — est emporté par les Allemands qui désirent le fondre. Après la guerre, l'aigle est retrouvé à Chalon-sur-Saône, non fondu mais avec une aile brisée. Rapatrié à Ambérieu, l'aigle est réparé par les cheminots du dépôt de la ville. Il réintègre la statue en juillet 1951. (source : Wikipédia)



(Source URBICAND)

## LISTE DES EMPLACEMENTS RÉSERVÉS (ER)

Numéro de l'ER	Superficie (m <sup>2</sup> )	Objet	Bénéficiaire de l'ER
1	33105	Création d'équipements d'intérêt collectif et de services publics en entrée de ville Ouest	Commune d'Ambérieu-en-Bugey
2	361	Elargissement de la rue Saint-Georges afin de permettre la création d'une allée piétonne et cyclable	
3	833	Elargissement à 13 mètres d'emprise et modification du profil de la rue Emile Bravet intégrant mail piéton et cyclable.	
4	1305	Création d'une rue de bouclage entre la rue Emile Bravet et la rue Berthelot d'une emprise de 9 mètres de largeur	
5	59	Sécurisation du carrefour entre l'impasse de la Gare et la rue Louis Armand par un élargissement de la voie d'une largeur d'emprise de 6,50 m.	
6	373	Création d'un cheminement piéton entre les équipements sportifs et l'école Jean Jaurès de 3m de largeur	
7	583	Création d'une voie de liaison depuis la rue Maurice Margot en direction de la place Pierre Séward d'une largeur de 6,25m	
8	154	Elargissement à 8 mètres d'emprise de la rue Gustave Noblemaire sur une distance de 125 mètres	
9	230	Elargissement de l'extrémité Sud de la rue Jean Monnet à 5,50 mètres d'emprise	
10	39	Aménagement de la sortie du parking public situé carrefour de la rue Aristide Briand et de la rue Jean Monnet	
11	14	Élargissement de la rue de Chanves à 6m et aménagement d'une placette publique	
12	1462	Elargissement à 8 mètres de la rue des Arènes	
13	1206	Elargissement de la rue du Docteur Corréard reliant la rue Aimé Vingtrinier à la rue du Clos Dutillier	
14	983	Elargissement à 6 mètres du chemin de la Dame Louise Rougetant pour desservir la future zone à urbaniser au lieu dit « Rièrè Tiret » par un chemin piéton et cyclable	
15	438	Aménagement d'une placette de retournement chemin de la Jacinière	
16	2363	Prolongement de la rue du Carré Baudin desservant la future zone à urbaniser «Rougetant». Emprise 8 mètres	

## LISTE DES EMPLACEMENTS RÉSERVÉS (ER)

Numéro de l'ER	Superficie (m <sup>2</sup> )	Objet	Bénéficiaire de l'ER
17	245	Elargissement à 4,80 mètres du chemin de la vie de Gacieux pour desservir la future zone à urbaniser au lieu dit « Rière Tiret »	Commune d'Ambérieu-en-Bugey
18	482	Elargissement à 6,50 mètres du chemin de la Pie	
19	605	Aménagement d'un chemin piéton et cyclable de 5 mètres d'emprise de largeur entre l'avenue du Général de Gaulle et le hameau du Tiret	
20	41479	Création d'un espace agro-paysager	
21	1374	Elargissement de la rue Marcel Paul de 6m afin de permettre la création d'un mail piéton et cyclable (boulevard-Parc)	
22	602	Création d'une place publique paysagère permettant la mise en valeur du cône de vue sur la vallée de l'Albarine	
23	275	Création d'un cheminement doux entre l'avenue Léon Blum et la piscine 3 m de large	
24	619	Création d'une allée piétonne et cyclable de 8m de large entre la rue des Apôtres et la rue Alexandre Bérard	
25	442	Elargissement de la rue des Apôtres à 8 mètres qui prévoira la création d'une voie cyclable	
26	1065	Création d'une voie à sens unique de 5,50 mètres de largeur entre la rue du Mahatma Gandhi et le quartier du Tiret	
27	6211	Aménagement d'une voirie et d'un cheminement doux de désenclavement du quartier de Tiret	
28	1351	Aménagement d'un cheminement doux le long du Nantet de 3m de large	
29	655	Elargissement de la rue du Carré Rocher à 8 mètres pour desservir la future zone à urbaniser	
30	182	Création d'un cheminement doux depuis la rue des Chaumes de 2 m de large	
31	295	Redressement-prolongement de la rue Emile Bravet (largeur 10 à 11,50m) et sa connexion avec la rue Saint-Exupéry	
32	570	Voie de bouclage entre la rue Emille Bravet et la rue du Clos de la Fontaine	

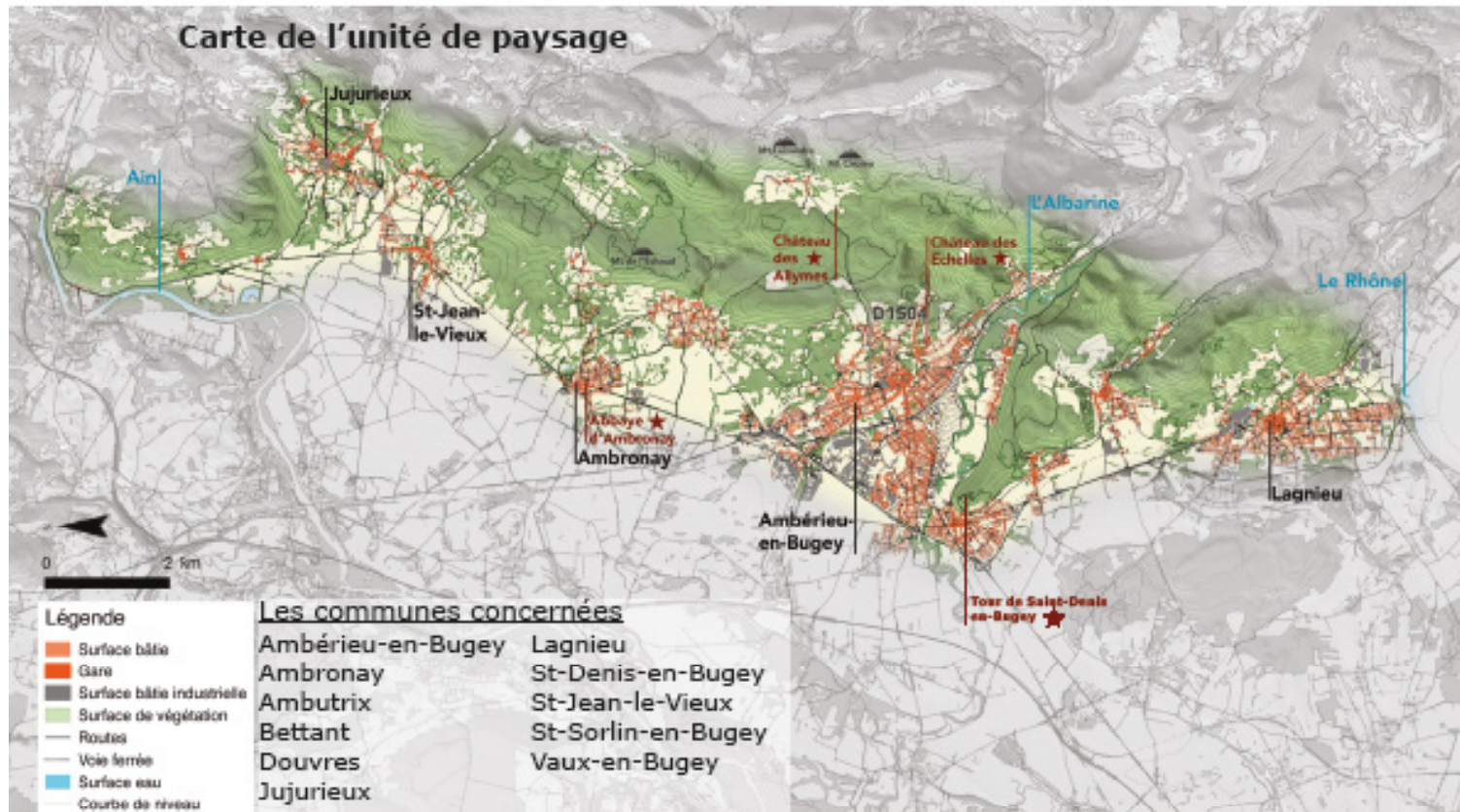
# Les contreforts du Bugey

*Ce paysage de piémont est boisé sur les hauteurs et urbanisé en contrebas. Les villes et villages, installés en pied de pente sont largement exposés à la vue et surplombent la plaine cultivée.*

## Recommandations de paysage et d'architecture

Charte de paysage et d'architecture du SCoT BUCOPA - Livret de l'unité de paysage - 2017

### Carte de l'unité de paysage



# Qu'est-ce que cette charte ?

La charte de paysage BUCOPA traduit une volonté politique de faire du paysage une préoccupation transversale et permanente, présente dans toutes les politiques sectorielles (aménagement, urbanisme, environnementales, touristiques et culturelles ...).

