

PLU

PLAN LOCAL
D'URBANISME



REGLEMENT ECRIT

TABLE DES MATIERES

TITRE I : Dispositions générales	4
TITRE II : Dispositions applicables à l'ensemble des zones.....	52
Destination des constructions, usages des sols et natures d'activités.....	52
Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères .	54
Equipements et réseaux.....	58
TITRE III : Dispositions applicables aux zones urbaines	63
Dispositions applicables aux zones urbaines de l'hypercentre (UA)	63
Destination des constructions, usages des sols et natures d'activités.....	64
Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères .	67
Dispositions applicables aux zones urbaines de centre élargi (UB).....	77
Destination des constructions, usages des sols et natures d'activités.....	78
Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères .	81
Dispositions applicables aux zones résidentielles denses (UC).....	91
Destination des constructions, usages des sols et natures d'activités.....	92
Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères .	95
Dispositions applicables aux zones résidentielles périphériques (UD).....	105
Destination des constructions, usages des sols et natures d'activités.....	106
Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères	109
Dispositions applicables aux zones d'équipements (UE).....	119
Destination des constructions, usages des sols et natures d'activités.....	120
Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères	123
Dispositions applicables aux zones d'activités économiques industrielles et tertiaires (UX).....	131
Destination des constructions, usages des sols et natures d'activités.....	132
Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères	135
Dispositions applicables aux zones d'activités économiques commerciales (UY)	144
Destination des constructions, usages des sols et natures d'activités.....	145
Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères	148
TITRE IV : Dispositions applicables aux zones à urbaniser (2AU)	156
Dispositions applicables aux zones à urbaniser 2AU.....	156
Destination des constructions, usages des sols et natures d'activités.....	157
Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères	158



TITRE V : Dispositions applicables aux zones agricoles	161
Dispositions applicables aux zones agricoles (A)	161
Destination des constructions, usages des sols et natures d'activités.....	162
Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères	166
TITRE VI : Dispositions applicables aux zones naturelles et forestières	171
Dispositions applicables aux zones Naturelles (N)	171
Destination des constructions, usages des sols et natures d'activités.....	173
Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères	178
TITRE VII : Annexes	183
Annexe 1 : Palette végétale indicative	183
Annexe 2 : Cahier de prescription de la charte de l'arbre	188
Annexe 3 : Liste des arbres remarquables.....	196
Annexe 4 : Liste des emplacements réservés.....	198
Annexe 5 : Liste du patrimoine protégé.....	202
Batis protégés	202
Ensembles urbains	272
Ensembles paysagers	281



TITRE I : DISPOSITIONS GENERALES

ARTICLE 1 : CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN

Le présent règlement s'applique sur la totalité du territoire de la commune de Bourg-en-Bresse.

ARTICLE 2 : DIVISIONS DU TERRITOIRE EN ZONES

La commune de Bourg-en-Bresse est divisée en :

Zones urbaines (U) :

Article R-151-18 du Code de l'urbanisme

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

- **Zone UA :** La zone (UA) correspond à l'hypercentre de la commune, elle recouvre les secteurs les plus anciens et les plus denses de la commune. Cette zone mixte a vocation à accueillir des constructions à usage d'habitation ainsi que d'autres fonctions urbaines compatibles avec la fonction résidentielle (bureaux, services, équipements collectifs, espaces publics, activités non nuisantes...).
- **Zone UB :** La zone (UB) correspond aux tissus intermédiaires entre des typologies de centre ancien et des tissus pavillonnaires denses. Ces tissus s'apparentent aux tissus de faubourg, principalement situés autour de l'hypercentre de Bourg-en-Bresse.
- **Zone UC :** La zone (UC) correspond à une zone urbaine à dominante résidentielle, comportant des potentialités d'urbanisation. Il s'agit de tissus périphériques denses ou bien à densifier. Cette zone a vocation à accueillir des constructions à usage d'habitation ainsi que d'autres fonctions urbaines compatibles avec la fonction résidentielle (services, bureaux, équipements collectifs, espaces publics, activités artisanales non nuisantes).
- **Zone UD :** La zone (UD) correspond à une zone urbaine à dominante résidentielle, comportant des potentialités d'urbanisation. Il s'agit de tissus périphériques pavillonnaires peu denses. Cette zone a vocation à accueillir des constructions à usage d'habitation ainsi que d'autres fonctions urbaines compatibles avec la fonction résidentielle (services, bureaux, équipements collectifs, espaces publics, activités artisanales non nuisantes).
- **Zone UE :** La zone (UE) correspond aux secteurs d'équipements d'intérêt collectif. Elle est divisée en trois sous-secteurs :

Le **sous-secteur UE1** correspond aux secteurs d'équipements structurants. Le **sous-secteur UE2** correspond aux secteurs d'équipements à faible emprise bâtie,



notamment les équipements sportifs ou de loisirs. **Le sous-secteur UE3** correspond au site de traitement des déchets de la Tienne.

- **Zone UX** : La zone (UX) correspond aux espaces à vocation d'activités économiques, à dominante industrielle ou artisanale. Elle est divisée en trois sous-secteurs :

Le sous-secteur UX1 correspond aux espaces à vocation d'activités économiques, à dominante industrielle ou artisanale d'agglomération. **Le sous-secteur UX2** correspond aux espaces à vocation d'activités économiques, à dominante industrielle, artisanale ou tertiaire locaux. **Le sous-secteur UX3** correspond aux espaces à vocation d'activités économiques, à dominante tertiaire.

- **Zone UY** : La zone (UY) correspond aux espaces à vocation d'activités économiques, à dominante commerciale. Elle est divisée en deux sous-secteurs :

Le sous-secteur UY1 correspond aux espaces à vocation d'activités économiques, à dominante commerciale à maintenir. **Le sous-secteur UY2** correspond aux espaces à vocation d'activités économiques, à dominante commerciale à faire évoluer en secteurs de mixité fonctionnelle.

Zones à urbaniser (AU)

Article R151-20 du Code de l'urbanisme

« Les zones à urbaniser sont dites " zones AU ". Peuvent être classés en zone à urbaniser les secteurs destinés à être ouverts à l'urbanisation.

Lorsque les voies ouvertes au public et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existants à la périphérie immédiate d'une zone AU ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone et que des orientations d'aménagement et de programmation et, le cas échéant, le règlement en ont défini les conditions d'aménagement et d'équipement, 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 cas échéant, le règlement. Ces zones sont dites « 1AU ».

Lorsque les voies ouvertes au public et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existants à la périphérie immédiate d'une zone AU n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, son ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une modification ou à une révision du plan local d'urbanisme comportant notamment les orientations d'aménagement et de programmation de la zone ». Ces zones sont dites « 2AU ».

- **Zone 2AU** : La zone à urbaniser (2AU) correspond à un espace d'urbanisation future dans le secteur nord de la rue de la Croix Blanche constituant une réserve foncière potentielle pour le développement résidentiel.



Zones Agricoles (A)

Article R151-22 du Code de l'urbanisme

« Peuvent être classés en zone A les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. »

- **Zone A** : La zone agricole (A) correspond aux espaces agricoles comprenant les terres agricoles, mais aussi les bâtiments d'exploitation. Il s'agit d'une zone dont l'objectif est de permettre au secteur agricole de se développer. Elle intègre aussi l'habitat isolé présent dans l'espace agricole, pour lequel des évolutions encadrées et limitées sont possibles.

Zones Naturelles (N)

Article R151-24 du Code de l'urbanisme

Peuvent être classés en zones naturelles ou forestières, les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison :

- 1° Soit de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique ;
- 2° Soit de l'existence d'une exploitation forestière ;
- 3° Soit de leur caractère d'espaces naturels ;
- 4° Soit de la nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles ;
- 5° Soit de la nécessité de prévenir les risques notamment d'expansion des crues.

- **Zone N** : La zone naturelle (N) correspond aux espaces naturels comprenant principalement les espaces naturels et boisés mais aussi les cours d'eau et leurs abords (hors zones bâties). Le principe de cette zone est la préservation des milieux naturels, des puits de carbone et des îlots de fraîcheur. Elle intègre aussi l'habitat isolé présent dans l'espace naturel, pour lequel des évolutions encadrées et limitées sont possibles. La zone N comprend également trois sous-secteurs :

Le sous-secteur Np correspond aux zones naturelles protégées pour des raisons écologiques et paysagères. **Le sous-secteur NI** correspond aux zones de nature en ville, de parcs, squares, golfs et jardins. **Le sous-secteur Nt** correspond à la zone naturelle spécifique à destination d'hébergements hôtelier et touristique, et de salle de spectacle en lien avec le Château de la Garde.

ARTICLE 3 : ORGANISATION DU REGLEMENT

Le règlement s'organise autour de sept grandes parties :

Titre I : Les dispositions générales qui définissent les notions mobilisées par le présent règlement

Titre II : Les dispositions communes à toutes les zones

Titre III : Les dispositions applicables aux zones urbaines

Titre IV : Les dispositions applicables aux zones à urbaniser



Titre V Les dispositions applicables aux zones agricoles

Titre VI : Les dispositions applicables aux zones naturelles

Titre VII : Les annexes du règlement

Les règles qui s’appliquent à chaque zone sur la commune sont divisées en 3 chapitres et 8 articles :

Usage des sols et destination des constructions	ARTICLE 1 : Constructions nouvelles et affectation des sols ARTICLE 2 : Mixité fonctionnelle et sociale
Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères	ARTICLE 3 : Volumétrie et implantation des constructions ARTICLE 4 : Qualité architecturale, urbaine, paysagère et environnementale ARTICLE 5 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions (dispositions communes et particulières à chaque zone) ARTICLE 6 : Stationnement
Équipements et réseaux	ARTICLE 7 : Desserte par les voies publiques ou privées ARTICLE 8 : Desserte par les réseaux

ARTICLE 4 : ADAPTATIONS MINEURES ET PORTEE DU REGLEMENT DU PLU

1/ Opposabilité

Conformément à l’article L. 152-1 du Code de l’urbanisme, « l’exécution par toute personne publique ou privée de tous travaux, constructions, aménagements, plantations, affouillements ou exhaussements des sols, et ouverture d’installations classées appartenant aux catégories déterminées dans le plan sont conformes au règlement et à ses documents graphiques. »

Il n’est possible d’y déroger que dans les cas expressément prévus par la loi.

L’édification et la modification de clôtures et le ravalement de façade sont soumis à déclaration préalable conformément aux dispositions du Code de l’urbanisme et aux délibérations y faisant référence. Toutefois, l’édification de clôtures agricoles n’est pas soumise à autorisation.

Les démolitions en tout ou partie d’un bâtiment sont soumises au permis de démolir conformément aux dispositions du Code de l’Urbanisme et à la délibération y faisant référence.

Lorsqu’un bâtiment régulièrement édifié vient à être détruit ou démoli à la suite d’un sinistre, sa reconstruction à l’identique est autorisée dans un délai de dix ans à compter de sa démolition malgré toute disposition d’urbanisme contraire, sauf si le PLU ou le plan de prévention des risques naturels prévisibles en dispose autrement. Peut



également être autorisée, sauf dispositions contraires des documents d'urbanisme et sous réserve de certaines dispositions, la restauration d'un bâtiment dont il reste l'essentiel des murs porteurs lorsque son intérêt architectural ou patrimonial en justifie le maintien et sous réserve de respecter les principales caractéristiques de ce bâtiment.

Les divisions de propriété foncière dans certains secteurs de la commune sont soumises à déclaration préalable en raison de la qualité des sites, des milieux naturels et des paysages conformément à l'article L115-3 du Code de l'urbanisme. Les périmètres d'application sont définis par délibération et sont annexés au PLU.

2/ Adaptations mineures et dérogations

Les règles et servitudes définies par le plan local d'urbanisme ne peuvent faire l'objet d'aucune autre dérogation que celles prévues par la loi.

Les dispositions des articles des règlements de chacune des zones ne peuvent faire l'objet que d'adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions environnantes.

Pour les adaptations mineures, il faut entendre les assouplissements qui peuvent être apportés sans aboutir à un changement du type d'urbanisation, en excluant tout écart important entre la règle et l'autorisation accordée.

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

3/ Modalités d'application du règlement

Articulation des règles entre elles

Pour être autorisé, un projet doit être conforme aux dispositions générales, à chacune des règles contenues dans le règlement écrit de la zone, ainsi qu'aux règles issues du règlement graphique. Toutes ces dispositions sont donc cumulatives. En cas de règles contradictoires : les dispositions particulières prévalent, puis les dispositions applicables à la zone, et enfin les dispositions communes à toutes les zones.

Les travaux ou opérations doivent en outre être compatibles avec les orientations d'aménagement et de programmation (OAP).

Terrains issus de la division d'une opération d'ensemble

Lors d'aménagement ou de construction sur une ou plusieurs unités foncières contiguës, le terrain d'assiette considéré pour l'application des règles correspond à l'ensemble des terrains concernés par le projet, même s'ils font l'objet d'une division en propriété ou en jouissance.



Travaux sur construction existante

Les constructions et leurs abords, ainsi que les différents aménagements établis préalablement à la date d'approbation du PLU et ne respectant pas les dispositions du présent règlement peuvent faire l'objet de travaux, sous réserve que ceux-ci n'aient pas pour conséquence d'aggraver la situation de non-conformité de l'existant.

ARTICLE 5 : DISPOSITIONS PARTICULIERES

1/ Dispositions concernant les secteur soumis à des risques naturels et technologiques ou soumis à des nuisances

Les risques naturels

La commune est soumise à plusieurs risques naturels :

- Risque d'inondation :

Tout aménageur, tout constructeur devra prendre en compte l'existence de ces risques et s'en protéger en se reportant au Plan de Prévention des Risques Inondations (PPRi) de Bourg-en-Bresse, approuvé le 27 avril 2016. Les prescriptions de ce plan doivent être appliquées et elles se substituent à celles du PLU, si elles sont plus contraignantes. Le PPRi est annexé au PLU.

- Risque de retrait et gonflement des argiles (faible à moyenne) :

Concernant le risque de retrait et gonflement des argiles, en application de l'article 68 de la loi ELAN du 23 novembre 2018, le décret du conseil d'Etat n°2019-495 du 22 mai 2019 a créé une section du Code de la construction et de l'habitation spécifiquement consacrée à la prévention des risques de mouvement de terrain différentiel consécutif à la sécheresse et à la réhydratation des sols. L'objectif de cette mesure législative est de réduire le nombre de sinistres liés à ce phénomène en imposant la réalisation d'études de sol préalablement à la construction dans les zones exposées au retrait-gonflement d'argile. Ce décret impose donc la réalisation de deux études de sol dans les zones d'exposition moyenne ou forte au retrait-gonflement des argiles : à la vente d'un terrain constructible et au moment de la construction de la maison.

Le décret n°2019-1223 du 25 novembre 2019 relatif aux techniques particulières de construction dans les zones exposées au phénomène de mouvement de terrain différentiel consécutif à la sécheresse et à la réhydratation des sols a créé une sous-section du Code de la construction et de l'habitation pour définir les objectifs des techniques constructives à appliquer pour les constructions en zones d'exposition moyenne ou forte au retrait-gonflement des argiles. Ces techniques particulières sont définies par arrêté ministériel.



Un guide présentant les préconisations à mettre en œuvre pour les constructions concernées par cet aléa, est annexé au présent PLU.

- Risque sismique (modéré) :

Concernant le risque sismique, les arrêtés du 16 juillet 1992 et du 29 mai 1997 rendent obligatoire l'application des règles parasismiques en vigueur pour les constructions ou installations dites à « risque normal » (correspondant à des bâtiments, équipements ou installations pour lesquels les conséquences d'un séisme demeurent circonscrites à leurs occupants et à leur voisinage immédiat).

Les risques technologiques

Certains secteurs du territoire communal sont exposés à des risques technologiques. Tout aménageur, tout constructeur devra prendre en compte l'existence de ces risques et s'en protéger en se reportant aux servitudes d'utilité publique associées.

Concernant spécifiquement le risque de transport de matière dangereuse, ce risque est à prendre en considération en cas de renforcement de l'urbanisation dans ces secteurs. Sur la commune de Bourg-en-Bresse, le risque est présent le long du chemin d'Eternaz.

Il est actuellement encadré par une servitude d'utilité publique annexée au présent PLU. Dans tous les cas, ce sont les règles les plus strictes, celles du PLU augmentées de cette servitude, qui sont opposables à toute demande d'urbanisme.