Cette charte résulte d'une démarche co-construite entre les acteurs du territoire par le biais de différentes instances et de différents outils. Elle a vu le jour dans le cadre de la révision du SCoT BUCOPA au cours de laquelle le syndicat mixte a souhaité forger une stratégie ambitieuse autour des paysages.

En formulant des objectifs de qualité paysagère, la loi inscrit désormais la prise en compte des paysages dans les documents d'urbanisme dans une approche transversale, concrète et opérationnelle qui ne se limite pas à la préservation des paysages remarquables.

Les paysages sont en effet modelés au fil du temps par les interactions entre l'homme et son milieu. Ils reflètent ainsi le fonctionnement et l'évolution d'une société, leur perception et leur prise en compte évoluent aussi à travers les époques. Aujourd'hui, dans un contexte concurrentiel entre territoires, la qualité des paysages participe grandement à la valorisation et à l'attractivité de ceux-ci.

Le syndicat mixte BUCOPA a fait appel au CAUE pour mener à bien cette démarche globale qui consiste à mettre le paysage au cœur des projets d'aménagement du territoire. Trois séquences ont rythmé cette démarche entre le printemps 2016 et l'automne 2017.

## 1

### Les RandoSCoT BUCOPA

La RandoSCoT est une démarche participative, associant une équipe d'élus, qualifiés d'«arpenteurs».

Les parcours « sur le terrain » pendant deux premiers jours, ponctués de rencontres et de lectures de paysage, suivis par une séance de retour d'expérience, ont permis les échanges riches entre élus et techniciens.

Les deux randos :  
S'approprier les paysages



Mise en application du DDD - SCoT BUCOPA

## 2

### Les ateliers de travail

À la suite des journées de RandoSCoT, le syndicat mixte BUCOPA a organisé deux ateliers de travail dont l'objectif a été d'apprendre à tirer parti du paysage pour conduire vos projets.

*«Le paysage comme soutien de projets»*

Par groupes, les élus se sont emparés d'une unité de paysage du territoire à travers une série d'exercices :

- Un état des lieux cherchant à partager vos connaissances et l'objectif de qualité de paysage.
- Un cas pratique visant à concilier projets et objectifs de qualité de paysage.
- Une restitution collective afin de partager cette soirée de travail.

*« Quel rôle elles jouent sur experts »*

Après un travail de synthèse le projet de paysage des élus a été présenté au paysagiste-conseil et à l'architecte-conseil de la DDT. Ces experts ont alors complété, questionné et élargi les sujets abordés afin d'accompagner les réflexions sur la qualité du cadre de vie.



L'atelier de travail :  
Travailler sur un cas d'école

## 3

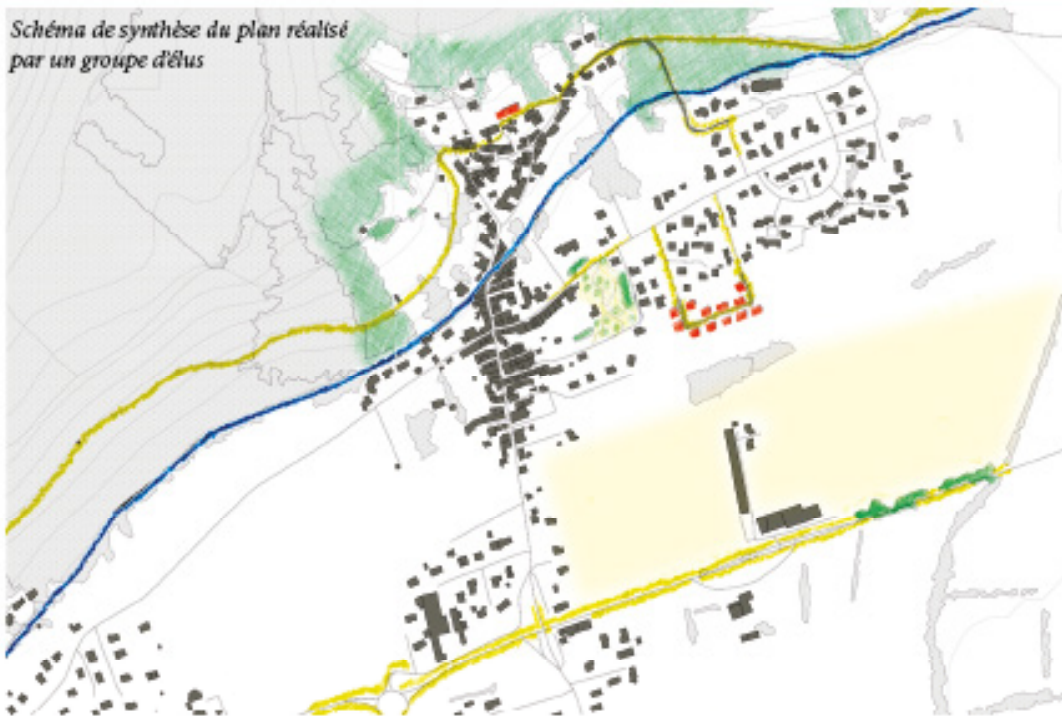
### La charte de qualité de paysage et d'architecture

Vous trouvez ici :

- La synthèse de l'atelier de travail concernant l'unité de paysage des Contreforts du Bugey
- Une série de fiches de recommandations visant à répondre à l'objectif de qualité de paysage et d'architecture concernant l'unité des Contreforts du Bugey

## Synthèse du travail des élus sur le cas d'école d'Ambutrix

Schéma de synthèse du plan réalisé  
par un groupe d'élus



**L'ambition des élus pour l'unité de paysage :**  
«Concentrer les nouveaux logements au cœur des villages et rétablir un équilibre entre forêt, vignoble et agriculture».

**Projet de paysage proposé par les élus  
À Ambutrix**

\* Circuler et se rassembler dans le village.  
Définir la D1075 comme une limite à ne plus franchir.  
Accompagner le Buizin d'une voie douce en pied de pente (parcours pédagogique, belvédère sur le village et la plaine,...).

\* Tenir les champs au pied d'Ambutrix.  
Préserver les parcelles agricoles offrant des vues sur la silhouette du village et sur la plaine.  
Rétablir un équilibre entre «forêt, vignoble et champs».

\* Habiter proche des centres villes.  
Installer quelques logements groupés sur les hauteurs du village ancien.  
Dessiner un nouveau quartier dans le prolongement du tissu pavillonnaire existant.  
Créer un nouveau parc faisant la transition entre le nouveau quartier et le nouveau centre du village.

### Retours «d'experts»:

- ➔ Ce projet est un bon exemple de compréhension de l'enjeu de constructibilité dans la pente. Il faut penser à l'accessibilité des véhicules, la création de nouveaux espaces publics et du lien avec la centralité historique du village.
- ➔ Le projet proposé permet un travail important sur la silhouette du village et donc une maîtrise de l'image de la commune. S'appuyer sur l'existant construit et naturel va permettre de dessiner et prolonger la silhouette du village.
- ➔ La question des franges et des lisières se pose, il est important de travailler sur les lisières des anciens et nouveaux quartiers pour offrir une cohérence d'ensemble et surtout que cela s'intègre à la silhouette du village.
- ➔ Il est nécessaire d'imaginer l'évolution de la commune sur un temps beaucoup plus long et surtout sur une plus large échelle.

# Les fiches de recommandation

**Paysages parcourus - fiche n°6**  
Donner à voir les paysages depuis les routes et les belvédères: ces points de vue offrent des panoramas sur la plaine de l'Ain

**Architecture - fiche n°6**  
Préserver l'identité des villages et réutiliser les formes traditionnelles

**Paysages ruraux - fiche n°3**  
Dessiner les espaces de transition entre villes et leur alentours (plaine et montagne): déboiser les cotepaux, enrichir pour retrouver une agriculture et une urbanisation harmonieuses dans la pente

**Architecture - fiche n°7**  
Valoriser l'architecture traditionnelle

**Paysages parcourus - fiche n°4**  
Choisir les gares et les routes départementales qui sont les portes d'entrées des villes et des paysages

**Paysages urbains - fiche n°1**  
Densifier les bourgs avant de s'étaler dans la plaine; préférer une installation dans la pente qui évite des conurbations dans la plaine

**Paysages urbains - fiche n°2**  
S'inspirer du paysage pour faire une belle zone d'activités; densifier les zones d'activités avant de s'étaler dans la plaine

## Recommandations Paysage

### Paysages Urbains

- Densifier les bourgs avant de s'étaler dans la plaine ..... p. 5
- S'inspirer du paysage pour faire une belle zone d'activités ..... p. 7

### Paysages Ruraux

- Dessiner les espaces de transition entre les bourgs et leurs abords (plaine et montagne) ..... p. 9

### Paysages Parcourus

- Choisir les gares et les routes départementales qui sont les portes d'entrées des villes et des paysages ..... p. 11
- Donner à voir les paysages depuis les routes et les belvédères ..... p. 13

## Recommandations Architecture

- Préserver l'identité des villages et réutiliser les formes traditionnelles ..... p. 15
- Valoriser l'architecture traditionnelle ..... p. 17



Étalement urbain dans la plaine au pied des contreforts

## Contexte

Les villes et villages des contreforts se sont installés historiquement au débouché des vallons qui ponctuent les contreforts. Implantés à la rupture de pente entre plaine et montagne, ils sont aujourd'hui soumis à une pression foncière et voient s'étendre l'urbanisation notamment dans la plaine agricole.

Afin de faire valoir le paysage de ces contreforts, il est nécessaire d'anticiper et dessiner des limites à l'étalement urbain afin d'organiser au mieux l'urbanisation de ceux-ci.



Étalement urbain - images des Echos

## Questions préalables

Tout projet d'aménagement modifie durablement le paysage, il est préférable de se poser une somme de questions pour bien les accompagner :

### Questions générales

Où ? Pourquoi ? Avec Qui ?

Comment dessiner ces nouveaux paysages ?

### Questions propres à l'unité

- Comment prendre en compte l'objectif de qualité lors de l'aménagement de nouveaux quartiers ?
- Quels sont les éléments structurant du paysage qui définissent les limites à ces nouvelles extensions ? Quelles en sont leurs qualités ?
- Comment connecter ces nouvelles extensions au reste de la ville pour former un ensemble territorial cohérent ?
- Comment les nouveaux habitants rejoignent-ils le centre ancien ?



Saint-Denis-en-Bugey

## Que dit le SCoT

Le DOO décline les actions et les objectifs ciblés concernant la politique de l'habitat du BUCOPA :

Mettre en œuvre des morphologies économes en espace et adaptées au contexte urbain et paysager  
- les documents d'urbanisme locaux et les opérations d'aménagement promouvant un développement urbain qualitatif, économe en espace, favorisant le renouvellement urbain, mobilisant des formes urbaines innovantes, plus compactes et répondant aux aspirations des habitants (...)

- Identifier les secteurs emblématiques des formes traditionnelles des bourgs.

- Les documents d'urbanisme locaux définiront des règlements spécifiques encadrant l'évolution de bâti et des espaces urbanisés (...)

- Les opérations de logements en extension devront intégrer les principes de qualité urbaine, de gestion environnementale et d'optimisation de la consommation d'espace dans la gestion de la continuité de l'existant (maillage viaire avec tissu urbain existant, proscrire les développements linéaires,...) (extraît DOO p.37 à 70)

## Acteurs concernés

Collectivités locales, Paysagiste-Concepteur, Architecte, Géomètre, Syndicat Mixte BUCOPA, CAUE, CC. Plaine de l'Ain, CG Rives de l'Ain.

## Les bons réflexes

### Grand paysage

- ✓ Poser des limites au développement urbain, en utilisant une échelle globale, territoriale d'étude et en s'appuyant sur le paysage existant
- ✓ Apporter une grande attention à la conservation et la valorisation de l'existant (topographie, cours d'eau, boisement,...)
- ✓ Maintenir des vues depuis les points remarquables (ne pas obstruer par un rideau d'arbres, du bâti,...)

### Usages

- ✓ Concevoir un maillage viaire sans impasse et qui offre aux usagers une possibilité de se rendre au centre-ville (à pied, en vélo, en voiture,...)
- ✓ Profiter de l'extension d'un nouveau quartier pour dessiner et qualifier des espaces publics à disposition des habitants. Exiger des espaces publics qui ne soient pas entièrement dédiés aux voitures
- ✓ S'assurer que le nouveau quartier est bien relié aux quartiers existants et avec le centre-ville afin de garantir un accès aux services quotidiens

### Parcelle

- ✓ Intégrer la nouvelle extension au tissu urbain constitué en homogénéisant l'aménagement au regard de l'existant et du paysage de proximité
- ✓ S'installer dans la pente en tirant parti des vues, de la végétation existante, de l'exposition...
- ✓ Éviter les modifications de terrain (soutènements, décaissements, remblais,...)
- ✓ Choisir des essences adaptées aux milieux urbains pour qualifier les axes de communication
- ✓ Imposer un cahier des charges définissant une unité pour les clôtures, haies,...

## Cadrage et points de méthode

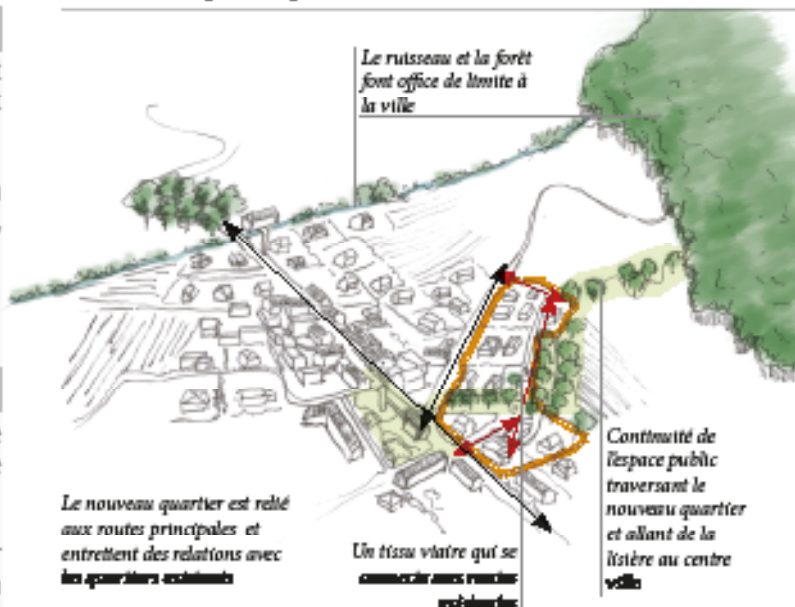
Lors de l'élaboration du PLU, une analyse de paysage de l'occupation du sol est nécessaire pour définir la limite urbaine : topographie, ouvertures paysagères, éléments de patrimoine, limites bâties, hydrographie, végétation, dessertes, etc. La limite urbaine doit être matérialisée au zonage et règlement du PLU. Elle marque une frontière entre les zones à vocation urbaine (U) et les zones agricoles et naturelles.

### Réussir une greffe de bourg

1. **Le choix du site** est déterminant pour l'insertion du projet. Privilégier des sites à l'intérieur de l'enveloppe du village est gage de préservation des paysages et permet de conforter la centralité. Mais tous les vides dans un bourg n'ont pas vocation à être construits. Les jardins, les parcs et certaines parcelles agricoles ou de vergers sont des respirations importantes à préserver.

2. **Au PLU** de définir des OAP sur les secteurs à enjeux pour garantir la cohérence urbaine et paysagère des opérations. Il est important de développer les zones urbaines en cohérence avec le centre urbain, éviter les nuisances visuelles possibles, traiter les coupures/limites en N ou A, ou EBC...