En outre, cette servitude donne droit :

- À une servitude d'abattage d'arbres dont le titulaire d'une autorisation de transport de gaz naturel peut faire usage lors de la pose de canalisations,
- À une servitude de passage permettant d'établir à demeure des canalisations souterraines sur des terrains privés non bâtis, qui ne sont pas fermés de murs ou autres clôtures équivalentes. La bande dédiée au passage est de 5 mètres.

Dans les zones concernées par l'application de cette servitude, toute demande d'autorisation d'urbanisme doit être communiquée à GRTGAZ pour validation préalable en application de l'article R555-30-1 du Code de l'Environnement. Cette servitude I1 génère des interdictions et règles d'implantations particulières ainsi qu'une réglementation anti-endommagement, la compatibilité du projet avec la servitude devra donc être démontrée. Le règlement de cette servitude est présent en annexe du PLU.

Isolations acoustiques le long des voies bruyantes

En application de la loi relative à la lutte contre le bruit du 31 décembre 1992 et de son décret d'application du 30 mai 1995, l'arrêté préfectoral du 20 novembre 2023 a identifié différentes voies comme génératrices de nuisances sonores existantes sur la commune.

Les bâtiments édifiés dans les secteurs exposés aux bruits des transports terrestres sont soumis à des normes d'isolement acoustique conformément aux dispositions :



- De la loi n°92-14444 du 31 décembre 1992 relative à la lutte contre le bruit,
- Du décret 95-20 du 9 janvier 1995 relatif aux caractéristiques acoustiques de certains bâtiments autres que d'habitation et leurs équipements,
- Du décret 95-21 du 9 janvier 1995 relatif au classement des infrastructures de transports terrestres,
- De l'arrêté interministériel du 30 mai 1996 relatif aux modalités de classement des infrastructures de transports terrestres et à l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation dans les secteurs affectés par le bruit.

L'arrêté recensant les différents tronçons d'infrastructure concernés par un classement au titre des voies bruyantes est annexé au présent PLU.

Autour de ces voies, des mesures d'isolement acoustique minimum contre les bruits extérieurs seront exigées lors de toute demande d'autorisation d'urbanisme. Les secteurs affectés par ces voies bruyantes sont les suivants :

- Pour les voies classées en catégorie 4 : 30 mètres de profondeur, mesurés à partir du bord extérieur de la chaussée la plus proche.
- Pour les voies classées en catégorie 3 : 100 mètres de profondeur, mesurés à partir du bord extérieur de la chaussée la plus proche.
- Pour les voies classées en catégorie 2 : 250 mètres de profondeur, mesurés à partir du bord extérieur de la chaussée la plus proche ;
- Pour les voies classées en catégorie 1 : 300 mètres de profondeur, mesurés à partir du bord extérieur de la chaussée la plus proche.

Les arrêtés fixant leurs dispositions et les cartographies afférentes sont portés en annexe du présent PLU

2/ Dispositions relatives au patrimoine

Les éléments de patrimoine repérés au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme.

Le patrimoine bâti

Catégories	Représentation	Prescriptions
Bâti remarquable Article L 151-19 du Code de l'urbanisme		Les bâtis remarquables repérés au plan graphique doivent être conservés et mis en valeur. Les démolitions sont interdites à l'exception des cas suivants : - démolitions partielles lors de travaux de mise en conformité avec des normes impératives (sécurité incendie, accessibilité pour des personnes handicapées, etc.) ; - démolitions partielles ou totale pour des constructions menaçant ruine en application du code de la construction et de l'habitation, ou d'immeubles



		insalubres en application du code de la sante publique. A l'occasion de la réhabilitation, de ravalement de façade ou de modification d'un bâtiment repéré, les travaux doivent être conçus en évitant la dénaturation des caractéristiques constituant son intérêt esthétique ou historique, ainsi qu'en protégeant, restaurant et mettant en valeur ses différents éléments décoratifs : les modénatures (corbeaux, moulures, corniches, entablements...) et les ferronneries. Les ouvertures doivent conserver leurs dimensions et leur ordonnancement. Leur suppression ou modification ne peut être autorisée que dans des cas exceptionnels liés à des impératifs de sécurité ou d'accessibilité. Les nouvelles ouvertures zénithales doivent être intégrées à la pente du toit. Les encorbellements sont maintenus. Dans le cas particulier des bâtiments à colombages, les ouvertures s'inscriront entre les pans de bois afin de les préserver au maximum. Les extensions doivent s'accorder aux couleurs et matériaux de la construction principale. Elles ne doivent pas dépasser le gabarit de la construction principale (hauteur, profondeur et longueur du bâti). L'ajout d'édicule technique (climatiseur, bouche de ventilation...) ou la pose de dispositif de production d'énergie sur la construction doivent être les plus discrets possibles. Les matériaux et couleurs doivent s'accorder à ceux de la construction principale. Les cours et escaliers visibles depuis l'espace public devront être conservés, restaurés ou renouvelés à l'identique. Des dispositions alternatives pourront s'appliquer pour les façades anciennes, en accord avec les services de l'UDAP.
Ensemble urbain		Les travaux touchant à l'aspect extérieur d'une construction située au sein des « ensembles urbains », les interventions de type extensions,



		lorsqu'elles sont admises et les nouvelles constructions doivent : - Respecter et mettre en valeur les éléments de composition communs à « l'ensemble urbain » identifié, - Et ne pas remettre en cause l'unité de volume, de matériaux, de couleur ou de style de « l'ensemble urbain » identifié. Toutefois, ces dispositions peuvent ne pas s'appliquer pour permettre les travaux de mises aux normes réglementaires des bâtiments.
Cône de vue à préserver Article L 151-19 du Code de l'urbanisme		Tous les projets de nouvelles constructions édifiées dans ou à proximité d'un secteur de covisibilité depuis les cônes de vue identifiés au règlement graphique, peuvent être refusés ou n'être acceptés que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales, si les constructions, par leur situation, leur architecture, leur dimension 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 et au grand paysage.

3/ Dispositions relatives à l'environnement

Les zones humides

Catégories	Représentation	Prescriptions
Zones humides Article L 151-23 du Code de l'urbanisme		Les zones humides constituent des réservoirs de biodiversité et participent au patrimoine naturel et au fonctionnement hydrologique de la commune. Les zones humides sont a priori inconstructibles et répondent à la réglementation édictée ci-dessous. Dans les secteurs de zones humides sont interdits : - Toute nouvelle construction, extension de construction existante et imperméabilisation ; - Tout exhaussement et affouillement de sol ; - Tout nouvel aménagement conduisant au drainage des sols ;



		- Tout aménagement susceptible d'altérer le caractère de zone humide. Sont admis sous conditions : - Les aménagements légers et démontables de valorisation écologique, paysagère et pédagogique des milieux ; - L'adaptation et la réfection des constructions existantes à condition que cela n'entraîne pas une augmentation de l'emprise au sol du bâtiment ; - Les travaux relatifs à la sécurité des personnes, aux actions d'entretien et de restauration de la zone humide Par ailleurs, la végétation existante devra être maintenue, exceptée dans les cas avérés d'espèces invasives. En cas de projet, il pourra être dérogé aux règles édictées ici à condition que le pétitionnaire apporte la démonstration d'absence de zone humide ou les éléments pour une délimitation plus fine.
--	--	---

La ripisylve

Catégories	Représentation	Prescriptions
La ripisylve de la Reyssouze et de ses affluents		Dans les ripisylves de la Reyssouze et de ses affluents, sont interdits, sauf contrainte technique identifiée : - Toutes les constructions et aménagements nouveaux à l'exception : - o Des clôtures perméables qui ne peuvent toutefois être implantées en haut des berges et doivent respecter un recul d'au moins 2 mètres par rapport au sommet du talus de berge, sauf en cas d'impossibilité technique avérée, - o De ceux liés et nécessaires à l'entretien, à la traversée, à la valorisation des cours d'eau et à la protection contre les risques d'érosion et d'inondation s'ils s'avèrent indispensables ;



		- La création de remblais, hormis pour les équipements et ouvrages techniques dont l'intérêt général est démontré ; - La création de surface imperméabilisée supplémentaire ; - Les coupures à blanc hormis dans le cas de travaux de restauration de cours d'eau. Sont admis sous conditions : - Les travaux, ouvrages ou installations légères de type observatoires, passerelles, ayant pour objet de permettre la découverte du milieu naturel par le public, sous réserve qu'ils soient parfaitement intégrés au paysage et qu'ils ne portent pas atteinte à la sensibilité des milieux naturels ; - Les constructions, ouvrages et travaux en lien avec la gestion du réseau hydrographique ayant pour objet la valorisation et la restauration du milieu naturel, ainsi que la prévention et la gestion des risques d'inondation ; - Les constructions et installations liées à la vocation et au fonctionnement des équipements d'intérêt public (pistes cyclables, chemins piétons, voies d'accès...) sous réserve que la finalité de protection ne soit pas remise en cause L'entretien et l'abattage des arbres ne sont autorisés que dans le cas où ils sont nécessaires à la sécurité des usagers et/ou au maintien des milieux écologiques locaux (ripisylves). Les arbres constituant la ripisylve doivent être préservés en l'état tant qu'ils sont en bon état sanitaire.
--	--	--

Les jardins familiaux au titre de l'article L.151-23

Catégories	Représentation	Prescriptions
Jardins familiaux Article L 151-23 du Code		Dans les secteurs inscrits « jardins familiaux » au plan de zonage, les constructions des abris de jardin et des locaux collectifs sont autorisés à condition qu'ils ne soient que strictement nécessaires à l'activité de jardinage.



de l'urbanisme		
----------------	--	--

Le patrimoine végétal au titre de l'article L.151-23

Catégories	Représentation	Prescriptions
Secteurs paysagers à protéger pour des motifs écologiques et paysagers Article L 151-23 du Code de l'urbanisme		Ces secteurs identifient les boisements, bosquets, parcs végétalisés publics ou privés représentant un intérêt particulier pour le paysage ainsi que pour le maintien et la perméabilité des sols et la fonctionnalité écologique de la commune. Ils doivent conserver leur aspect naturel et végétal prédominant : - Au moins 80% de leur superficie doivent être maintenus en espaces libres perméables, espaces verts ou liaisons douces non imperméabilisées ; - Par ailleurs, la végétation existante devra être maintenue, exceptée dans les cas avérés d'espèces invasives. Tout abattage d'un arbre doit être justifié (implantation d'équipements, diagnostic justifiant d'un état phytosanitaire dégradé, menace pour la sécurité des biens et personnes), précédé d'une déclaration préalable et être compensé par la plantation de deux arbres d'une force minimale de 16.
Alignements d'arbres à préserver et haies Article L 151-23 du Code de l'urbanisme		Concernant les alignements d'arbres protégés, le principe de plantation en alignement doit être préservé. Les arbres peuvent être remplacés ou abattus : - Pour un motif d'intérêt général lié à la sécurité ou du fait d'un mauvais état sanitaire justifié par un diagnostic phytosanitaire, - Sous réserve que les nouveaux sujets soient d'essences locales et générant une ombre portée réduisant les phénomènes d'îlot de chaleur. Toute intervention (coupes et abattages d'arbres) est soumise à déclaration préalable. Tout abattage



		d'arbres pour raisons sanitaires devra être justifié par un diagnostic sanitaire. Les alignements identifiés au plan de zonage : • Peuvent être déplacés et doivent être remplacés en cas de destruction dans un ratio de 2 pour 1 • Doivent maintenir un entretien régulier et adapté La force des arbres devra être de minimum 16. Les haies : • Peuvent être déplacées et doivent être remplacées en cas de destruction pour un ratio de 2 pour 1 • Le percement est possible pour permettre l'accès si l'abattage ne représente pas plus de 20% du linéaire de la haie Les haies monospécifiques sont interdites. La compensation devra se faire prioritairement sur site. En cas d'incapacité technique, la localisation sera à valider par la commune.
Haies bocagères à préserver Article L 151-23 du Code de l'urbanisme		Les haies : • Peuvent être déplacées et doivent être remplacées en cas de destruction pour un ratio de 1 pour 1 (ou 2 pour 1 ?) • Le percement est possible pour permettre la création d'accès si l'abattage ne représente pas plus de 20% du linéaire de la haie Les haies monospécifiques sont interdites. Des exceptions sont autorisées pour raisons techniques de gestion et d'entretien (coupes d'éclaircies) sans remettre en cause la pérennité de la haie.
Arbres remarquables Article L 151-23 du Code de l'urbanisme		Les arbres remarquables localisés au plan de zonage doivent être préservés, sauf pour motif d'intérêt général lié à la sécurité ou du fait d'un mauvais état phytosanitaire. Les constructions réalisées sur les terrains concernés doivent être conçues pour assurer la préservation des spécimens protégés. Les aménagements ou revêtements des sols ainsi que les clôtures à proximité des arbres identifiés doivent être



	conçus et réalisés de manière à assurer la perméabilité du sol aux abords et à ne pas endommager leurs systèmes racinaires. Toute intervention (coupes et abatages d'arbres) est soumise à déclaration préalable. Tout abattage d'arbres pour raisons sanitaires devra être justifié par un diagnostic sanitaire. La compensation devra se faire prioritairement sur site, à raison de 2 arbres plantés pour 1 arbre abattu. En cas d'incapacité technique, la localisation sera à valider par la commune. La force des arbres devra être de minimum 16.
--	--



Les Espaces Boisés Classés (EBC)

Catégories	Représentation	Prescriptions
Les Espaces boisés classés Article L113-1 du Code de l'Urbanisme		Tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements est interdit. Y sont notamment interdits, les recouvrements du sol par tous matériaux imperméables : ciment, bitume, ainsi que les remblais. Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à déclaration préalable. En dehors des exceptions prévues par le code de l'urbanisme et le code forestier, le défrichement est interdit au sein de ces espaces. Les accès aux propriétés sont admis dans la mesure où ils ne compromettent pas la préservation des boisements existants. Toute construction doit être implantée à une distance minimum de 2 mètres par rapport à la limite des Espaces Boisés Classés identifiés sur le plan de zonage du PLU. De plus, la mise en place d'un espace boisé classé sur une unité foncière peut faire l'objet d'une compensation des droits à construire (en application des articles L.113-3 et L.113-4).