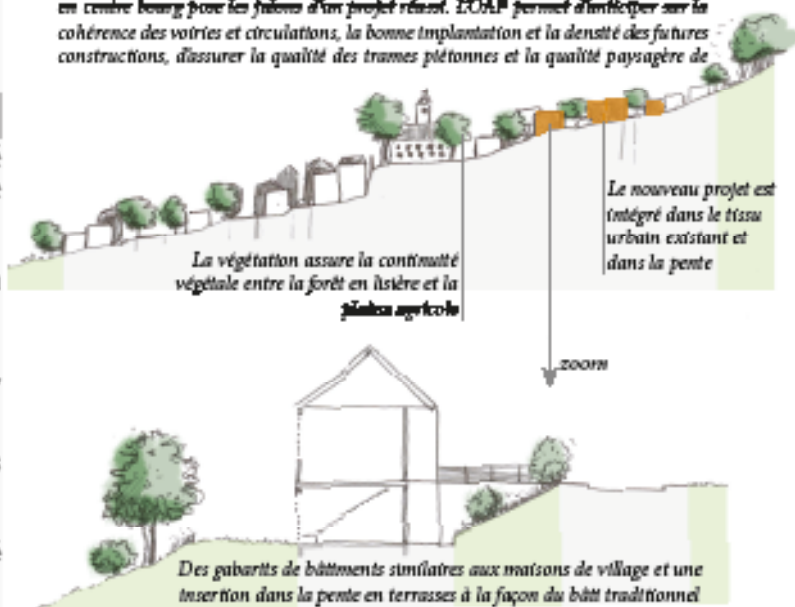
## Les bons principes illustrés



Orléans pour la programmation d'un secteur à construire au centre d'un quartier

- accordé au Comité de Territoire "Le Bourgjeu" réalisé par le CAUE 69 - 2013

« Une architecture équilibrée et de programmation sur un secteur à construire en centre bourg pose les jalons d'un projet réussi. L'OAP permet d'anticiper sur la cohérence des voiries et circulations, la bonne implantation et la densité des futures constructions, d'assurer la qualité des trames piétonnes et la qualité paysagère de



3. **Afin de garantir une opération réussie**, l'équipe de conception devra regrouper : architecte, urbaniste, paysagiste concepteur, bureau d'étude VRD, écologue... et toute autre compétence qui s'avère nécessaire.

Le géomètre n'intervenant qu'après le travail de conception du projet urbain, pour la mesure des longueurs et surfaces et leur inscription sur le sol.

### 4. Développer une trame bocagère périurbaine

1. Des Espaces boisés à créer (L.421-4 Code de l'Urbanisme) peuvent être inscrits lors de l'élaboration du PLU. Un schéma d'aménagement bocager peut être mené concomitamment. Certains boisements peuvent être classés au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme. Cette réglementation plus souple permet un compromis entre l'absence de protection et les EDC (Espaces Boisés Classés).

2. Inscrire au règlement de zonage du PLU l'obligation de plantation ou de doubler d'une haie les clôtures pour toute nouvelle opération d'urbanisme

3. Annexer à tous les règlements de lotissements, un cahier des charges préconisant des choix d'essences et des modes de plantation de haies.

Objectif de qualité : Organiser l'urbanisation sur les contreforts

## Préconisation: S'inspirer du paysage pour faire une belle zone d'activités

Unité de paysage des  
Contreforts du Bugey

Cf. Fiches Architecture n°6 et n°7

Fiche n° 2



Zone d'activités en Beauvoir -  
Château-Gaillard

### Contexte

Les zones d'activités représentent un enjeu important pour le développement des communes. Souvent situées en entrée de ville ou village, les zones d'activités, souvent très standardisées, s'imposent, banalisent et souvent même dévalorisent le paysage.

Les espaces économiques ne doivent pas faire abstraction des particularités du paysage dans lequel ils s'inscrivent, ils doivent au contraire en tirer parti. Les contreforts du Bugey étant un territoire dynamique de par la présence d'Ambérieu-en-Bugey et la proximité à l'autoroute A42, l'implantation des zones d'activités doit être dessinée afin de composer ou de requalifier des zones d'activités propre à ces paysages.

### Questions préalables

Tout projet d'aménagement modifie durablement le paysage, il est préférable de se poser une somme de questions pour bien les accompagner :

#### Questions générales

Où ? Pourquoi ? Avec Qui ?

Comment dessiner des nouveaux paysages ?

#### Questions propres à l'unité

- Comment prendre en compte l'objectif de qualité lors de tout aménagement d'une zone d'activités ?
- Comment inscrire la zone d'activités dans le paysage ? Quels sont les enjeux importants ?
- Comment construire un lien fort entre ZA et ville / ZA et nature ?
- Comment créer des espaces publics de qualité dans les zones d'activités ?
- Comment requalifier ou aménager une zone d'activités ?



Front d'une zone commerciale



Terrassements importants pour l'implantation d'activités

### Que dit le SCoT

Le DOO décline des actions et des objectifs ciblés concernant l'organisation du développement des activités économiques sur le territoire du BUCOPA.

La qualité des parcs d'activités économiques  
L'insertion paysagère et environnementale

- Organiser et aménager les transitions en continuité avec les espaces urbains.
- Permettre une intégration paysagère de qualité définissant une nouvelle lisière urbaine
- Adopter un parti d'aménagement qui définit l'urbanité développée dans le parc

- Traiter les limites, les accès principaux, les entrées de ville
- Assurer par des écrans visuels qualitatifs l'intégration paysagère  
(pour en savoir plus consultez DOO p.127 à 129)

### Acteurs concernés

CCI, Chambre des métiers, STAP, ADEME, DDT, aménageurs publics et privés, enseignes commerciales, collectivités locales, CAUE, CC. Plaine de l'Ain, CC Rives de l'Ain Pays de Gerdon  
cf : étude sur travail de la CCPA sur les zones d'activités

## Les bons réflexes

### Grand paysage

- ✓ Apporter une grande attention à la conservation et la valorisation de l'existant (topographie, cours d'eau..)
- ✓ Privilégier la continuité avec le bâti de la ville ou du village. Mettre en valeur les zones d'activités pour une valorisation des entrées de ville et de leurs abords
- ✓ Préserver les vues lointaines et proches sur les paysages
- ✓ Dessiner et/ou renforcer les lisières :
  - Planter une haie en limite d'un champ ou de l'espace agricole
  - S'appuyer sur un fossé proche d'un cours d'eau

### Usages

- ✓ Permettre la traversée des ZA grâce à des voiries reliées aux routes existantes et faciliter les modes doux
- ✓ Qualifier les espaces de stationnement
- ✓ Profiter de l'installation d'une zone d'activités pour dessiner et qualifier les espaces publics à disposition des habitants

### Paysage de ZA

- ✓ Prévoir un pré-verdissement des parcelles et des voies
- ✓ Imposer une charte de qualité de la zone : l'architecture des bâtiments, les hauteurs de bâtiments et une harmonisation des enseignes, le gabarit des voiries, l'alignement en retrait de la voirie, jeux de nivellement pour faire disparaître les stationnements
- ✓ Penser l'épaisseur de la zone d'activités et la densification des constructions plutôt que la linéarité

## Les bons principes illustrés

Installation d'une zone d'activités

Parcours de la zone d'activités sans pression en coupe transversalement dans lequel elle s'insère



Etat initial



La zone d'activités s'insère harmonieusement en lisière d'un quartier d'habitation et des champs.



Le traitement des limites dans une zone d'activités



## Cadrage et points de méthode

Qualifier les zones artisanales, d'activités et commerciales

1. Rechercher le site d'implantation le plus adapté en privilégiant une réflexion intercommunale:

Il est important de privilégier une réflexion intercommunale afin de répondre aux questions d'impact paysager et économique.

Une analyse des éléments du paysage est nécessaire : on étudiera la topographie, l'hydrographie, le rapport au parcellaire agricole ou au bâti environnant ou encore à la végétation existante.

2. Au PLU, les secteurs à vocation économique à urbaniser font l'objet d'OAP qui doivent indiquer des principes d'implantation des bâtiments, d'alignement ou de recul par rapport à la voie, d'emplacement des parkings et de qualification paysagère et piétonne des espaces publics et privés. Il s'agit donc de veiller à la procédure choisie (ZAC...), aux aspects fonciers et à une intégration du projet en amont notamment dans le PLU ( orientations d'aménagement, zone de servitude, éléments paysagers à préserver,...)