4/ Dispositions relatives à la mixité fonctionnelle

Catégories	Représentation	Prescriptions
Les linéaires artisanaux et commerciaux à protection simple Article L.151-16 du Code de l'urbanisme		Les locaux commerciaux et artisanaux situés au rez-de-chaussée le long des voies ou emprises publiques ou privées ne peuvent faire l'objet d'un changement de destination. Cette protection s'applique sur le bâti existant et aussi sur le bâti à créer, en cas de démolition puis reconstruction sur l'unité foncière. Les locaux situés au rez-de-chaussée le long des voies ou emprises publiques ou privées n'admettent que les sous-destinations suivantes : « artisanat et commerce de détail », « activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle », « hôtels », « autres hébergements touristiques », « restauration sur place », « locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés »,



		« établissements d’enseignement, de santé et d’action sociale », « salles d’art et spectacle », « équipements sportifs » et « bureau ». Etant précisé pour la sous-destination « restauration sur place », qu’elle concerne des établissements dont la part de restauration sur place est essentielle dans la part de l’activité de l’établissement. En cas de prestation de vente à emporter complémentaire, celle-ci devra être accessoire. Pour les établissements de restauration ne relevant pas de la sous-destination « restauration sur place », ceux-ci devront faire l’objet d’une autorisation préalable de la Ville, via le dépôt d’un dossier de Déclaration Préalable. La décision de la Ville sera motivée par la bonne prise en compte de l’équilibre commercial du secteur et les enjeux de sécurité et/ou de tranquillité publique. Cette règle ne s’applique pas aux parties communes des constructions nécessaires à leur fonctionnement telles que hall d’entrée, locaux techniques, locaux de gardiennage. A titre dérogatoire, le changement de destination d’un rez-de-chaussée avec comme destination « commerces et activités de services » peut faire l’objet d’un changement de destination, sous réserve d’acceptation par la ville, lorsque : - Le rez-de-chaussée est avéré vacant depuis plus de 3 ans à la date de dépôt de la demande d’autorisation d’urbanisme, sur preuve de cette vacance ; - OU La surface de vente du rez-de-chaussée est inférieure ou égale à 30 m² sur l’ensemble de l’unité foncière et le local présente une vacance de plus de 6 mois (sur preuve de cette vacance). En toute hypothèse, ce changement de destination est subordonné à une demande d’autorisation de changement de destination au titre du code de l’urbanisme, permettant notamment d’apprécier la qualité du/des logement(s) projeté(s).
Les linéaires artisans et commerciaux à		Les locaux commerciaux et artisanaux situés au rez-de-chaussée le long des voies ou emprises publiques ou privées ne peuvent faire l’objet d’un changement de



protection renforcée Article L.151-16 du Code de l'urbanisme	destination. Cette protection s'applique sur le bâti existant et aussi sur le bâti à créer, en cas de démolition puis reconstruction sur l'unité foncière. Les locaux situés au rez-de-chaussée le long des voies ou emprises publiques ou privées n'admettent que les sous-destinations suivantes : « artisanat et commerce de détail », « hôtels », « autres hébergements touristiques » et « restauration sur place ». Etant précisé pour la sous-destination « restauration sur place », qu'elle concerne des établissements dont la part de restauration sur place est essentielle dans la part de l'activité de l'établissement. En cas de prestation de vente à emporter complémentaire, celle-ci devra être accessoire. Pour les établissements de restauration ne relevant pas de la sous-destination « restauration sur place », ceux-ci devront faire l'objet d'une autorisation préalable de la Ville, via le dépôt d'un dossier de Déclaration Préalable. La décision de la Ville sera motivée par la bonne prise en compte de l'équilibre commercial du secteur et les enjeux de sécurité et/ou de tranquillité publique. Cette règle ne s'applique pas aux parties communes des constructions nécessaires à leur fonctionnement telles que hall d'entrée, locaux techniques, locaux de gardiennage. À titre dérogatoire, le changement de destination d'un rez-de-chaussée avec comme destination « commerces et activités de services » peut faire l'objet d'un changement de destination, sauf vers la destination « habitation », sous réserve d'acceptation par la ville, lorsque le rez-de-chaussée est avéré vacant depuis plus de 5 ans à la date de dépôt de la demande d'autorisation d'urbanisme, sur preuve de cette vacance et des actions menées pour la supprimer.
---	---

5/ Les autres dispositions

Catégories	Représentation	Prescriptions
------------	----------------	---------------



Reculs par rapport aux voies et aux emprises publiques Article L151-17 du Code de l'Urbanisme		Les nouvelles constructions doivent s'implanter <i>a minima</i> à la distance de la voie publique déterminée par le trait de recul identifié au plan graphique.
Les emplacements réservés Article L151-41 du Code de l'Urbanisme	 (1)  (2)  (3)	Un emplacement réservé est une servitude dont la vocation est de geler une emprise, couvrant un ou plusieurs terrains ou parties de terrains, délimitée par un plan local d'urbanisme (PLU) en vue d'une affectation prédéterminée, qui peut être : - Des voies ou ouvrages publics (1), - Des installations d'intérêt général (<i>non concerné</i>), - Des espaces verts à créer ou à modifier ou aux espaces nécessaires aux continuités écologiques (2). Dans le cas particulier des emplacements réservés flottants (3), la délimitation ne couvre pas l'emprise précise du projet, mais les terrains qui peuvent être concernés par cette servitude. Le propriétaire d'un terrain bâti ou non bâti réservé par un plan local d'urbanisme en application de l'article L. 151-41 peut, dès que ce plan est opposable aux tiers, et même si une décision de sursis à statuer qui lui a été opposée est en cours de validité, exiger de la collectivité ou du service public au bénéfice duquel le terrain a été réservé qu'elle/il procède à son acquisition dans les conditions et délais mentionnés aux articles L. 230-1 et suivants. Lorsqu'une servitude mentionnée à l'article L. 151-41 est instituée, les propriétaires des terrains concernés peuvent mettre en demeure la commune de procéder à l'acquisition de leur terrain, dans les conditions et délais prévus aux articles L. 230-1 et suivants. Les emplacements réservés sont listés en annexe du présent règlement et identifiés au plan de zonage.
Les bâtiments pouvant changer de destination en zones A et N		Le changement de destination d'un bâtiment repéré au plan de zonage au titre de l'article L.151-11 du code de l'urbanisme est autorisé dans les conditions définies par le règlement de la zone A et N.



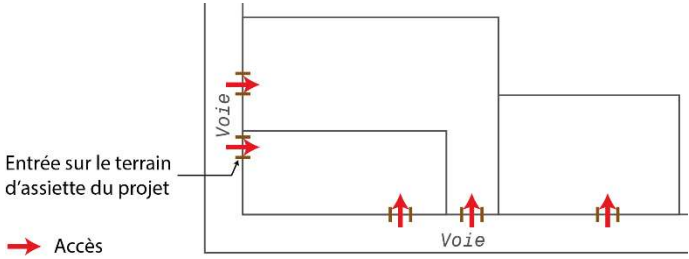
Article L.151-11 du Code de l'Urbanisme		Le changement de destination (ou passage d'une destination à une autre), avec ou sans travaux, nécessite le dépôt d'une autorisation d'urbanisme. Le changement de destination d'un bâtiment ou partie de bâtiment désigné par le PLU est alors soumis, en zone agricole, à l'avis conforme de la Commission départementale de la préservation des espaces agricoles, naturels et forestiers (CDPENAF) et, en zone naturelle (zone N du présent règlement), à l'avis conforme de la Commission départementale de la nature, des paysages et des sites (CDNPS).
Périmètres soumis à Orientations d'Aménagement et de Programmation Article L.151-7 du Code de l'Urbanisme		Les constructions, installations et aménagements projetés au sein de ces secteurs doivent être compatibles avec les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) applicables au secteur. Ces OAP sectorielles définissent les conditions d'aménagement garantissant la prise en compte des qualités architecturales, urbaines et paysagères des espaces dans la continuité desquels s'inscrit le périmètre, en complément des règles définies par le présent règlement écrit.
Périmètre d'attente de projet d'aménagement global (PAPAG) Article L.151-41 du Code de l'Urbanisme		Le règlement peut délimiter des terrains sur lesquels sont institués, dans les zones urbaines et à urbaniser, des servitudes interdisant, sous réserve d'une justification particulière, pour une durée au plus de cinq ans dans l'attente de l'approbation par la commune d'un projet d'aménagement global, les constructions ou installations d'une superficie supérieure à un seuil défini par le règlement. Ces servitudes ne peuvent avoir pour effet d'interdire les travaux ayant pour objet l'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension limitée des constructions existantes.



ARTICLE 6 : LEXIQUE

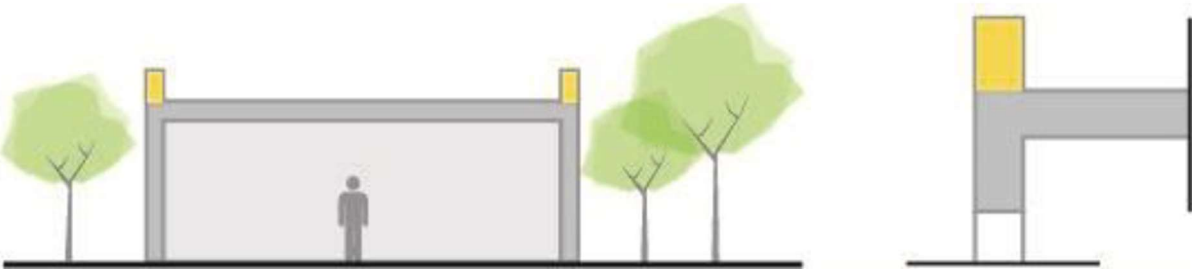
Accès

L'accès correspond à l'espace donnant sur la voie publique ou privée carrossable, par lequel les véhicules pénètrent sur le terrain d'assiette du projet.



Acrotère

Saillie verticale d'une façade, généralement constituée d'un muret, située en bordure des toitures terrasses ou à faible pente, permettant la réalisation des relevés d'étanchéité et constituant des rebords.



Affouillement de sol

Un affouillement consiste en un creusement de terrain par extraction de terre.

Les travaux d'affouillement ou d'exhaussement du sol réalisés en dehors des parties actuellement urbanisées de la commune ne doivent pas compromettre les activités agricoles, au regard de l'article R. 111-14 du code de l'urbanisme. Ils ne doivent pas, en tout état de cause, être de nature à porter atteinte à la sécurité ou à la salubrité publique, en application de l'article R. 111-2 du code de l'urbanisme. Ils doivent par ailleurs respecter les préoccupations d'environnement définies aux articles L. 110-1 et L. 110-2 du code de l'environnement.

Les affouillements et exhaussements du sol sont soumis à déclaration ou à autorisation d'urbanisme.

S'ils ne sont pas liés à un permis de construire, ces travaux sont soumis en fonction de leur hauteur, de leur surface et de leur localisation, à :

- Déclaration préalable : si hauteur > 2 m et superficie d'au moins 100m². (voir : article R. 421-23 du code de l'urbanisme).
- Permis d'aménager : si hauteur > 2 m et superficie de 2 ha ou plus. (voir : article R. 421-19 du code de l'urbanisme).
- Permis d'aménager : si situés en secteur sauvegardé, en site classé ou dans une réserve naturelle. (voir : article R. 421-20).

NB. Si les exhaussements et affouillements plus modestes sont dispensés de formalités au titre du code de l'urbanisme, ils doivent néanmoins se conformer aux règles existantes du lieu, par exemple un règlement de Plan de Prévention des Risques d'Inondation (PPRI) peut interdire dans une zone toute modification du sol.

Alignement

Il s'agit, pour la voirie, de la limite entre le domaine privé et le domaine public. Lorsqu'il n'est pas prévu d'élargissement de la voie, il s'agit de l'alignement actuel. Lorsqu'il est prévu un élargissement de la voie, il s'agit de l'alignement futur. Dans ce cas, l'élargissement est figuré sur le plan de zonage et repris dans le tableau des emplacements réservés joint au règlement.

Aménagement

Au titre de l'article L300-1 du Code de l'Urbanisme, l'aménagement se définit comme les actions ou opérations d'aménagement qui ont pour objet de mettre en œuvre un projet urbain, une politique locale de l'habitat, d'organiser la mutation, le maintien, l'extension ou l'accueil des activités économiques, de favoriser le développement des loisirs et du tourisme, de réaliser des équipements collectifs ou des locaux de recherche ou d'enseignement supérieur, de lutter contre l'insalubrité et l'habitat indigne ou dangereux, de permettre le recyclage foncier ou le renouvellement urbain, de sauvegarder, de restaurer ou de mettre en valeur le patrimoine bâti ou non bâti et les espaces naturels, de renaturer ou de désartificialiser des sols, notamment en recherchant l'optimisation de l'utilisation des espaces urbanisés et à urbaniser.

L'aménagement, au sens du présent livre, désigne l'ensemble des actes des collectivités locales ou des établissements publics de coopération intercommunale qui visent, dans le cadre de leurs compétences, d'une part, à conduire ou à autoriser des actions ou des opérations définies dans l'alinéa précédent et, d'autre part, à assurer l'harmonisation de ces actions ou de ces opérations.

De manière plus générique, il s'agit de l'action d'aménager, dans le sens de transformer un espace en vue de son occupation/utilisation.

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 (garage, piscine, abri de jardin, abri vélos, local de stockage des ordures ménagères, locaux techniques, locaux des piscines...).

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.



Arbre de haute tige

Arbre dont la taille dépasse les 6 mètres de hauteur à maturité. Ces arbres doivent être distingués des arbres à plus faible développement appartenant à la strate arbustive.

Lors de la plantation, l'arbre de haute tige doit :

- Mesurer au minimum 2 mètres de hauteur ;
- Avoir une force d'au moins 16 cm, c'est-à-dire un tronc d'une circonférence minimale de 16 cm à 1 m du sol.

Les arbres de haute tige recommandés pour le territoire sont indiqués au sein de l'Annexe 1 : Palette végétale indicative.

Attique

Dernier niveau d'une construction en retrait des étages inférieurs d'au moins 3 mètres des façades sur voies et 2.5 mètres des autres façades.



Architecture bioclimatique

On parle de conception bioclimatique lorsque l'architecture du projet est adaptée en fonction des caractéristiques et particularités du lieu d'implantation, afin d'en tirer le bénéfice des avantages et de se prémunir des désavantages et contraintes. L'objectif principal est d'obtenir le confort d'ambiance recherché de manière la plus naturelle possible en utilisant les moyens architecturaux, les énergies renouvelables disponibles et en utilisant le moins possible les moyens techniques mécanisés et les énergies extérieures au site. Ces stratégies et techniques architecturales cherchent à profiter au maximum du soleil en hiver et à s'en protéger durant l'été. C'est pour cela que l'on parle également d'architecture « solaire », « passive » ou « responsable ».

En règle générale, il est convenu que l'architecture bioclimatique propose :

- Une maximisation des surfaces vitrées orientées au Sud, protégées du soleil estival par des casquettes horizontales,
- Une modération des surfaces vitrées orientées au Nord. En effet, les apports solaires sont très faibles et un vitrage sera forcément plus déperditif qu'une paroi isolée,
- Des surfaces vitrées raisonnées et réfléchies pour les orientations Est et Ouest afin de se protéger des surchauffes estivales.

En hiver, une fois captée et transformée, l'énergie solaire doit être conservée à l'intérieur de la construction et valorisée au moment opportun. En été, c'est la fraîcheur

nocturne, captée via une sur-ventilation par exemple, qui doit être stockée dans le bâti afin de limiter les surchauffes pendant le jour. De manière générale, cette énergie est stockée dans les matériaux lourds de la construction.

Baie

Ouverture pratiquée dans un mur ou dans une toiture, ayant pour objet l'éclairage des locaux et/ou d'apporter une vue.

Balcon

Plate-forme accessible située au-dessus du niveau du sol formant une saillie en surplomb de celui-ci, délimitée par une balustrade ou un garde-corps et permettant à une personne de se tenir debout à l'extérieur du bâtiment.

Bâtiment

Un bâtiment est un volume construit couvert et clos, avec ou sans fondation, présentant un espace intérieur aménageable pour des personnes ou des activités. Il est réalisé en élévation et peut comprendre un sous-sol.

Bardage

Technique qui consiste à assembler des pièces le plus souvent métalliques ou de bois par bandes verticales ou horizontales sur une ossature.

Caravane

Véhicules terrestres habitables qui sont destinés à une occupation temporaire ou saisonnière à usage de loisir, qui conservent en permanence des moyens de mobilité leur permettant de se déplacer par eux-mêmes ou d'être déplacés par traction et que le Code de la route n'interdit pas de faire circuler.

Césure

Constitue une césure l'espace séparant, sur l'intégralité de leur hauteur, deux parties d'une construction ou deux constructions, situées sur le même terrain. L'espace constituant la césure peut être occupé par des balcons et passerelles dès lors qu'ils préservent les transparences visuelles sur les cœurs d'îlot.

Changement de destination d'une construction

Un changement de destination consiste au passage d'une destination à une autre des cinq destinations prévues par le code de l'urbanisme et décrites à l'entrée « Destination » du présent lexique (articles R. 151-27 et R151-28 du code de l'urbanisme).

Chaussée

La chaussée est la partie d'une route qui est aménagée pour la circulation des véhicules.



Claire-voie

Clôture ou garde-corps ajouré, fait de pièces disjointes permettant une transparence relative.

Clôture hydrauliquement transparente

Clôtures adaptées à l'écoulement des eaux, elles doivent à ce titre **laisser passer l'eau lors d'une crue** et elles ne doivent pas **générer d'embâcles** (feuilles, branches, etc.) qui pourraient bloquer les écoulements s'ils étaient pris dans la clôture.

Cette notion est à apprécier en fonction de la dynamique de crue (lente, rapide, torrentielle) et de la position de la clôture (parallèle ou perpendiculaire aux écoulements).

Il est ainsi souvent préférable de laisser des ouvertures en partie basse des clôtures, l'objectif étant de limiter au maximum les risques d'obstruction.

Coefficient de Biotope (CBS)

Un coefficient de biotope par surface (ou CBS) correspond à un coefficient décrivant la proportion des surfaces favorables à la biodiversité (surface écoaménageable) par rapport à la surface totale d'une parcelle.

CBS = surface écoaménageable / surface de la parcelle + bonus écologique

La surface écoaménageable est calculée à partir des différents types de surfaces qui composent la parcelle :

Surface écoaménageable = (surface de type A x coef. A) + (surface de type B x coef. B) + ... + (surface de type N x coef. N)

Une surface **écoaménageable** possède un potentiel d'accueil de la biodiversité et de perméabilité du sol. Elle est pondérée à partir des différents coefficients relatifs aux types de surfaces qui composent le terrain. Chaque type de surface est affecté d'un coefficient dépendant de sa valeur écologique :

Type de surface	Coefficient
Surface éco-aménagée de type 1 (en m²) Aménagements en pleine terre dédiés à la rétention et l'infiltration des eaux pluviales et favorables à la biodiversité. <i>Noues, bassin d'eaux pluviales, jardin de pluie, etc.</i>	1,2
Surface éco-aménagée de type 2 (en m²) Espaces végétalisés en pleine terre mais non aménagés par des plantations arborées ou arbustives. <i>Exemple de couverture : gazon, pelouse, graminées ou vivaces</i>	1
Surface éco-aménagée de type 3 (en m²) Espaces verts sur dalles ou sur toitures avec une épaisseur moyenne de substrat supérieure à 25 cm.	0,8



Surface éco-aménagée de type 4 (en m²) Espaces verts sur dalles ou sur toitures avec une épaisseur moyenne de substrat comprise entre 15 et 25 cm.	0,3
Surface éco-aménagée de type 5 (en m²) Surface perméable, végétalisée ou non. En cas de présence d'un substrat, son épaisseur moyenne est inférieure à 15 cm. <i>Exemple : gravier, stabilisé, béton alvéolé ou dalles alvéolées</i>	0,3

S'ajoutent ensuite à ce calcul des bonus écologiques attribués de la sorte :

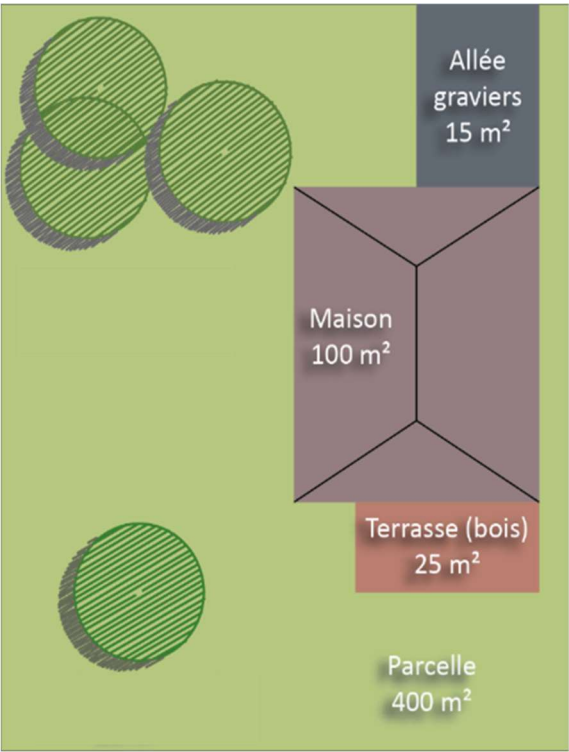
Eléments favorables à la nature	Bonus écologique Dans la limite de 10%	
	Arbre de haute tige	Arbuste ou arbre non catégorisé comme arbre de haute tige
Individu existant et préservé	1,2% par arbre	0,7% par arbre ou arbuste
Individu planté pour une parcelle de moins de 1.000 m²	1% par arbre	0,5% par arbre ou arbuste
Individu planté pour une parcelle de plus de 1.000 m²	0,5% par arbre	0,2% par arbre ou arbuste

Se référer à la définition « Arbre de haute tige » présentée au sein du lexique pour davantage d'informations.

Pour ces calculs, les cépées seront considérées comme n'étant qu'un seul individu. Leur catégorisation comme « arbre de haute tige » dépendra du respect des critères édictés au sein de la définition du lexique.

Dans les opérations d'aménagement d'ensemble, le calcul du coefficient de biotope doit se faire **à l'échelle de l'unité foncière**.





Exemple de calcul :

CBS = surface écoaménageable / surface de la parcelle + bonus écologique

Surface écoaménageable = (surface de type A x coef. A) + (surface de type B x coef. B) + ... + (surface de type N x coef. N)

CBS = ((surface de pleine terre x 1) + (allée perméable de graviers x 0,3)) / 400 (surface du terrain) + bonus écologique

CBS = ((260 x 1) + (15 x 0,3)) / 400 + 4 x 1 %

CBS = (260 + 4,5) / 400 + 4 % = 275,7/400 + 4%

CBS = 0,69

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.

Construction existante

Une construction est considérée comme existante si elle est reconnue comme légalement construite à la date d'opposabilité du PLU 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.

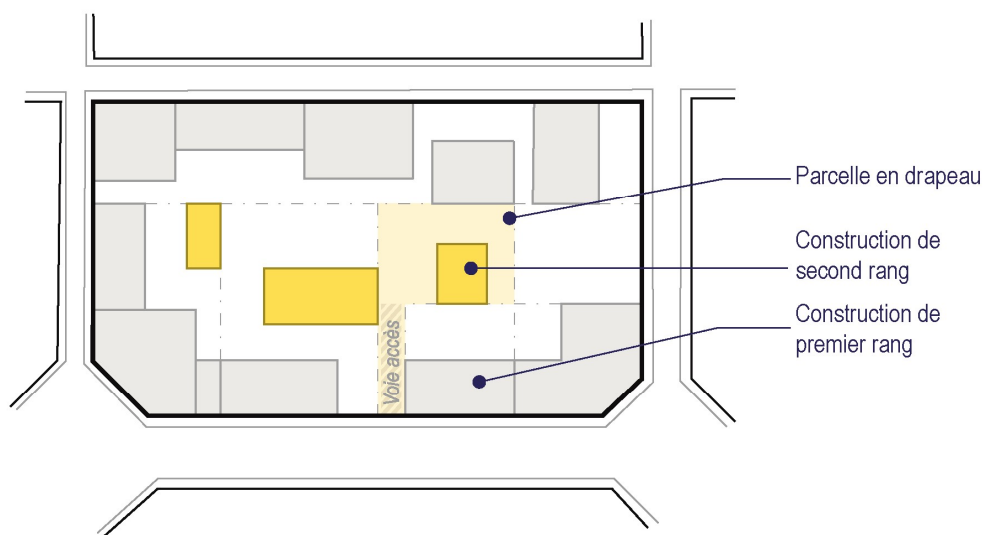
Construction en premier rang/rideau

Ce sont les constructions (hors annexes) implantées en première bande, directement visibles depuis les voies (publiques ou privées) ou emprises publiques.

Construction en second rang/rideau

Ce sont les constructions situées à l'arrière d'une première construction ou rangée de constructions de premier rideau (hors annexe) sur le même terrain. Pour autant, elles peuvent être visibles depuis les voies (publiques ou privées) ou emprises publiques.





Vue en plan

Contigu

Des constructions ou terrains sont contigus lorsqu'une façade, un pignon ou une limite sont directement en contact l'un avec l'autre.

Des constructions seulement reliées par un élément architectural tel qu'un portique, pergola, porche ou angle de construction, etc. ne constituent pas des constructions contigües.

Coupe et abattage

La coupe est une opération présentant un caractère régulier. Son objectif essentiel est l'entretien et la régénération des arbres et autres éléments végétaux.

L'abattage est une opération présentant un caractère accidentel ou exceptionnel (cas d'une substitution d'une essence à une autre).

Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à un régime de déclaration préalable prévu à l'article L.421-4 du Code de l'urbanisme et peuvent l'être également au titre du Code forestier.

Corniche

A l'extérieur du bâtiment, forte moulure en saillie qui couronne et protège une façade et sur laquelle sont souvent placés les chéneaux.

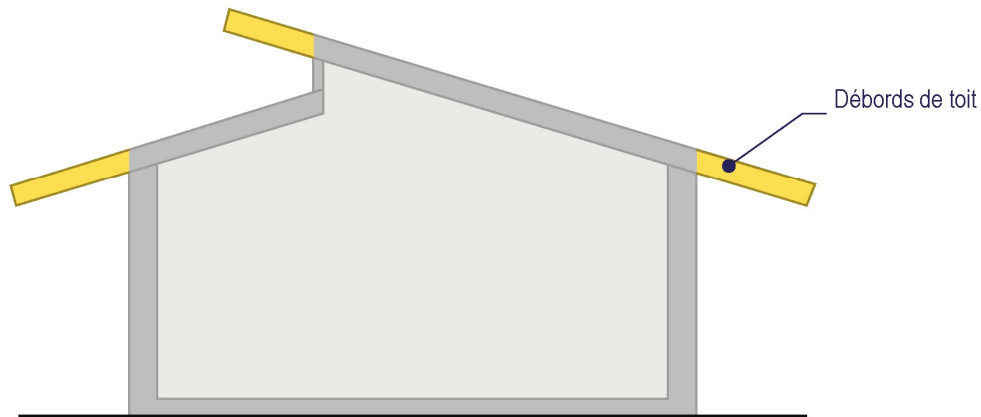
Cuisine dédiée à la vente en ligne

Service de restauration uniquement proposé à la vente en ligne, sans possibilité de se restaurer directement sur place pour les usagers.

Débord de toiture

Partie de la toiture en saillie par rapport au plan de la façade.





Vue en coupe

Desserte

Voie publique ou privée mais ouverte à la circulation publique, sur laquelle se raccorde l'accès. Les voies de desserte doivent répondre aux caractéristiques définies par l'article 7 du règlement des dispositions générales.

Destination

Le Code de l'Urbanisme détermine la liste des destinations et sous-destinations qui peuvent être réglementées. Le lexique national est repris et il est précisé pour éviter toute confusion.

1. **Exploitations agricoles ou forestières** : correspondent aux activités ci-dessous
 - a. **Exploitations agricoles** : recouvre les constructions destinées à l'exercice d'une activité agricole ou pastorale. Cette sous-destination recouvre notamment les constructions destinées au logement du matériel, des animaux, des récoltes et aux activités exercées par un exploitant agricole qui sont dans le prolongement de 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.
 - b. **Exploitations forestières** : l'exploitation forestière est un processus de production s'appliquant à un ensemble d'arbres en vue de leur valorisation économique. Cette sous-destination recouvre les constructions et les entrepôts notamment de stockage du bois, des véhicules et des machines permettant l'exploitation forestière.
2. **Habitation** : constitue un espace de vie où les habitants séjournent et dorment d'une manière durable
 - a. **Logement** : espace permettant de loger des habitants d'une ville et non spécifique (cf. hébergement). Cette sous-destination recouvre les constructions (sous forme de maisons individuelles, d'immeubles



collectifs...) destinées au logement principal, secondaire, ou occasionnel des ménages à l'exclusion des hébergements.

- b. Hébergement : cette sous-destination comprend les résidences ou foyers avec service. Il s'agit notamment des maisons de retraites, des résidences universitaires, des foyers de travailleurs et des résidences autonomie. Il s'agit de logements particuliers répondant à un besoin particulier.
3. **Commerces et activités de services** : regroupe les activités économiques d'achat et de vente de biens ou de service. La présentation directe au public constitue une activité prédominante.
- a. Artisanat et commerces de détail : recouvre les constructions commerciales destinées à la vente de biens directe à la clientèle ainsi que les activités artisanales destinées principalement à la vente de biens ou services. Les activités suivantes constituent des activités de la sous-destination :
- Alimentaire :
 - Alimentation générale ;
 - Boulangerie, pâtisserie, confiserie, viennoiserie ;
 - Boucherie, charcuterie, traiteurs, volaillers, poissonnerie ;
 - Caviste ;
 - Produits diététiques ;
 - Primeurs ;
 - Point permanent de retrait par la clientèle d'achats au détail commandés par voie télématique, organisé pour l'accès en automobile....
 - Non alimentaire :
 - Équipements de la personne : chaussures, lingerie, sports, prêt-à-porter... ;
 - 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, station essence... ;
 - Loisirs : sports hors vêtements, musique, jouets, jeux, librairie, bouquinerie, papeterie... ;
 - Divers : pharmacie, tabac, presse, cadeaux divers, fleuristes, graines, plantes, horlogerie, bijouterie, mercerie, maroquinerie, parfumerie, galerie d'art, animalerie...
- b. Restauration : Établissement commercial où l'on vend des repas et/ou des boissons (restaurant, bar café...).
- c. Commerce de gros : l'ensemble des entreprises qui achètent et vendent des biens exclusivement à d'autres entreprises ou acheteurs professionnels.
- d. Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle : recouvre les constructions destinées à l'accueil d'une clientèle pour la conclusion



directe de contrat de vente de services ou de prestation de services et accessoirement la présentation de biens. Les activités suivantes constituent des activités de la sous-destination :

- Reprographie, imprimerie, photocopie, serrurier ;
- Banques, assurances, agences immobilières, agence de voyage, auto-école ;
- Professions libérales : Médecins, Architecte, Avocat, Notaire, Géomètre, Expert-Comptable, éditeur... ;
- Laboratoire d'analyse, ou radiologie ;
- Établissements de service ou de location de matériel : laveries automatiques, stations de lavage, loueur de voiture, vidéothèque, salle de jeux (Bowling, laser game, escape game...) ;

- e. Hôtels : recouvre les constructions destinées à l'accueil de touristes dans des hôtels, c'est-à-dire des établissements commerciaux qui offrent à une clientèle de passage qui, sauf exception, n'y élit pas domicile, des chambres ou des appartements meublés en location, ainsi qu'un certain nombre de services ;
- f. Autres hébergements touristiques : recouvre les constructions autres que les hôtels destinés à accueillir des touristes, notamment les résidences de tourisme et les villages de vacances, ainsi que les constructions dans les terrains de camping et dans les parcs résidentiels de loisirs ;
- g. Cinéma : recouvre 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.

4. **Equipements d'intérêt collectif et services publics** : ils sont destinés à accueillir des fonctions d'intérêt général.

- a. Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés : recouvre les constructions destinées à assurer une mission de service public. Ces constructions peuvent être fermées au public ou ne prévoir qu'un accueil limité du public. Cette sous-destination comprend notamment les constructions de l'Etat, des collectivités territoriales, de leurs groupements ainsi que les constructions des autres personnes morales investies d'une mission de service public.
- b. Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés : recouvre les constructions des équipements collectifs de nature technique ou industrielle. Cette sous-destination comprend notamment les constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, les constructions techniques conçues spécialement pour le fonctionnement de réseaux ou de services urbains, les constructions industrielles concourant à la production d'énergie. Par exemple, les ouvrages du réseau public de transport d'électricité sont compris.



- c. Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale : recouvre les équipements d'intérêts collectifs destinés à l'enseignement ainsi que les établissements destinés à la petite enfance, les équipements d'intérêts collectifs hospitaliers, les équipements collectifs accueillant des services sociaux, d'assistance, d'orientation et autres services similaires.
 - d. Salles d'art et de spectacles : recouvre les constructions destinées aux activités créatives, artistiques et de spectacle, musées et autres activités culturelles d'intérêt collectif.
 - e. Equipements sportifs : recouvre les équipements d'intérêt collectif destinés à l'exercice d'une activité sportive. Cette sous-destination comprend notamment les stades, les gymnases ainsi que les piscines ouvertes au public...
 - f. Autres équipements recevant du public : recouvre les équipements collectifs destinés à accueillir du public afin de satisfaire un besoin collectif ne répondant à aucune autre sous-destination définie au sein de la destination « Equipement d'intérêt collectif et services publics ». Cette sous-destination recouvre notamment les salles polyvalentes, les aires d'accueil des gens du voyage.
 - g. Lieux de culte : immeuble ouvert au public dans lequel se déroulent des activités religieuses collectives, telles que prières, communions, rites, célébrations.
5. **Autres activités des secteurs primaires, secondaires ou tertiaires** : le secteur secondaire regroupe l'ensemble des activités consistant en une transformation plus ou moins élaborée des matières premières (industries manufacturières, construction, artisanat). Les autres activités du secteur tertiaire recouvrent un vaste champ d'activités qui regroupe les transports, les bureaux, les services sans accueil de clientèle.
- a. Industrie : recouvre les constructions destinées à l'activité extractive et manufacturière du secteur primaire, les constructions destinées à l'activité industrielle du secteur secondaire ainsi que les constructions artisanales du secteur de la construction ou de l'industrie. Cette sous-destination recouvre notamment les activités de production, de construction ou de réparation susceptibles de générer des nuisances ;
 - b. Entrepôts : recouvre les constructions destinées au stockage des biens ou à la logistique. Sont considérés comme entrepôts les bâtiments ou constructions dont le stockage constitue la fonction principale.
 - c. Bureaux : recouvre les constructions destinées aux activités de direction et de gestion des entreprises des secteurs primaires, secondaires et tertiaires. Ils correspondent à des locaux où sont exercées des activités de services de direction, gestion, études, ingénierie, informatique, services aux entreprises.
 - Sièges sociaux ;
 - Bureaux d'études : informatique, urbanisme, bureaux d'études techniques... ;



- d. Centre de congrès et d'exposition : recouvre les constructions destinées à l'événementiel polyvalent, l'organisation de salons et forums à titre payant.
- e. Cuisine dédiée à la vente en ligne : local dédié à la préparation et à la livraison de plats. Il n'accueille pas de client.