3. Au permis d'aménager de la zone d'activités, des principes pour garantir la qualité et la cohérence des opérations doivent être demandés/inscrits : coupes de projet, plan de composition avec principes d'implantations et d'orientation du bâti, colorimétrie et matériaux des bâtiments, gestion architecturale et paysagère des accès et limites de parcelles, ordonnancement des parkings.

La participation d'un concepteur architecte, paysagiste ou urbaniste à la formalisation du Permis d'Aménager est indispensable pour garantir la qualité du projet.

Il est préférable que la collectivité conserve la maîtrise foncière et la gestion des éléments paysagers et d'espaces publics structurant le projet : principales haies en limites de tenements, voiries et cheminements plantés,...

4. La zone d'activités doit avoir un règlement ou une charte qui cadre les enseignes commerciales, les choix de plantations, les modes de gestion des haies séparatives, traitements des espaces de stationnements.

Exemple le Parc Industriel de la Plaine de l'Ain bénéficie d'une Charte de Paysage et d'Architecture et d'une Charte Architecture et Couleur

**Objectif de qualité :** Organiser l'urbanisation sur les contreforts

**Préconisation:**

**Dessiner les espaces de transition entre les bourgs et leurs abords (plaine et montagne)**

Unité de paysage des  
Contreforts du Bugey

Fiche n° 3



Installation d'un quartier dans la plaine au pied des contreforts

## Contexte

Le passage d'un quartier habité à des terres agricoles est souvent peu agréable à l'œil. Cette brutalité réside très souvent dans l'absence de transition entre ces deux milieux. Il est donc essentiel de dessiner des espaces de transition : les lisières.

Ces lisières ne doivent pas rester un trait sur un plan mais elles doivent se doter d'un statut, elles sont en quelque sorte une politesse faite à chacun des espaces pour éviter les frontalités abruptes et disgracieuses entre des milieux différents.

Seule la définition d'une épaisseur et surtout d'une fonction permet à la lisière d'être reconnue par les habitants et de résister à la pression de l'urbanisation.

## Questions préalables

Tout projet d'aménagement modifie durablement le paysage, il est préférable de se poser une somme de questions pour bien les accompagner :

### Questions générales

Où ? Pourquoi ? Avec Qui ?

Comment créer des projets de paysage ?

### Questions propres à l'unité

- Comment prendre en compte l'objectif de qualité lors de l'aménagement et l'ouverture des cotés ? (Aujourd'hui complètement étouffé par la forêt)
- Quels sont les sites à déboiser pour une réouverture des parcelles et leur urbanisation maîtrisée ? (Identifier et hiérarchiser)
- Comment maintenir cette nouvelle lisière de respiration tout en intégrant différents milieux ?
- Quelles ambiances retrouver dans les lisières ?



Place de la gare d'Ambérieu-en-Bugey



La rivière en tant que lien entre le bourg et son environnement

## Que dit le SCoT

Le DDD décline les actions et les objectifs ciblés concernant la politique de l'installation de nouveaux quartiers et des interfaces avec les milieux ruraux :

### Objectif d'optimisation des enveloppes urbaines

L'orientation 1.2. «Trame agricole. Affirmer une économie primaire et dynamique et diversifiée» vise à limiter la consommation des espaces agricoles et à privilégier l'enveloppe urbaine. (extrait DDD p.94)

### Les interfaces entre les espaces urbains et les espaces agricoles et naturels

La gestion du développement et le traitement des lisières entre espace agricole et espace urbain seront mis en œuvre en visant deux objectifs :

- donner de la visibilité aux silhouettes urbaines
- Favoriser la restauration de la biodiversité et des connexions écologiques (...). (voir extrait DDD p.100-101)

Les documents d'urbanisme locaux porteront une attention particulière à l'insertion des espaces bâtis dans les paysages ouverts :

- ils s'appuieront de manière privilégiée sur les éléments naturels existants pour définir les limites à l'urbanisation
- les lisières urbaines, comme séquences de transition, feront l'objet d'une démarche éco-paysagère à intégrer aux futurs projets d'aménagement et à la gestion du tissu bâti existant. (voir DDD p.100-101)

## Acteurs concernés

Collectivité locale, Syndicat Mixte, CAUE, CC de la Plaine de l'Ain CC Rives de l'Ain Pays de Giron.

## Les bons réflexes

### Grand paysage

- ✓ Identifier à une échelle intercommunale voir territoriale, les grandes structures qui composent le paysage en lisière de ville (eau, forêt, relief,...)
- ✓ Apporter une grande attention à la conservation et la valorisation de l'existant (topographie, cours d'eau,...)
- ✓ Trouver des limites «naturelles» à l'urbanisation et maintenir les coupures vertes entre les villes et villages
- ✓ Déterminer les espaces à ouvrir à l'urbanisation, entre des limites existantes, mais sans pour autant urbaniser tout de suite

### Usages

- ✓ Dans ces milieux naturels et sauvages, régulièrement des zones de jeux, pique-nique dans une ambiance forestière ou agricole
- ✓ Identifier un gestionnaire pour l'entretien de ces milieux ou intégrer ces milieux à une démarche de gestion collective (espace collectif privé,...)
- ✓ Mettre en valeur le paysage particulier de la lisière par la création de parc et promenade qui s'insère dans la continuité des espaces publics du centre ville

### Parcelle

- ✓ Permettre une certaine perméabilité des parcelles bâties en contact avec la forêt et l'agriculture (continuité des flux biologiques)
- ✓ Penser ces espaces de lisière en conjuguant production agricole, lisière forestière, espaces récréatifs, détente et loisirs (jardins familiaux, verger, entretien des parcelles ouvertes et entretenues par des ovins, caprins,...)
- ✓ Choisir des essences indigènes lors de la mise en place des lisières

## Cadrage et points de méthode

### Ménager des espaces publics et paysagers de franges urbaines

Lors de l'élaboration du PLU, mener une réflexion sur les continuités piétonnes et les besoins de création d'espaces publics de façon à inscrire des emplacements réservés pour de nouveaux cheminements, coulée verte, parcs ou jardins et engager des conventionnements avec des propriétaires privés pour des droits de passages.

### Lisières forestières

Pour éviter que la lisière forestière ne se résume à la ligne de contact entre zones N et A ou entre zones N et U/AU, la bande de 50 mètres doit se traduire dans les PLU par son intégration en zone N, A ou U selon un indice I qui module certaines règles de la zone; en zone A et U cet indice doit à minima rendre inconstructible la bande des 50 mètres et doit contraindre sur le reste de la zone les règles de hauteur et de recul des constructions par rapport à la lisière.

## Les bons principes illustrés



« Concilier pratiques agricoles, particularités écologiques, capacités paysagères et fonctions familiales » Une telle orientation suppose de traiter les champs et forêts comme parts actives de l'économie et du paysage de la ville, c'est à dire en termes d'attractivité, d'usage, de promenade, de maraîchage... Il est important de faire le lien entre les activités agricoles, qualité de la terre, acteurs locaux, consommateurs existants, consommateurs et émergents. » Les champs urbains des SC20 de Pays de Rennes, d'après un atelier pédagogique de territoires, fin Oct 2008

« Mieux la Mairie forêt-ville et forêt-champ PEUT être créée de 20 Bourg, versée des forêts et de la forêt. Décembre 2008 »

#### Résumé :

Mettre en contact, ayant réfléchi sur les cultures. Expérimentez agricole jusqu'à l'entretien des terres cultivées.

#### 1. Références :

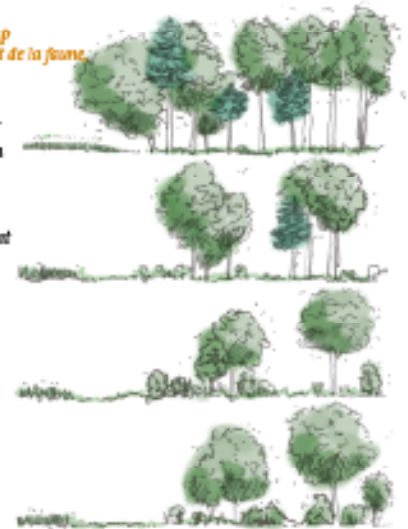
- attirer les arbres familiaux qui poussent sur le champ
- délimiter le maximum familial
- finir l'écueil des bords

#### 2. Références :

- mieux la culture de l'écueil
- délimiter le maximum familial

#### Autres références :

- culture plus fréquemment la culture de l'écueil
- finir l'écueil des bords par troupes



### Définir une palette végétale en adéquation avec le territoire

Une palette végétale doit pouvoir être annexée au règlement de chaque PLU pour assurer des interfaces cohérentes avec les domaines urbains, agricoles, forestiers et naturels. (C'est déjà le cas dans certains PLU : exemple le PLU de Sergy dans l'Ain)

### Un exemple de projet réussi : La commune de Morez défriche et ouvre ses paysages de lisières

Située dans un fond de vallée du Jura, la commune de Morez - Les Hauts de Bienne a entrepris en 2013 une vaste opération de défrichage des espaces boisés et de réouverture de ses paysages. Un projet qui a métamorphosé les lieux, recréé du lien entre les habitants et lancé de nouveaux projets agricoles locaux. Deux communes voisines s'inspirent de l'expérience.

Pour en savoir plus : [www.maineconseils.net](http://www.maineconseils.net) > accès thématiques > Habitat Urbanisme Paysages > Morez

**Objectif de qualité :** Organiser l'urbanisation sur les contreforts

**Préconisation:**

**Choyer les gares et les routes départementales qui sont les portes d'entrées des villes et des paysages**

Unité de paysage des  
Contreforts du Bugey

Fiche n° 4



## Contexte

Les routes départementales relient les différentes villes et villages installés sur les contreforts. De Jujurieux à Lagnieu, ces voies, orientées principalement dans le sens nord-sud, traversent tantôt de grands espaces agricoles agrémentés par des alignements de platanes, tantôt des bourgs et leur périphérie de zones d'activités.

Ce réseau qui court le long des contreforts constitue le paysage quotidien de grands nombres d'usagers. Voilà pourquoi les aménagements et la gestion des routes ne doivent pas se cantonner à la chaussée mais bien prendre en compte le paysage, le patrimoine traversé.

Les routes, de même que les gares sont des portes d'entrées des bourgs qui doivent être mise en scène.

## Questions préalables

Tout projet d'aménagement modifie durablement le paysage, il est préférable de se poser une somme de questions pour bien les accompagner :

### Questions générales

Où ? Pourquoi ? Avec Qui ?

Comment créer des projets de paysage ?

### Questions propres à l'unité

- Comment prendre en compte l'objectif de qualité lors de l'aménagement des abords des gares et des routes départementales ?
- Comment inviter le paysage sur les routes départementales ?
- Comment profiter des gares pour donner envie aux voyageurs/usagers de revenir ?
- Comment aménager des espaces de qualité pour accueillir les voyageurs ?
- Quelles ambiances de paysage veut-on offrir depuis ces voies de communication ?



Entrée de ville



Entrée de ville

## Que dit le SCoT

Le DOO décline les actions et les objectifs ciblés concernant la valorisation des paysages depuis les axes de transport, les gares et aux entrées de ville :

### La structuration des déplacements autour des gares dans la plaine de l'Ain

Pour asseoir la hiérarchisation des gares du territoire, il est nécessaire d'améliorer la performance des transports collectifs et des modes doux pour ainsi renforcer l'attractivité face au véhicule personnel. (voir extrait DOO p.57)

### Promouvoir les modes de déplacements alternatifs à la voiture

Renforcer le rôle des gares etc

- aménageant des espaces dédiés au covoiturage
- valorisant le vélo
- accompagnant des nouveaux modes alternatifs (pour aller plus loin voir extrait DOO p.63)

### Améliorer la qualité des entrées de ville

Les documents d'urbanisme locaux mettent en œuvre des prescriptions qui permettent la mise en valeur et la qualification esthétique de ces espaces. (pour aller plus loin voir extrait DOO p.92)

## Acteurs concernés

Collectivité locale, Syndicat Mixte, CAUE, CC Plaine de l'Ain, CC Rives de l'Ain Pays de Cardon.

## Les bons réflexes

### Grand paysage

- ✓ Hiérarchiser les voies en fonction de leur rôle ou de leur statut : traversée, voie rapide, itinéraire de promenade... et choisir quels sont les linéaires ou les points particuliers à mettre en scène
- ✓ Lors de nouvelles constructions porter une grande exigence à l'implantation et au dessin de l'ouvrage (architecture de ponts,...)
- ✓ Habiller les linéaires par des œuvres, des plantations qui rythment, apportent de l'ombre et créer des fenêtres sur le paysage alentour

### Usages

- ✓ Maintenir ou replanter des alignements en entrées de villes pour les mettre en scène
- ✓ Aménager des espaces de stationnements et des parkings relais intégrés dans le paysage
- ✓ Aménager des espaces publics de qualité, en s'appuyant sur le grand paysage, autour des gares
- ✓ Maintenir ou créer des réseaux de mobilités douces qui descendent des contreforts et assurent la desserte des coteaux, du centre ville jusque dans la plaine

### Parcelle

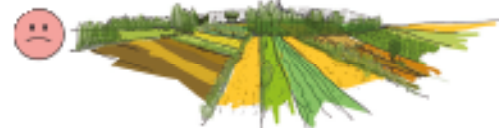
- ✓ Conserver l'esprit et l'ambiance des contreforts en utilisant une palette végétale identique ou similaire à celle des milieux proches (forêt, agriculture, rivière,...) pour constituer la trame végétale
- ✓ Garantir des vues et mettre en scène le grand paysage depuis les croisements, les P+R, les gares...

## Les bons principes illustrés

### Une entrée de ville accueillante



La densité de la ville est déconnectée des richesses écologiques environnantes



La ville ne semble pas se intégrer, ce qui permet de voir au dessus la densité dans ce paysage ouvert, qui « raccommode » les différents éléments de paysage entre eux

S'appuyer sur le grand paysage et utiliser le végétal comme outil d'intégration ou de valorisation

La rambasse et la forêt font office de limite à la ville

La rambasse participe à la scène au sein de l'écologie de ville

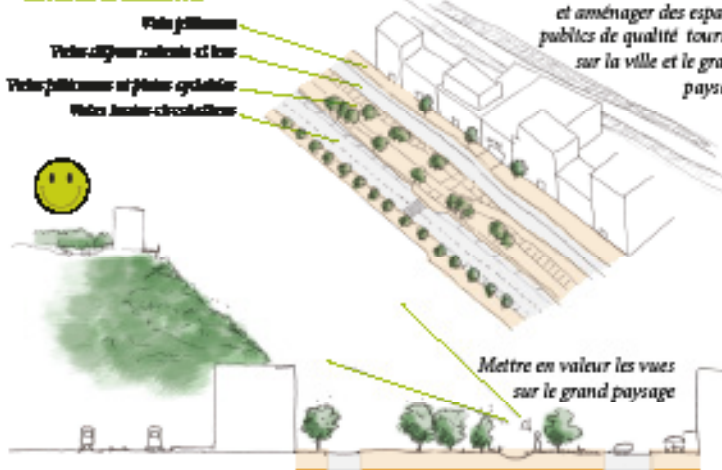
Un alignement accompagne les bords progressifs dans la ville, homogénéisant ses chemins de accès doux

Un jeu de parcelles se fait dans l'alignement pour offrir des vues sur le paysage depuis les routes



Arrière-plan les espaces publics dans et les gares se développent sur le grand paysage ou chemins doux de la découverte

Zones de développement d'axes extra-urbains pour assurer de tous les usages et aménager des espaces publics de qualité tournés sur la ville et le grand paysage



## Cadrage et points de méthode

### Qualifier les entrées de ville

Vitrines économiques et commerciales, les entrées de ville sont des sites stratégiques pour le développement des activités. Malheureusement, l'aménagement de zones économiques sans réflexion urbaine conduit régulièrement à la banalisation de ces paysages.

Depuis 1997, l'article L111-1-4 du Code de l'urbanisme ou amendement Dupont renforce la réglementation et engage les collectivités à réfléchir sur la qualité urbaine et paysagère de leurs entrées de villes et à mener des projets d'aménagements soignés autour des voies.

### Entrée de ville (Art. L. 111-1-4 du code de l'urbanisme)

En dehors des espaces urbanisés des communes, les constructions ou installations sont interdites dans une bande de cent mètres de part et d'autre de l'axe des autoroutes, des routes express et des déviations (au sens du code de la voirie routière) et de soixante-quinze mètres de part et d'autre de l'axe des autres routes classées

à grande circulation.