Démolition

Action de démolir une construction existante. Un permis de démolir doit être déposé au préalable de toute démolition totale ou partielle sur le territoire burgien, cf. délibération en annexe.

Dispositifs de production d'énergie renouvelable

Peuvent être considérés comme des dispositifs de production d'énergie renouvelable les éléments suivants : chauffe-eau solaire, modules photovoltaïques, réseau de chaleur vertueux, pompe à chaleur, géothermie, éolienne, chaufferie biomasse, etc. Cette liste n'est pas exhaustive.

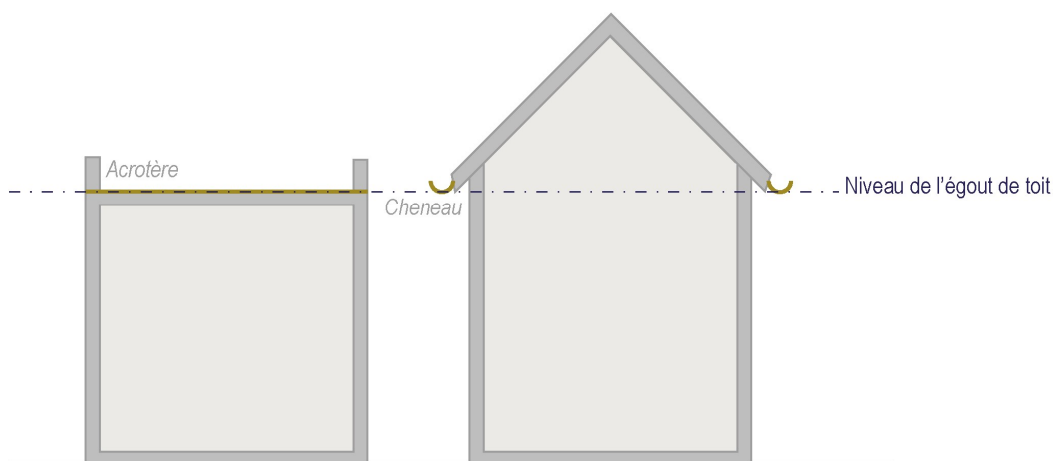
Domaine public

Ensemble des biens sur lesquels les personnes publiques ont un droit de propriété et qui sont affectés soit à l'usage du public, soit au service public.

Égout du toit

En cas de toiture en pente, l'égout du toit est la partie basse des versants de toiture. L'égout surplombe la gouttière, permettant l'évacuation des eaux de pluie en évitant les risques d'infiltrations.

En cas de toiture plate, l'égout du toit correspond au niveau du fil d'eau d'étanchéité.



Vue en coupe

Emplacement réservé

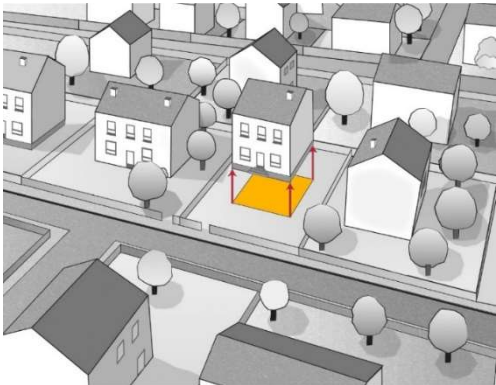
L'emplacement réservé est une servitude qui permet de geler une emprise délimitée par un plan local d'urbanisme en vue d'une affectation prédéterminée.

Emprise au sol

L'emprise au sol correspond à la projection verticale du volume de l'ensemble des constructions couvertes dont la hauteur est égale ou supérieure à 0,60 mètre, tous débords, murs et surplombs inclus. Cela concerne les bâtiments, leurs extensions, leurs annexes, les piscines, et tout type de construction pouvant être close.

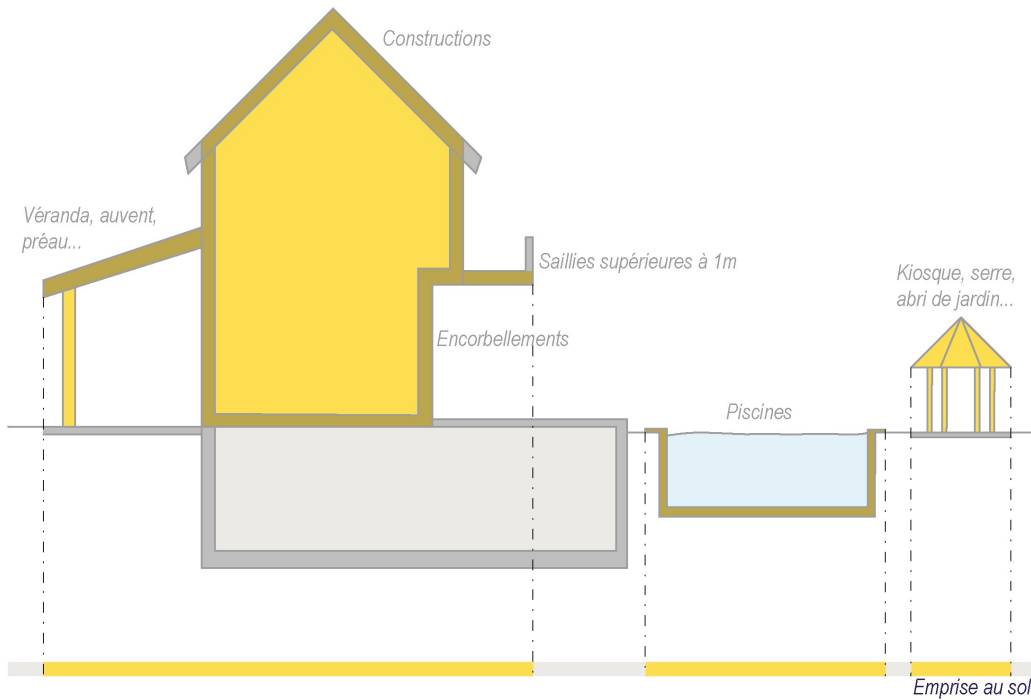
Toutefois, sont exclus du calcul de l'emprise au sol :

- Les ornements tels que les éléments de modénature (incluant les génioises et les décorations de façades) et les marquises (balcons, pergolas démontables, pare-soleil, auvents, oriel, ...), les débords de toiture et les constructions en porte à faux lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements et n'excèdent pas 1 mètre de largeur ;
- Les bassins de rétention et piscines hors sol sous réserve que leur couverture ou leur hauteur le cas échéant ne dépasse pas 0,60 mètre ;
- Les constructions souterraines.



Le coefficient d'emprise au sol est le rapport permettant de mesurer la densité d'occupation du sol sur un espace donné.

Le calcul de ce coefficient est obtenu en divisant la surface de l'emprise au sol des constructions ci-avant définie par la surface de l'unité foncière comprenant cet ensemble de constructions.



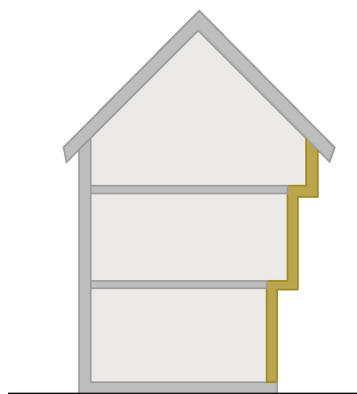
Vue en coupe

Emprise publique

L'emprise publique correspond aux espaces extérieurs ouverts au public qui ne répondent pas à la notion de voie ni d'équipement public : places et placettes, cours d'eau domaniaux, jardins publics, équipements publics...

Encorbellement

Il qualifie l'étage d'une bâtisse qui s'avance sur une rue ou sur une place, de sorte que le rez-de-chaussée a une surface inférieure à celle de l'étage, qui lui-même a une surface moins grande que celle de l'étage supérieur et ainsi de suite.



Vue en coupe

Espace libre

Les espaces libres correspondent à la superficie du terrain non occupée par l'emprise au sol des constructions, des aires de stationnement, des voies de desserte ou des rampes d'accès au parking.

Espace de pleine terre

La pleine terre désigne la capacité d'un sol à exercer tout ou partie des fonctions associées à un sol naturel.

Ainsi, un espace libre ne peut être qualifié de « pleine terre » que s'il répond aux conditions cumulatives suivantes :

- Il est destiné à être végétalisé ;
- Il remplit les fonctions associées à la régulation du cycle de l'eau permettant notamment l'infiltration de l'eau et l'évapotranspiration ;
- La continuité entre le sol et le sous-sol doit être assurée, sans obstacle à l'infiltration des eaux pluviales, exempte de gaines techniques, de réseau, de dalles bétons...

La surface en pleine terre est réalisée :

- D'un seul tenant pour au moins un tiers de sa surface ;
- Et chacune de ses parties doit avoir une largeur supérieure à 2 mètres.

Une dérogation à ces 2 points pourra être acceptée, par exemple en cas d'impossibilité technique au regard du projet et/ou de la configuration du terrain. Pour cela, une demande de dérogation dûment explicitée et argumentée devra être inscrite par le pétitionnaire dans sa demande d'autorisation d'urbanisme. La Ville se gardera la



possibilité d'accepter, avec ou sans prescriptions, ou de refuser cette demande au vu des justifications fournies au dossier.

Les cheminements piétons inférieurs à 1,5 mètre de largeur, bien que n'étant pas de la pleine terre, ne sont pas considérés comme constituant une interruption pour les surfaces de pleine terre lorsqu'ils sont réalisés avec des matériaux assurant la perméabilité de leur emprise

Espace perméable

Un espace perméable désigne un espace capable d'infiltrer et de stocker l'eau.

Espace végétalisé / espace vert

Un espace végétalisé désigne un espace support de végétation, qu'elle soit arborée, arbustive ou herbacée.

Exhaussement

Un exhaussement consiste en une élévation de terrain par remblais de terre.

Les travaux d'affouillement ou d'exhaussement du sol réalisés en dehors des parties actuellement urbanisées de la commune ne doivent pas compromettre les activités agricoles, au regard de l'article R. 111-14 du code de l'urbanisme. Ils ne doivent pas, en tout état de cause, être de nature à porter atteinte à la sécurité ou à la salubrité publique, en application de l'article R. 111-2 du code de l'urbanisme. Ils doivent par ailleurs respecter les préoccupations d'environnement définies aux articles L. 110-1 et L. 110-2 du code de l'environnement.

Les affouillements et exhaussements du sol sont soumis à déclaration ou à autorisation d'urbanisme.

S'ils ne sont pas liés à un permis de construire, ces travaux sont soumis en fonction de leur hauteur, de leur surface et de leur localisation, à :

- Déclaration préalable : si hauteur > 2 m et superficie d'au moins 100m². (voir : article R. 421-23 du code de l'urbanisme).
- Permis d'aménager : si hauteur > 2 m et superficie de 2 ha ou plus. (voir : article R. 421-19 du code de l'urbanisme) ou si situés en secteur sauvegardé, en site classé ou dans une réserve naturelle. (Voir : article R. 421-20).

NB : si les exhaussements et affouillements plus modestes sont dispensés de formalités au titre du code de l'urbanisme, ils doivent néanmoins se conformer aux règles existantes du lieu, par exemple un règlement de Plan de Prévention des Risques d'Inondations (PPRI) peut interdire dans une zone toute modification du sol.

Extension

Agrandissement de la construction principale existante présentant des dimensions inférieures à celle-ci. L'extension peut être horizontale ou verticale (par surélévation, excavation ou agrandissement, et dans ce cas sa dimension peut être égale à celle de la construction principale), et doit présenter un lien physique et fonctionnel avec la construction existante.

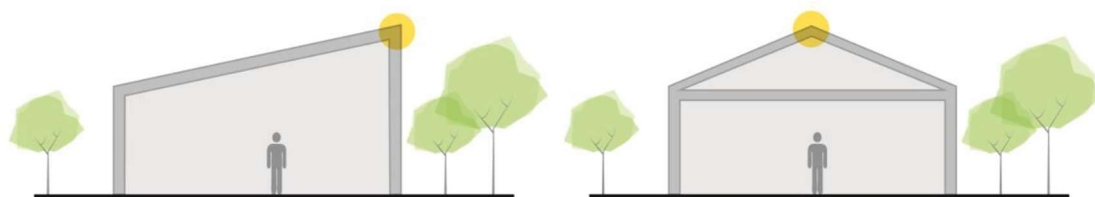


Façade

Les façades d'un bâtiment ou d'une construction correspondent à l'ensemble de ses parois extérieures hors toiture. Elles intègrent tous les éléments structurels tels que les baies, les bardages, les ouvertures, l'isolation extérieure et les éléments de modénature.

Faîtage

Le faîtage est défini par la ligne de jonction supérieure de pans de toitures inclinés suivant des pentes opposées, ou la ligne de jonction haute entre un pan unique et la façade sur laquelle il s'appuie, il s'agit du point le plus haut de la construction.



Front bâti

Ensemble constitué de bâtiments disposés en ordre continu (ou discontinu à faible distance les uns des autres) à l'alignement sur l'espace public ou suivant un léger recul dont la qualité est de former globalement une paroi qui encadre la rue ou la place. L'ordonnancement du front bâti par des immeubles sensiblement de même taille et d'architecture homogène caractérise le tissu urbain traditionnel jusqu'au milieu du XXème siècle.

Gabarit

Le gabarit désigne l'ensemble des plans verticaux, horizontaux ou obliques constituant la forme extérieure de la construction. Il résulte de la combinaison des règles de hauteur, de prospects et d'emprise au sol.

Garde-corps

Ouvrage à hauteur d'appui formant une protection devant un vide.

Habitation légère de loisirs

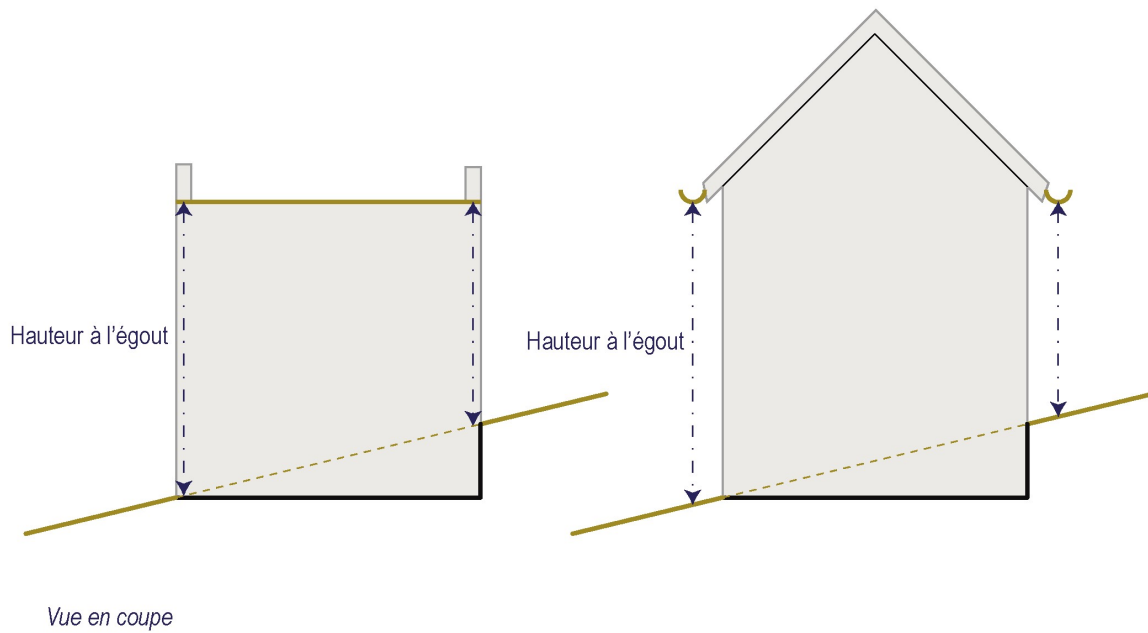
Sont regardées comme des habitations légères de loisirs les constructions démontables ou transportables, destinées à une occupation temporaire ou saisonnière à usage de loisirs (article R111-37 du Code de l'Urbanisme).

Hauteur à l'égout du toit

La hauteur à l'égout du toit correspond à la différence de niveau entre l'égout du toit (hors attique et acrotère le cas échéant) et le point du terrain naturel existant avant travaux, situé à sa verticale.

La hauteur de la construction est mesurée à la côte moyenne du terrain naturel jusqu'à l'égout du toit.





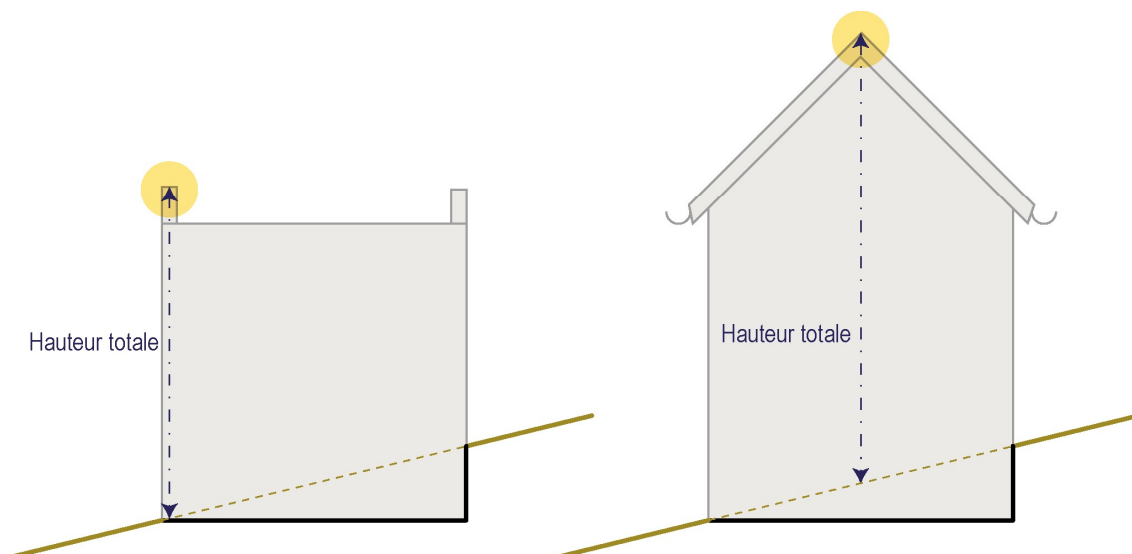
Hauteur totale

La hauteur totale correspond à la différence de niveau entre le point le plus haut d'une construction et le point du terrain naturel existant avant travaux, situé à sa verticale.

Dans le cas d'une toiture à pans, la hauteur totale est calculée au milieu de la ou les lignes de faîtière. Les installations techniques dépassant verticalement le faîtière ne sont pas prises en compte dans la hauteur totale.

Dans le cas d'une toiture terrasse, la hauteur totale est calculée au milieu des acrotères. Les installations techniques (ascenseur, antennes, climatisation...) dépassant verticalement l'acrotère sont prises en compte dans la hauteur totale si elles remplissent au moins une des deux conditions suivantes :

- Dépassement vertical de l'acrotère supérieur à 2,5 mètres ;
- Superficie supérieure à 30% de la surface de la toiture.



Impasse

Une impasse est une voie ouverte à la circulation publique (y compris si la voie est une propriété privée) disposant d'un seul accès à partir d'une autre voie, que sa partie terminale soit ou non aménagée pour permettre les demi-tours.

Implantation

Emplacement choisi pour une construction par rapport aux limites du terrain. Les débords de toiture ou de construction qui ne sont pas soutenus par des poteaux ne sont pas compris dans la définition d'implantation.

Installations classées pour la protection de l'environnement

Sont considérées comme installations classées, au titre du Code de l'environnement, les usines, ateliers, dépôts, chantiers et, d'une manière générale, les installations exploitées par toutes personnes physiques ou morales, publiques ou privées, qui peuvent présenter des dangers ou des inconvénients, soit pour la commodité du voisinage, soit pour la santé, la sécurité, la salubrité publiques, soit pour l'agriculture, soit pour la protection de la nature et de l'environnement, soit pour la conservation des sites et des monuments. Ces dispositions sont également applicables aux exploitations de carrières, au sens des articles 1^{er} et 4 du Code minier. Ces installations sont soumises à une procédure particulière, indépendante du permis de construire, tant en ce qui concerne leur implantation que leur fonctionnement.

La nomenclature est un catalogue exhaustif des activités des ICPE. Vous pouvez la consulter sur le site AIDA. Elle est divisée en 4 catégories de rubriques d'activité :

- Rubriques 1000 : Substances
- Rubriques 2000 : Activités
- Rubriques 3000 : Activités "IED"
- Rubriques 4000 : Substances et mélanges dangereux

Installations techniques/édicules techniques

Les équipements techniques sont des équipements accessoires à la construction mais qui lui sont nécessaires (antennes, cheminées, transformateur d'électricité, puits de chaleur, édicule d'ascenseur, panneaux solaires...).

Liaison douce

Une liaison douce est un cheminement dédié aux modes de déplacement "doux" comme le vélo, le roller, la trottinette non motorisée, la marche à pied, etc. Elle est séparée des voies pour véhicules motorisés dans le but d'assurer la sécurité des usagers.

Limites internes/externes

Les limites dites « internes » sont les limites qui séparent deux propriétés qui partagent le même zonage au règlement graphique.

Les limites dites « externes » sont les limites qui séparent deux propriétés dont le zonage est différent au règlement graphique.

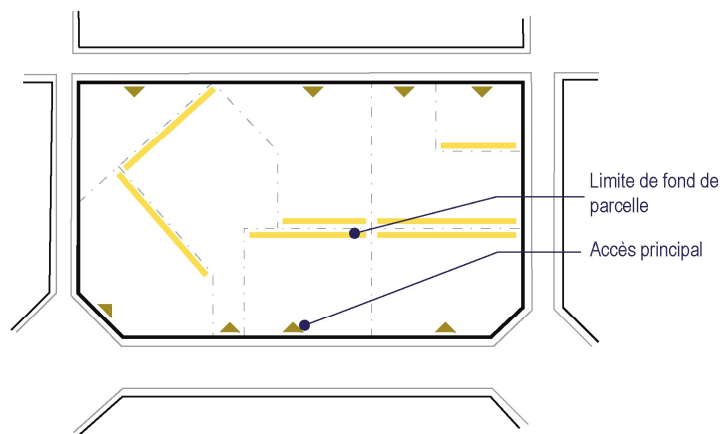


Limites séparatives

Les limites séparatives correspondent aux limites entre le terrain d'assiette de la construction, constitué d'une ou plusieurs unités foncières, et le ou les terrains contigus. En sont exclues les limites de l'unité foncière par rapport aux voies et emprises publiques.

Limite séparative de fond de parcelle

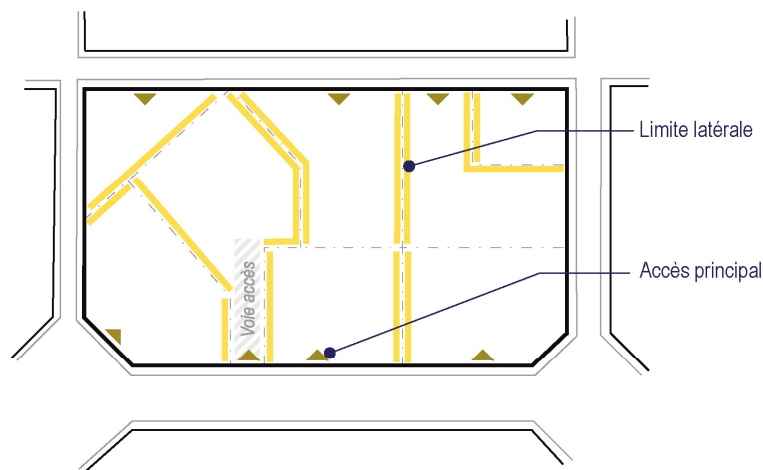
Limite qui sépare deux propriétés et qui est à l'opposé de la plus éloignée de l'accès principal à la parcelle. Les terrains triangulaires n'ont pas de fond de parcelle.



Vue en plan

Limites séparatives latérales

Limite qui sépare deux propriétés et qui n'est pas la limite séparative de fond de parcelle.



Vue en plan

Logements locatifs sociaux

Les logements locatifs sociaux sont définis à l'article L.302-5 du code de la construction et de l'habitat.

Matériaux biosourcés / Ecomatériaux

Les matériaux biosourcés sont des matériaux fabriqués à l'aide de matières premières naturelles d'origine végétale ou animale. Ils trouvent de multiples applications dans le domaine du bâtiment et de la construction comme par exemple les isolants (laines de fibres végétales ou animales, de liège, ouate de cellulose, etc.). On peut également les définir comme des matériaux de construction qui répondent aux critères techniques habituellement exigés des matériaux de construction (performances techniques et fonctionnelles, qualité architecturale, durabilité, etc.), mais aussi à des critères environnementaux ou socio-environnementaux, tout au long de son cycle de vie (c'est à dire de sa production à son élimination ou recyclage).

Modénature

Ensemble des différents ornements ou traitement ornementaux de façade qui en expriment la plastique (encadrement des baies, corniche, bandeau, fronton, etc.). Leurs proportions et dispositions participent d'un style architectural.

Moulure

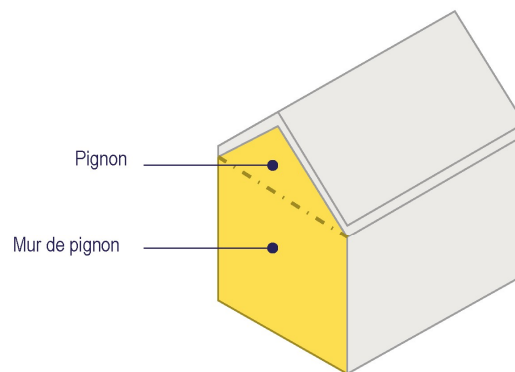
Ornement allongé et en relief créé par la translation d'un profil élémentaire selon une ligne directrice ; ligne d'architecture soulignée par le relief.

Mur de soutènement

Le mur de soutènement est un mur qui permet de contenir les terres à un changement de niveau du terrain naturel ou lié à un exhaussement ou affouillement des sols.

Mur pignon

Mur extérieur qui porte les pannes d'un comble et dont les contours épousent la forme des pentes de ce comble, par opposition aux murs situés sous les égouts des pans de toiture.



Vue axonométrique

Mutualisation du stationnement

La mutualisation consiste en la réalisation d'un seul parc de stationnement, commun à plusieurs opérations immobilières et/ou à plusieurs destinations de constructions. Elle vise à partager une offre de stationnement entre différents usages afin d'optimiser l'offre existante et limiter le nombre de places à construire, en rassemblant les besoins complémentaires de plusieurs projets proches.



Les places répondant aux besoins de plusieurs opérations immobilières et/ou d'usages différents (bureaux, logements, commerces...) sont ainsi regroupées, mutualisées, dans un seul parc de stationnement avec une gestion unique.

Niveau

Un niveau est considéré comme un étage, par exemple, un duplex est égal à maximum deux niveaux.

Nu de la façade

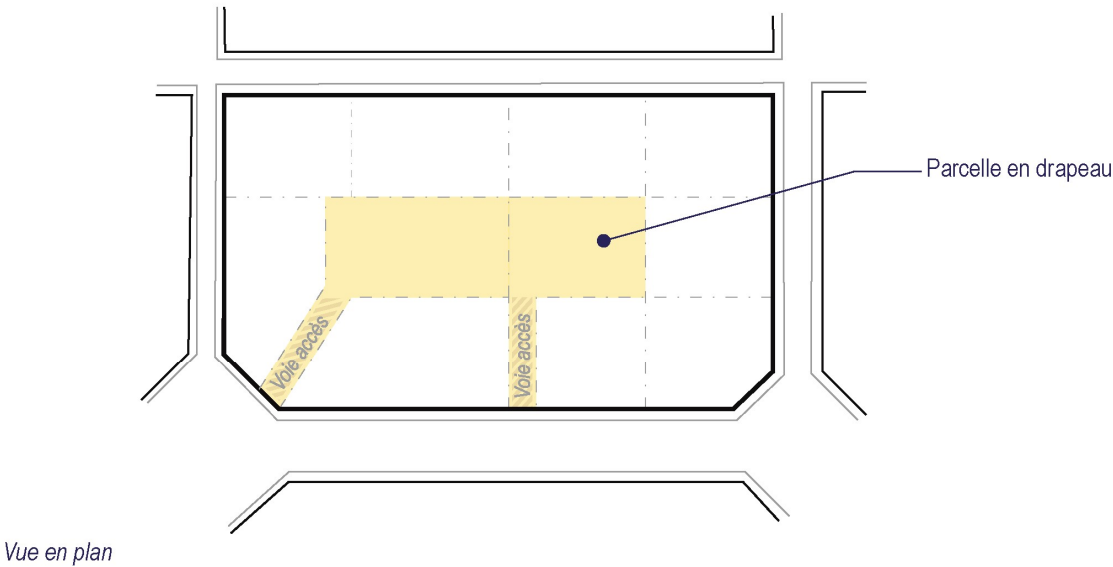
Le nu de la façade constitue le plan vertical de la paroi d'une construction. Il peut être rythmé par des éléments de composition tels que des retraits, des saillies ou des modénatures. Le nu est compté à partir du revêtement extérieur fini, hormis ces éléments de composition.

Opération d'aménagement d'ensemble

L'aménagement d'ensemble signifie que l'urbanisation doit porter sur la totalité des terrains concernés pour en garantir la cohérence. Constituent des opérations d'aménagement d'ensemble les procédures ou dispositifs opérationnels suivants (liste non exhaustive) : les zones d'aménagement concerté (ZAC), les permis d'aménager, les permis valant division, les Associations foncières urbaines, etc.

Parcelles dites en drapeau

Parcelle disposant d'un accès direct sur le domaine public mais dont la surface principale est située en retrait de celui-ci, au-delà du premier rang.



Plan de prévention des risques

Le plan de prévention des risques est un document réalisé par l'État qui réglemente l'utilisation des sols en fonction des risques auxquels ils sont soumis. Cette réglementation va de l'interdiction de construire à la possibilité de construire sous

certaines conditions. Dans le cas présent, le territoire est concerné par un PPRI, Plan de Prévention du Risque d'inondation (rivière Reyssouze).

Protections solaires

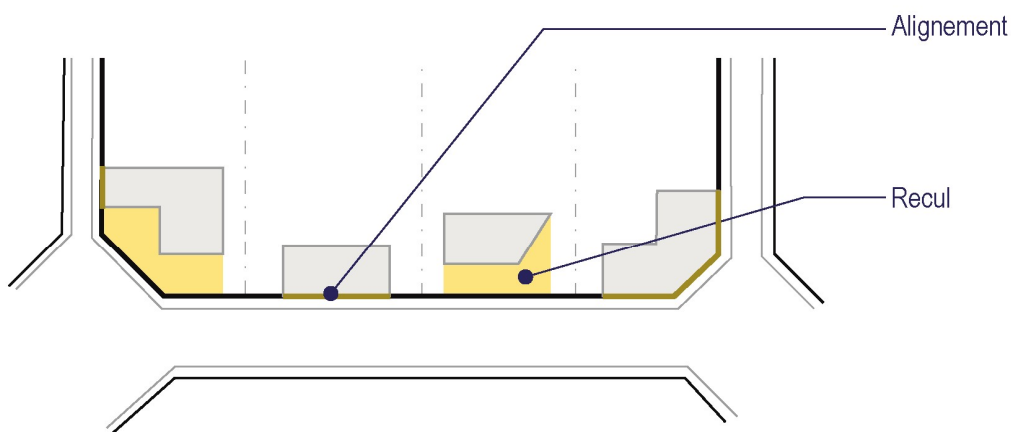
Les protections solaires sont l'ensemble des dispositifs permettant de limiter l'entrée de lumière naturelle directe par les baies. Elles peuvent être fixes ou mobiles, et placées à l'intérieur ou extérieur de la construction.