Toutefois, les documents d'urbanisme (type PLU) peuvent fixer des règles d'implantation différentes lorsque ces règles sont compatibles avec la prise en compte des nuisances, de la sécurité, de la qualité architecturale, ainsi que de la qualité de l'urbanisme et des paysages.

### Améliorer le paysage des routes

Les arbres d'alignement en bord de route doivent être protégés en tant qu'espaces boisés classés et régulièrement renouvelés. Ces alignements de platanes qui bordent les routes des contreforts pourraient être développés au moyen d'Espaces boisés à créer au PLU (L.130-1).

La préservation ou le renouvellement du patrimoine arboré de bord de route est conciliable avec les enjeux de sécurité routière, si les réflexions sont menées de concert : recul des arbres par rapport à la chaussée, mise en place de glissières de sécurité, création de fossés de protection...

Objectif de qualité : Organiser l'urbanisation sur les contreforts

Préconisation :

Donner à voir les paysages depuis les routes et les belvédères

Unité de paysage des  
Contreforts du Bugey

Fiche n° 5



Vue sur le grand paysage depuis un petit chemin peu entretenu au dessus d'un village

## Contexte

Que l'on soit en voiture, à vélo ou simplement à pied, les paysages se découvrent et s'apprécient essentiellement depuis la route. Tout au long de son parcours, l'utilisateur est marqué par la topographie, des couleurs, des panoramas et des monuments.

Si la route permet de relier un point A à un point B, elle doit aussi tisser des liens forts avec le territoire dans lequel elle se trouve et s'imprégner des éléments du paysage local : relief, végétation, constructions.

L'objectif est triple : assurer la sécurité des usagers, mieux intégrer la route à son environnement et mettre en valeur les paysages traversés.

## Questions préalables

Tout projet d'aménagement modifie durablement le paysage, il est préférable de se poser une somme de questions pour bien les accompagner :

### Questions générales

Où ? Pourquoi ? Avec Qui ?

Comment créer des projets de paysage ?

### Questions propres à l'unité

- Comment prendre en compte l'objectif de qualité lors de tout aménagement aux abords des routes ou des belvédères ?
- Quels sont les linéaires de routes à ouvrir ou à aménager ? (hiérarchiser par ordre de priorités)
- Quels sont les points de vues à ré-ouvrir/offrir aux yeux des usagers ?
- Comment aménager ces lieux d'articulation / de croisement entre les différents usagers qui les pratiquent ?



Point de vue



Vue dégagée sur le Château de Varey

## Que dit le SCoT

Le DOO décline les actions et les objectifs ciblés concernant les axes de transports et la valorisation des paysages :

### Mettre en valeur les «sites patrimoniaux bâtis reconnus»

Il s'agit à la fois des silhouettes bâties dans le grand paysage (...) ou des monuments isolés ou rattachés à un tissu urbain (...).

- Créer des points de perception privilégiés de ce bâti d'exception dans le grand paysage et particulièrement depuis les voies routières et les sentiers de randonnées.
- Permettre le prolongement et/ou le renforcement des motifs paysagers existants aux abords du bâti d'exception (...) (pour aller plus loin voir extrait DOO p.146-146)

### Préserver les vues sur les cotaux viticoles et sur les grandes perspectives de transition entre plaine et montagne

Lors de l'élaboration ou de la révision des documents d'urbanisme locaux, les collectivités identifient les cônes de vue qui permettent de percevoir ces motifs dans le grand paysage.

(pour aller plus loin voir extrait DOO p.146)

## Acteurs concernés

Collectivité locale, CC de la Plaine de l'Air, CC Rives de l'Air Pays de Cerdon, Syndicat Mixte, CAUE

## Les bons réflexes

### Grand paysage

- ✓ Identifier et qualifier les voies à ouvrir sur le grand paysage pour donner à voir
- ✓ Ouvrir et maintenir des points de vue depuis les routes
- ✓ Entretien des belvédères existant sur les contreforts et en créer de nouveaux pour ouvrir sur les paysages de la plaine (simple débroussaillage ou retrait d'un arbre, ou l'aménagement délibéré d'un belvédère qui fonctionne comme un espace public,...)

### Usages

- ✓ Installer des aires de stationnement plus régulièrement au bord des routes et en marge des belvédères pour faciliter l'arrêt et permettre la contemplation sur le paysage
- ✓ Aménager depuis les belvédères des parcours de promenade accessibles qui permettent de répondre aux besoins de circuits à pied de courte durée, et mettre en valeur les paysages dans leur ensemble
- ✓ Installer des panneaux signalétiques avec les plans des circuits de randonnée dans les communes ou aux croisements des routes

### Parcelle

- ✓ Entretien des bords des routes ou chemins (planter, défricher, construire en retrait, conserver des échappées visuelles,...)
- ✓ Installer des tables d'orientation et du mobilier qui ne dénaturent pas le lieu
- ✓ Ne pas recouvrir tous les sols de matériaux durs et imperméables mais conserver autant que possible des espaces de terre
- ✓ Replanter et agrémenter les espaces de stationnements avec une palette végétale d'espèces indigènes prolongeant les milieux proches

## Les bons principes illustrés

### Ouvrir les bords des routes



Les routes ont bordées par des haies de bois très denses qui effraient pas de point de vue sur les paysages.



Des haies sont aménagées au bord des routes pour donner à voir les paysages des coteaux des contreforts du Bugey



### Aménager des belvédères depuis les routes



Aménager des belvédères au bord des routes pour discuter à voir le paysage. Ces aires peuvent être aménagées comme point de départ de randonnées

### Créer des ouvertures depuis les boisements



Créer des parcelles dans les boisements et aménager des sections de découverte des paysages des contreforts aménageant des vitrines

## Cadrage et points de méthode

### Améliorer le paysage des routes

Les arbres d'alignement en bord de route doivent être protégés en tant qu'Espaces boisés classés et régulièrement renouvelés. Ces alignements de platanes qui bordent les routes des contreforts pourraient être développés au moyen d'Espaces boisés à créer au PLU (L.130-1).

La préservation ou le renouvellement du patrimoine arboré de bord de route est conciliable avec les enjeux de sécurité routière, si les réflexions sont menées de concert : recul des arbres par rapport à la chaussée, mise en place de glissières de sécurité, création de fossés de protection...

### Créer des itinéraires de découverte à l'échelle du territoire

Les montagnes représentent des supports particulièrement intéressants pour le développement de modes doux et d'itinéraires de découverte du territoire. Les anciens chemins des viticulteurs ou les chemins forestiers constituent un tracé privilégié : ils permettent d'accéder à de nombreux points de vue tournés vers la plaine. Un projet de création d'itinéraires modes doux à l'échelle de la plaine

ou de la montagne peut sembler complexe pour la collectivité face aux problématiques foncières.

Mais il peut aboutir grâce à la mise en place d'une démarche concertée mettant en lumière la multiplicité et l'interdépendance des enjeux qui pèsent sur la mise en valeur des milieux naturels de montagne ou de plaine.

1. Un tel projet relève de la compétence de la communauté de communes, mais implique d'associer une pluralité d'acteurs.
2. Il nécessite l'élaboration d'une étude de paysage, de l'environnement et du patrimoine à une échelle élargie permettant un état des lieux des points d'intérêts touristiques, des problématiques et contraintes existantes et la faisabilité d'aménagement.
3. L'élaboration ou la révision du PLU est l'occasion de poser les jalons du projet à l'échelle communale : mise en débat des propositions d'aménagement, stratégie d'acquisition foncière ou de négociations avec des propriétaires,...

Objectif de qualité : Organiser l'urbanisation sur les contreforts

Préconisation :  
**Préserver l'identité des villages  
et réutiliser les formes traditionnelles**

Unité de paysage des  
Contreforts du Bugey

Fiche n° 6

*Les préconisations architecturales de cette unité sont établies sur le cas de Vaux-en-Bugey. Elles restent valables sur l'ensemble des communes de l'unité de paysage.*

### L'implantation du village

Vaux-en-Bugey est un exemple de village trouvant son origine dans un site favorable. Érigée à proximité de la rivière du Buizin, la commune se développe au Moyen-Âge sous forme de bourg fortifié alors défendu par des remparts et des fossés. Ceci explique la densité bâtie du tissu, alors contraint par la nécessité de rester à l'intérieur de l'enceinte.

À l'extérieur, des murs se développe un urbanisme de faubourg : des maisons en alignement s'organisent le long des axes majeurs.