Recul des constructions par rapport à l'alignement des voies publiques ou privées et des emprises publiques

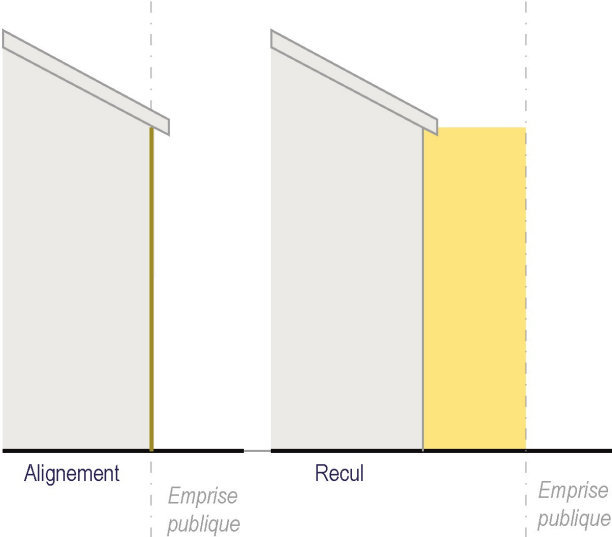
Le recul est la distance horizontale séparant une construction des voies (publiques ou privées, existantes ou à créer) ou des emprises publiques.

Il se mesure perpendiculairement au centre du nu de la façade jusqu'à la limite de la voie ou de l'emprise publique. Les saillies (balcons, corniches, débords de toit, etc.) et les encorbellements ne sont pas pris en compte.

Dans la bande de recul, les installations techniques liées aux différents réseaux et les stationnements réalisés en sous-sol peuvent être autorisés par le règlement.



Vue en plan

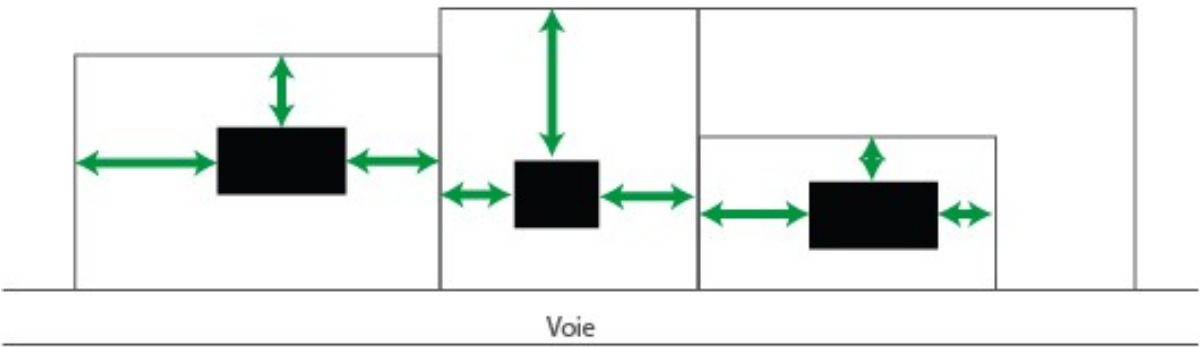


Vue en coupe

Retrait par rapport aux limites séparatives

Le retrait est la distance horizontale séparant tout point de la façade d'une construction à une limite séparative.

Il se mesure perpendiculairement au centre du nu de la façade jusqu'à la limite séparative. Les saillies (balcons, corniches, débords de toit, etc.) et les encorbellements ne sont pas pris en compte.



Réhabilitation

Travaux d'amélioration générale ou de mise en conformité d'un logement ou d'un bâtiment n'impactant pas le gabarit, le volume ou la hauteur de celui-ci. Les débords sont toutefois autorisés pour les bâtiments retravaillés avec une surépaisseur en Isolation Thermique par l'Extérieur (ITE). La réhabilitation peut s'accompagner ou non d'un changement de destination.

Restauration

Les services de restauration dans les sous-destinations des différentes zones font référence à la possibilité pour les usagers de pouvoir se restaurer directement sur place, à l'intérieur ou en extérieur.

Ripisylve

La ripisylve décrit l'ensemble des formations boisées (arbres, arbustes, buissons) qui se trouvent aux abords d'un cours d'eau. L'absence de ripisylve favorise l'érosion et le déplacement du cours d'eau.

Saillie

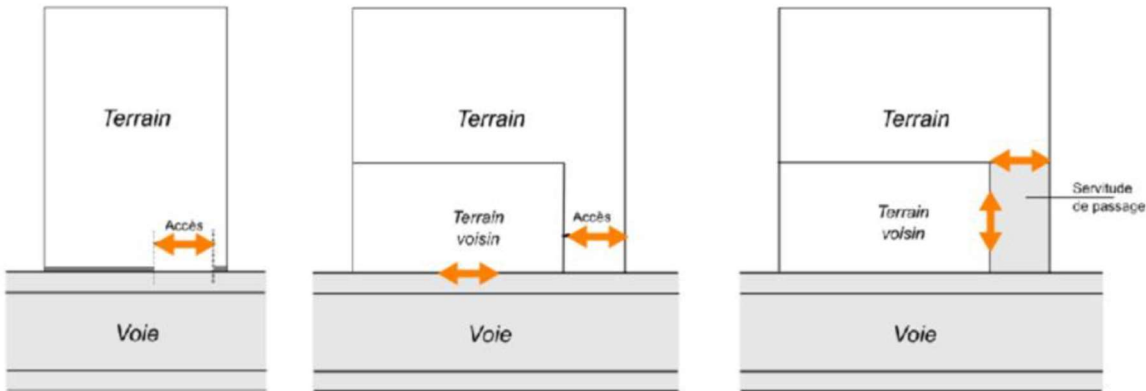
Elément architectural pouvant constituer un volume clos ou ouvert et qui dépasse du plan de la façade (balcons, bow-windows, appuis de fenêtre, auvents, marquises, devantures de boutique, casquettes, volets, corniches, etc...) ou de la toiture (cheminées...).

La réglementation des saillies sur domaine public fait l'objet d'un arrêté spécifique du Maire.



Servitude de passage

Le droit de passage est une servitude pesant sur une propriété (fonds servant) au profit d'une autre propriété enclavée (fonds dominant). Un accès peut rejoindre une voie de desserte via une servitude de passage. Si la servitude de passage dessert deux terrains ou plus, elle est assimilée à une voie et doit à ce titre en comporter les mêmes caractéristiques.



Stationnement sécurisé pour les vélos

La sécurisation s'entend comme une porte fermée (clé, badge etc...) ou une surveillance fonctionnelle (vidéo/gardien avec vue directe) et s'applique à tous les bâtiments.

Surélévation

La surélévation consiste à créer un ou plusieurs niveaux supplémentaires en hauteur sur une construction déjà existante en vertu d'une autorisation d'urbanisme. L'élévation permet d'augmenter la surface du bâti sans modifier l'emprise au sol.

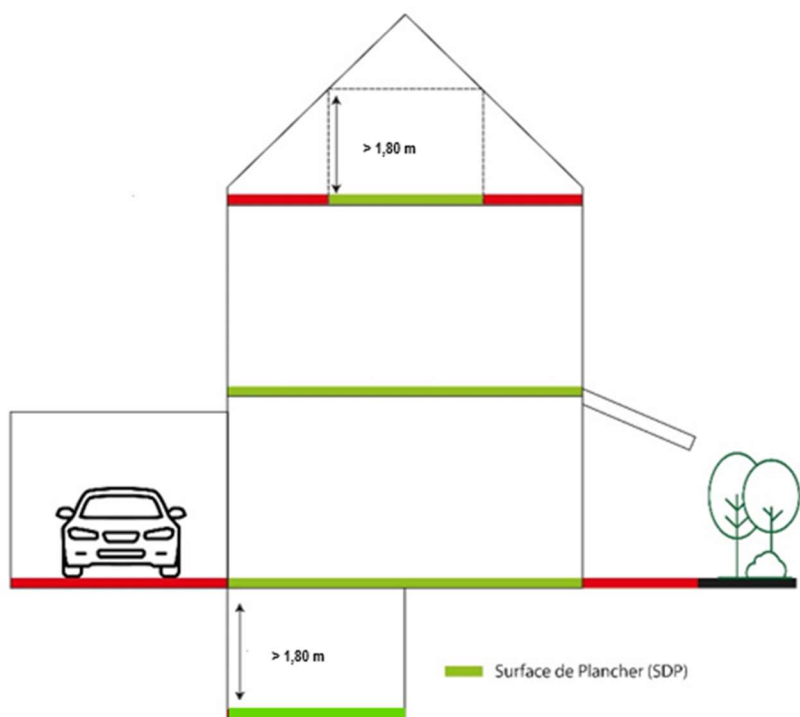
Surface de plancher

R111-22 Code Urbanisme :

La surface de plancher de la construction est égale à la somme des surfaces de plancher de chaque niveau clos et couverts, calculée à partir du nu intérieur des façades après déduction :

- Des surfaces correspondant à l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et fenêtres donnant sur l'extérieur ;
- Des vides et des trémies afférentes aux escaliers et ascenseurs ;
- Des surfaces de plancher d'une hauteur sous plafond $\leq$ à 1,80 mètre ;
- Des surfaces de plancher aménagées en vue du stationnement des véhicules motorisés ou non, y compris les rampes d'accès et les aires de manœuvres ;
- Des surfaces de plancher des combles non aménageables pour l'habitation ou des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial ;
- Des surfaces de plancher des locaux techniques nécessaires au fonctionnement d'un groupe de bâtiments ou d'un immeuble autre qu'une maison individuelle, y compris les locaux de stockage des déchets ;
- Des surfaces de plancher des caves ou des celliers, annexes à des logements, dès lors que ces locaux sont desservis uniquement par une partie commune ;
- D'une surface égale à 10 % des surfaces de plancher affectées à l'habitation telles qu'elles résultent le cas échéant de l'application des alinéas précédents, dès lors que les logements sont desservis par des parties communes intérieures.





Terrain naturel

Doit être regardé comme sol naturel celui qui existe à la date de l'autorisation de la construction avant travaux d'adaptation liés à cette autorisation.

Toiture terrasse

Toiture dont la pente est comprise entre 0 et 5%. Les toitures terrasses peuvent être :

- Accessible (agrément) ;
- Inaccessible (entretien, maintenance, espace technique).

On parle de toitures jardin lorsqu'elles sont utilisées pour du jardin.



Exemple de fonction sur des toitures terrasses - Source : icfhabitat.fr



Exemple de fonction sur des toitures terrasses - Source : warwickhotels.com



Exemple de fonction sur des toitures terrasses - Source : <https://blog.eneco.be/>

Toiture végétalisée

Couverture d'un bâtiment recouvert de substrat végétalisé.

Toiture biosolaire

Une toiture biosolaire est une combinaison entre une toiture végétalisée et une toiture composée de panneaux photovoltaïques. Ce système permet de cumuler les avantages des 2 solutions.

Unité foncière

Une unité foncière est une propriété foncière d'un seul tenant, composée d'une parcelle ou d'un ensemble de parcelles appartenant à un même propriétaire ou un même groupe de propriétaires.

Voies

Les voies comprennent les espaces publics et privés affectés aux déplacements quel que soit le mode d'utilisation (piéton, deux roues, véhicules, transports de voyageurs et de marchandises...), ainsi que les espaces végétalisés paysagers qui les accompagnent.

Zones humides

Les zones humides sont des « terrains, exploités ou non, habituellement inondés ou gorgés d'eau douce, salée ou saumâtre de façon permanente ou temporaire ; la végétation, quand elle existe, y est dominée par des plantes hygrophiles pendant au moins une partie de l'année ». (Art. L.211-1 du code de l'environnement).



TITRE II : DISPOSITIONS APPLICABLES A L'ENSEMBLE DES ZONES

DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES

ARTICLE 1 : CONSTRUCTIONS NOUVELLES ET AFFECTATION DES SOLS

1/ Destinations et sous-destinations autorisées, autorisées sous conditions et interdites des constructions, aménagements et ouvrages

Tout changement de destination et de sous-destination devra faire l'objet d'une demande d'autorisation préalable, selon les modalités suivantes :

- Permis de construire :
 - Changement de destination avec travaux de modification de façade et/ou de structures porteuses ;
- Déclaration préalable :
 - Changement de destination sans travaux de modification de façade et de structures porteuses ;
 - Changement de sous-destinations, avec ou sans travaux de modification de façade et/ou de structures porteuses.

Les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés, comprenant les équipements nécessaires au fonctionnement des services publics, sont autorisés dans toutes les zones, sous réserve de ne pas générer de contrainte aux constructions existantes et/ou de ne pas porter atteinte au caractère et à la qualité des sites et paysages. Le cas échéant, la Ville se réservera le droit de refuser le projet et ou de l'assortir de prescriptions.

2/ Autres usages et affectations des sols autorisés, autorisés sous condition et interdits

Sont interdits :

Sauf mention contraire dans le règlement des zones, sont interdits les terrains aménagés pour l'accueil des campeurs et des caravanes et le stationnement des caravanes.

Les usages et affectations des sols liés au fonctionnement ou à l'entretien des locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés existants, comprenant les équipements nécessaires au fonctionnement des services publics, sont autorisés dans toutes les zones, sous réserve de ne pas générer de contrainte



pour les constructions et/ou activités existantes environnantes, et/ou de ne pas nuire à la qualité des sites environnants. Le cas échéant, la Ville se réservera le droit de refuser le projet et ou de l'assortir de prescriptions.

ARTICLE 2 : MIXITE SOCIALE ET FONCTIONNELLE

Sans objet.



CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

ARTICLE 3 : VOLUMETRIE ET IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS

Lorsque par son implantation ou sa hauteur une construction existante n'est pas conforme aux prescriptions de l'article « Volumétrie et implantation des constructions » de la zone concernée, l'autorisation d'urbanisme ne peut être accordée que pour des travaux qui :

- Améliorent la conformité de la construction, même si cette dernière n'est pas conforme après travaux ;
- Sont sans effet sur l'implantation ou la hauteur de la construction ;
- Ont pour objet une isolation thermique par l'extérieur dans le cadre d'une rénovation énergétique.

Sous réserve d'une demande précise et argumentée, inscrite dans le dossier de demande d'urbanisme, une dérogation aux règles de volumétrie (emprise au sol, hauteur) et d'implantation des constructions édictées dans les dispositions applicables à chaque zone pourra être soumise à l'avis de la Ville. Au regard des justifications inscrites au dossier, la Ville se gardera la possibilité d'autoriser cette demande de dérogation, le cas échéant de l'assortir de prescriptions, ou de la refuser.

ARTICLE 4 : QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

1/ Aspect des constructions

Saillies

La définition des saillies est explicitée dans le lexique, dans les dispositions générales.

Toute saillie, fixe ou mobile, ne doit pas entraver physiquement ou visuellement la circulation des véhicules ou le passage des piétons, ni présenter un risque de chute.

L'isolation thermique par l'extérieur d'une construction existante, située à l'alignement des voies ou emprises publiques, peut être admise en saillie dans une limite de 30 centimètres de profondeur, à la condition d'être posée à plus de 20 centimètres de hauteur par rapport au niveau du sol.

Pour les façades situées en recul de voies et emprises publiques et pour les façades situées en recul de limites séparatives, les saillies sont autorisées dans l'épaisseur des bandes de reculs.

Pour les façades situées au droit de limites séparatives, les saillies sont interdites, sauf mise en œuvre respectant le décret n°2022-926 du 23 juin 2022 instaurant un droit de surplomb.