Plus récemment, la commune s'étend en s'emparant du coteau par le développement d'un habitat individuel.



-  Bourg fortifié
-  Faubourgs
-  Développement récent

- ◀ Carte postale ancienne : le village dans son écrin de verdure
- ▼ Vue depuis les coteaux



#### Préconisations :

- Maintenir les structures des tissus anciens (voirie, densité bâtie, gabarits ...)
- Maintenir un lien avec le paysage (la rivière, les coteaux, l'écrin de verdure).
- Limiter le développement sur les coteaux

## Usages du bâti traditionnel

Les bâtiments qui forment le tissu du centre sont variés et attestent de la poly-fonctionnalité du bourg : les traces de linéaux décorés d'emblèmes artisanaux expriment l'activité artisanale passée, tandis que des portes de granges ou des nombreuses caves renvoient à l'activité agricole et viticole du village. Les baies de commerce en rez-de-chaussée nous rappellent l'activité du début du siècle.



## Formes architecturales

Quatre types de bâtiments sont identifiables dans le cœur de village et dans le hameau de Vauc-Fevroux.



*Maison de Pizalla: Les maisons à hameau sur*

**1- La maison de polyculture «haubert»**  
En bande en alignement sur rue. Avec ou sans escalier extérieur.



**2- La maison de Maître**  
Sur cour ou sur rue, elle présente une façade composée et des éléments de décors.



**3- La grange «arbale»**  
En bande en alignement sur rue. Locaux à usage agricole dans les centres urbains.



**4- Le corps de ferme avec dépendance(s)**  
Ensemble de bâtiments (habitation+activité) d'un même propriétaire à l'écart du centre urbain.

### Préconisations :

- Inciter à investir les coeurs de villages : favoriser l'installation de commerces de proximité.
- Recouvrir le bâti traditionnel en habitat exceptionnel.

Objectif de qualité : Organiser l'urbanisation sur les contreforts

Préconisation:

**Valoriser l'architecture traditionnelle**

Unité de paysage des  
Contreforts du Bugey

Fiche n° 7

## Les murs

Les maçonneries sont construites en moellons de pierres calcaires issues de carrières locales et scellés au mortier de chaux. Les pierres d'encadrement des portes et fenêtres ainsi que les chaînages d'angle sont en pierres de taille.

Les façades les plus modestes n'étaient pas toujours enduites (maisons de polyculteurs, granges urbaines). Les édifices plus importants sont enduits et portent parfois les traces de décors peints destinés à mettre en valeur l'architecture de la façade (chaîne d'angle, encadrement de baies, faux appareil de pierre...)

### Préconisations :

- Application d'un enduit traditionnel. Celui-ci doit être simplement brossé afin de laisser apparaître les têtes de pierre en transparence, sans créer de sur-épaisseur.
- Les pierres de tailles laitées apparentes doivent être protégées d'une eau forte.
- Entretien voire reproduction des éléments de décors.

## Les ouvertures

### • La maison de polyculteur bugiste

Les ouvertures ne sont pas systématiquement disposées de façon régulière et symétrique.

En rez-de-chaussée, la façade est marquée par de grandes ouvertures. Des doubles portes pleines répondent à l'activité agricole.

La partie habitée en étage(s) présente des fenêtres de proportions verticales. L'entrée est composée d'une porte et d'une fenêtre accolée traitées comme un ensemble.

En comble, les ouvertures étaient traditionnellement fermées d'un simple volet de bois.

### • La grange urbaine et les corps de fermes

Les ouvertures des corps de fermes dépendent de l'usage : proportions, fenêtres pour les parties habitées.

La grange urbaine n'est pas vouée à l'habitation : elle n'est traditionnellement pas pourvue de fenêtres.

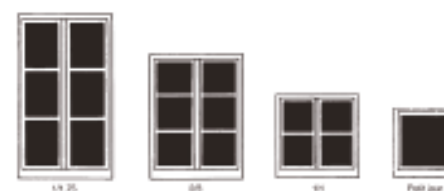
### • La maison de Maître

Elles présentent des façades à un ou deux étages avec une composition rigoureuse et une hiérarchie de niveaux. L'étage principal est souvent marqué par des éléments de décor tels qu'un balcon, des moulures, ...

Les portes d'entrée sont à panneaux moulurés. Les volets en étages sont persiennés et peints, tandis que ceux du rez-de-chaussée sont pleins.

### Préconisations :

- Conserver les proportions des ouvertures et les encadrements.
- Restituer les volets de bois traditionnels.
- Conserver et entretenir les portes anciennes.
- Privilégier les menuiseries bois ou aluminium - Éviter le PVC.



Proportions des ouvertures

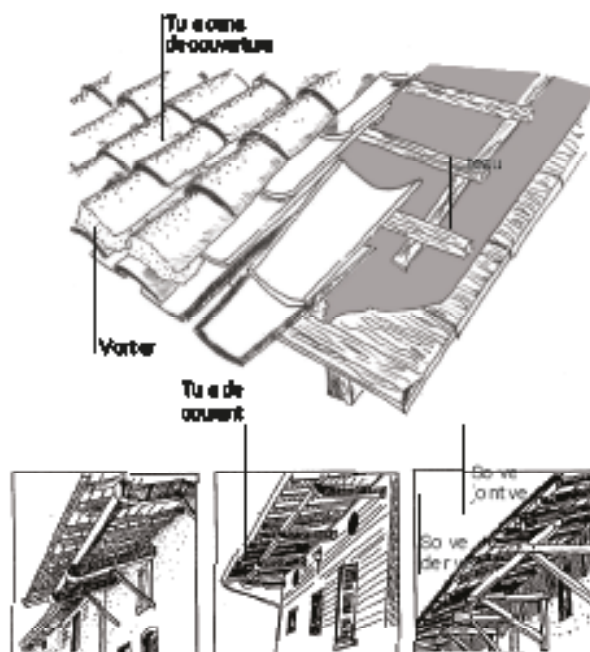


## La toiture

Compte tenu de la topographie du site, les points de vues plongeants sur le village sont nombreux. Les matériaux et teintes des toitures occupent une place majeure dans la perception de l'ensemble.

Les toitures sont en lien avec les formes architecturales: le matériau de couverture est dû à la pente de la toiture. La tuile canal rouge, nuancée de gris ou de brun, est le matériau traditionnel de couverture le plus présent. On retrouve exceptionnellement de l'ardoise (maisons de maître), parfois de la tuile écaïlle qui montre la proximité du Bugey sud.

Les débords de toitures sont un élément caractéristique de l'habitat traditionnel, ils permettent d'abriter les maçonneries des pluies et des vents.



### Préconisations :

- Favoriser la tuile canal traditionnelle lors de réfection de couvertures.
- Tous les éléments rapportés (fenêtres de toits en pentes, panneaux solaires, ...) sont à intégrer parfaitement dans le pan de toiture.
- Les souches de cheminées méritent d'être maçonnées.
- Les sous-faces visibles ne doivent pas être coffrées sur les débords de toitures pour garantir un aspect traditionnel.

## Murets et haies de séparation parcellaire

Dans le cœur de village, les bâtiments sont construits presque systématiquement en alignement sur la rue.

Dans le tissu bâti plus récent, les limites parcellaires sont marquées par des murets, parfois surmontés de barreaudages. Un écran végétal préserve l'intimité des habitations.



### Préconisations :

- Les clôtures en maçonnerie enduite : elles reprennent les gabarits des clôtures en pierre et seront enduites à la chaux.
- Les clôtures végétales sont composées de haies vives doublées d'un simple grillage sur potelets, sans soutènement apparent.

Article L.151-18 du code de l'urbanisme :

le règlement peut déterminer des règles concernant l'aspect extérieur des constructions neuves, rénovées ou réhabilitées, leurs dimensions, leurs conditions d'alignement sur la voirie et de distance minimale par rapport à la limite séparative et l'aménagement de leurs abords, afin de contribuer à la qualité architecturale, urbaine et paysagère, à la mise en valeur du patrimoine et à l'insertion des constructions dans le milieu environnant.



---

# PLAN LOCAL D'URBANISME

## 5.A RÈGLEMENT ÉCRIT



Hôtel de Ville  
Place Robert Marcelpoil  
01500 Ambérieu-en-Bugey  
Tél : 04 74 46 17 00

**URBICAND**  
71, rue Chabot Charny  
21000 DIJON  
03 80 36 49 42  
urbicand@urbicand.com