Pour les façades situées à l'alignement de voies publique ou privées, existantes ou à créer, ou d'emprises publiques, les saillies sont autorisées aux conditions suivantes :

- Retrait supérieur à 70 centimètres des bordures de trottoirs existants et de 3 mètres par rapport aux houppiers des arbres existants ;
- En cas de voie ou emprise inférieure à 8 mètres de profondeur, les saillies sont inférieures à 80 centimètres de profondeur et situées à plus de 4,5 mètres de hauteur du terrain naturel ;
- En cas de voie ou emprise supérieure à 8 mètres de profondeur, les saillies suivantes sont admises :
 - o Implantée à une hauteur inférieure à 2,5m : saillie de 20cm de profondeur au maximum ;
 - o Implantée à une hauteur comprise entre 2,5 et 3,5m : saillie de 50cm de profondeur au maximum ;
 - o Implantée à une hauteur supérieure à 3,5m : saillie de 80cm de profondeur au maximum.

Les saillies doivent être traitées de telle manière à éviter le verdissement des façades.

2/ Performances énergétiques

Bioclimatisme

Dans le cadre de nouvelles constructions, les projets doivent justifier qu'ils intègrent les principes architecturaux et urbanistiques de haute qualité environnementale et les principes du bioclimatisme.

Tout projet de construction doit être élaboré au regard des préoccupations environnementales et en particulier inciter aux économies d'énergie. Ainsi il est notamment recommandé de :

- Favoriser le développement des conceptions architecturales qui utilisent au mieux les apports solaires, la ventilation naturelle et l'exploitation des filières locales d'énergies renouvelables ;
- Privilégier la lumière du jour en tant qu'élément de maîtrise des consommations d'électricité ;
- Prévoir des dispositions constructives nécessaires pour éviter de devoir recourir à la climatisation (en agissant sur l'isolation, l'exposition, l'orientation du bâti, recours aux matériaux de couleur claire, etc.).

Dans le cas d'un projet mettant en œuvre des techniques relevant de la bioclimatique ou permettant d'atteindre de hautes performances énergétiques ou l'utilisation d'énergie renouvelable, les règles sur l'aspect des constructions peuvent être assouplies dans la mesure où il n'est pas possible de les respecter pour des raisons de mise en œuvre de ces techniques. Le demandeur ou l'auteur du projet doit aussi justifier de la cohérence de la recherche architecturale par rapport au caractère général du site.



Il est fortement recommandé que des protections solaires extérieures, fixes ou mobiles, soient mises en place sur les baies des façades ouest, sud et est, sauf pour les annexes, ou sauf en cas d'impossibilité technique avérée.

Aussi, toute nouvelle construction doit privilégier le recours aux matériaux biosourcés.

Développement des énergies renouvelables

Les affouillements et exhaussements de sol sont autorisés afin de favoriser l'implantation de dispositifs d'exploitation de la géothermie. Dans les périmètres de protection des captages et de ressources stratégiques, seule la géothermie de surface est autorisée (inférieure à 2 mètres).

Les panneaux photovoltaïques solaires et/ou thermiques en toiture pourront représenter jusqu'à 100% du pan de toit à condition que leur intégration fasse l'objet d'un projet d'ensemble cohérent. Sur les toitures des bâtis secondaires de petit gabarit, des abris de jardin, des annexes, des verrières, des vérandas et des hangars agricoles, ils pourront représenter 100% de la surface du versant concerné.

Les installations produisant des énergies renouvelables ou participant à l'amélioration de la performance énergétique du bâtiment ne sont pas prises en compte dans le calcul du volume des constructions. Elles doivent toutefois s'intégrer en harmonie avec :

- Les paysages et l'environnement alentours ;
- L'architecture de la construction ;
- Les caractéristiques patrimoniales du secteur.

Les panneaux solaires ne peuvent être installés au sol, à l'exception de l'agrivoltaïsme et sous réserve de l'avis favorable de la CDPENAF.

3/ Cas des opérations concourant à la création de lots libres

Dans le cadre d'une autorisation d'urbanisme aboutissant à la création de lots libres, l'accord de la collectivité sera conditionné à la bonne prise en compte de principes d'implantation et de procédés constructifs permettant, dans une logique d'intérêt général, tant de garantir des conditions de vie et/ou d'usage satisfaisantes pour les habitants et /ou usagers, que de maintenir la valeur des lots dans le temps.

À cette fin, soit la notice descriptive de la Déclaration Préalable soit le règlement du Permis d'Aménager préciseront notamment :

- Les implantations et orientations des constructions, et en quoi elles sont favorables à une bonne cohabitation (gestion des vues, préservation de zones d'intimité, etc.) ;
- La gestion des clôtures, cette dernière devant être cohérente à l'échelle de l'opération : justification de la présence de clôture en limite du domaine public, y compris le retour de ces clôtures sur la limite séparative, règles communes pour les clôtures sur rue mais aussi sur les limites séparatives, priorité donnée aux séparations par des haies végétales ;



- Le traitement paysager, ce dernier devant être de qualité et lui aussi cohérent à l'échelle de l'opération.

4/ Cas des autorisations d'urbanisme portant sur des parcelles < 500 m² hors lotissement

Dans le cadre d'une autorisation d'urbanisme aboutissant à la création d'un immeuble sur une parcelle < 500 m², en dehors d'une autorisation préalable de lotissement (Déclaration Préalable ou Permis d'Aménager), l'accord de la collectivité sera conditionné à la bonne définition de principes d'implantation et d'orientation des constructions, et de procédés constructifs permettant, dans une logique d'intérêt général, tant de garantir des conditions de vie et/ou d'usage satisfaisantes pour les habitants et/ou usagers, que de maintenir la valeur des lots dans le temps.

ARTICLE 5 : TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Dans l'ensemble des zones, la compatibilité avec la servitude d'utilité publique instaurée par la loi du 15 juillet 1845 (aucune plantation de haute tige dans une distance inférieure à 6 mètres de la limite légale du chemin de fer) doit être appliquée

Sous réserve d'une demande précise et argumentée, inscrite dans le dossier de demande d'urbanisme, une dérogation aux règles de calcul du Coefficient de Biotope par Surface édictées dans les dispositions applicables à chaque zone pourra être soumise à l'avis de la Ville. Au regard des justifications inscrites au dossier, la Ville se gardera la possibilité d'autoriser cette demande de dérogation, le cas échéant de l'assortir de prescriptions, ou de la refuser.

Dans une logique de préservation de la trame paysagère et végétale en place, et au-delà de la protection instaurée par l'article L.151-23 du code de l'urbanisme, tous travaux et aménagements nécessitant le dépôt d'une demande autorisation d'urbanisme feront l'objet d'une analyse de leur impact sur les espaces paysagers et végétaux existants (qu'il s'agisse d'arbres tiges, éléments arbustifs ou de haies). Cette analyse conditionnera leur autorisation et pourra donner lieu à des prescriptions spécifiques (exemple : interdiction d'abattage, transplantation, remplacement, mise en œuvre de mesures de protection pendant les travaux, etc.)".

Dans le même but, la suppression d'une haie existante pour la remplacer par un autre type de clôture, nécessitera le dépôt préalable d'une autorisation d'urbanisme, et sera soumise à des justifications particulières.

ARTICLE 6 : OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Sans objet.



EQUIPEMENTS ET RESEAUX

ARTICLE 7 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

1/ Conditions d'accès aux voies

Pour être constructible, une unité foncière doit être desservie par un accès à une voie publique ou privée.

Les caractéristiques d'un accès carrossable doivent permettre de satisfaire aux règles de desserte concernant la défense contre l'incendie et la protection civile. L'emprise minimum de l'accès est fixée à 3,5m.

Tout accès piéton à une construction nouvelle doit avoir une largeur minimale de 1,50 mètre.

Concernant les parcelles en drapeau, la part du foncier assurant la desserte de la ou des constructions ne doit pas dépasser 20 % de la surface de l'unité foncière. En cas de division parcellaire, la mutualisation des accès entre plusieurs parcelles issues de cette division doit être privilégiée.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions ne peuvent être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre. La mutualisation des accès entre plusieurs opérations nouvelles ou existantes doit être privilégiée.

Les accès débouchant sur les voies publiques doivent être aménagés en fonction de l'importance du trafic desdites voies et de façon à permettre l'accès au domaine public en marche avant, pour éviter toute contrainte et tout danger pour la circulation générale. Leur localisation doit être choisie en premier lieu au regard de la visibilité et de la sécurité et en outre en tenant compte des plantations existantes, de l'éclairage public ou de tout autre mobilier urbain sur l'emprise publique.

Les accès débouchant sur une route à grande circulation¹ et munis d'un dispositif de fermeture (portail), celui-ci sera situé en retrait d'au moins 5 mètres de l'alignement de la voie publique. Le gestionnaire de voirie pourra demander au pétitionnaire le déplacement de son accès le cas échéant.

Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire les exigences de sécurité, de défense contre l'incendie et de protection civile et être adaptés à l'opération future.

Les parkings privés ne peuvent avoir plus de deux accès sur la voie publique. L'entrée et la sortie des véhicules dans le parking doit se faire en marche avant.

¹ Les voies à grandes circulations sont définies par décret, elles sont consultables sur le site des services de l'Etat dans l'Ain (www.ain.gouv.fr). [Lien de consultation](#)



2/ Voirie

La destination et l'importance des constructions ou installations doivent être compatibles avec la capacité de la voirie publique ou privée qui les dessert.

Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon à permettre l'accès et le demi-tour des véhicules de secours et des services publics.

Les nouvelles voiries d'une longueur comprise entre 50 et 200 mètres, doivent :

- Avoir des caractéristiques répondant à l'importance ou à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions envisagées sur la ou les unités foncières desservies ;
- Être conçues de façon à assurer la sécurité des déplacements piétons ;
- Avoir une largeur utilisable minimale de 4 mètres pour les voies à sens unique et 6 mètres pour les voies à double sens.

Les nouvelles voiries d'une longueur supérieure ou égale à 200 mètres, doivent :

- Avoir des caractéristiques répondant à l'importance ou à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions envisagées sur la ou les unités foncières desservies ;
- Être conçues de façon à assurer la sécurité des déplacements modes doux (piétons, vélos...) ;
- Être plantées et paysagées de façon à s'intégrer dans leur environnement urbain ;
- Avoir une largeur utilisable minimale de 5 mètres pour les voies à sens unique et 8 mètres pour les voies à double sens.

ARTICLE 8 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE, D'ASSAINISSEMENT ET DE TELECOMMUNICATION

1/ Alimentation en eau potable

Tout terrain, pour recevoir une construction ou une installation nouvelle, doit être desservi par un branchement au réseau public existant de distribution d'eau potable et respecter les conditions définies par l'autorité compétente.

Les constructions, travaux, ouvrages ou installations doivent disposer des moyens permettant d'assurer la défense et la lutte contre l'incendie. L'utilisation du réseau public d'eau potable pour la défense incendie est admise.

En cas d'impossibilité pour le réseau public d'eau potable de répondre aux exigences de la défense extérieure contre l'incendie, notamment en termes de conditions de débit et de pression, il pourra être demandé au pétitionnaire de mettre en œuvre, à sa charge, les solutions techniques locales permettant d'assurer la défense extérieure contre l'incendie dans le respect des préconisations des services compétents en charge de la défense incendie.



2/ Assainissement

Zone desservie

Toute construction ou installation nouvelle ou toute construction ancienne faisant l'objet d'une restauration ou d'un changement de destination, doit être équipée d'un réseau séparatif eaux usées - eaux pluviales jusqu'en limite de propriété. Le réseau d'eaux usées devra impérativement être raccordé au réseau public d'assainissement conformément au règlement en vigueur et aux préconisations techniques du Service des eaux.

Le raccordement au réseau public d'activités (industrielle, artisanale, commerciale ou autre) générant des eaux usées non domestiques dans le réseau public doit être autorisé au préalable par le gestionnaire du réseau et peut être subordonné à la mise en place d'un prétraitement approprié à la composition et à la nature des effluents.

Zone non desservie

En l'absence de réseau d'assainissement séparatif, ou en attente de celui-ci, il peut être admis un dispositif d'assainissement non collectif.

La filière d'assainissement sera conforme à la réglementation en vigueur.

Dans le cas où la mise aux normes d'un dispositif d'assainissement non collectif existant n'est pas possible techniquement dans le périmètre de la zone U sur le terrain d'assiette, la réalisation du dispositif en zone A ou N est possible.

Dans le cas de changement de destination d'une construction, lorsque la réalisation du dispositif d'assainissement non collectif n'est pas possible techniquement dans le périmètre de la zone U sur le terrain d'assiette, la réalisation du dispositif en zone A ou N est possible.

3/ Eaux pluviales

Tout nouvel aménagement doit respecter les règles imposées par le zonage pluvial, y compris sur des surfaces déjà imperméabilisées. Les règles reprises dans la suite de cet article sont les règles les plus générales. Il est indispensable de se référer au zonage pluvial (notice et cartographies) pour connaître l'ensemble des règles qui s'appliquent au projet.

Le zonage pluvial contient également un certain nombre de recommandations utiles pour une gestion intégrée et appropriée des eaux pluviales.

Toute construction et toute surface imperméable nouvellement créée (terrasse, toiture, voirie) doit être équipée d'un dispositif de gestion des eaux pluviales qui assure, dans l'emprise de l'unité foncière, leur rétention et leur infiltration dans les sols, avec un traitement préalable en fonction des activités concernées (stationnements et espaces de circulation, activités ICPE, ...).



Le choix des dispositifs techniques, les études qui y sont liées et leur mise en place sont de la responsabilité du pétitionnaire. Les dispositifs pourront être de type fossé ou noue (favorisant l'absorption et l'évapotranspiration par la végétation), tranchées drainantes, puits ou massif d'infiltration.

Dans tous les cas, le pétitionnaire devra rechercher des solutions limitant les quantités d'eaux de ruissellement ainsi que leur pollution.

Si l'infiltration est insuffisante, le rejet de l'excédent non infiltrable sera dirigé de préférence vers le milieu naturel. Si ce rejet n'est pas réalisable, il convient de diriger les rejets vers le réseau collectif d'assainissement. Le débit de fuite vers les milieux naturels ou vers le réseau ne doit pas excéder un ratio de 3 l/s par hectare. Dans le cas de la mise aux normes d'un dispositif de gestion des eaux pluviales existant, ou dans le cas d'un changement de destination d'une construction, lorsque la réalisation du dispositif n'est pas possible techniquement dans le périmètre de la zone U sur le terrain d'assiette, la réalisation du dispositif en zone A ou N est possible.

4/ Électricité

Le raccordement au réseau de distribution électrique est obligatoirement enterré. Les emprises pour les transformateurs doivent être prévues et intégrées aux bâtiments. Les coffrets techniques doivent être intégrés à la construction ou à un muret et doivent être accessibles depuis l'espace public.

En cas d'impossibilité technique avérée et sous réserve d'une demande précise et argumentée, inscrite dans le dossier de demande d'urbanisme, une dérogation à ces règles pourra être soumise à l'avis de la Ville. Au regard des justifications inscrites au dossier, la Ville se gardera la possibilité d'autoriser cette demande de dérogation, le cas échéant de l'assortir de prescriptions, ou de la refuser.

5/ Télécommunication

Les projets d'aménagement d'ensemble et les constructions nouvelles d'habitat collectif, doivent mettre en place des fourreaux et câbles reliant le domaine public pour prévoir un raccordement aux réseaux de communications électroniques Très Haut Débit. L'ensemble des logements doit également être équipé en vue d'un raccordement. Les coffrets techniques doivent être intégrés à un muret et doivent être accessibles depuis l'espace public.

En cas d'impossibilité technique avérée et sous réserve d'une demande précise et argumentée, inscrite dans le dossier de demande d'urbanisme, une dérogation à ces règles pourra être soumise à l'avis de la Ville. Au regard des justifications inscrites au dossier, la Ville se gardera la possibilité d'autoriser cette demande de dérogation, le cas échéant de l'assortir de prescriptions, ou de la refuser.

6/ Ordures ménagères



Les projets doivent prévoir sur leur terrain d'assiette des espaces adaptés au stockage et à la bonne gestion des ordures ménagères.

À ce titre, les opérations d'habitat collectif doivent prévoir, en fonction de la configuration du site et en fonction de leur taille, différents espaces de stockage, nécessaires à la bonne gestion des différents flux tels que :

- Un espace de stockage pour la collecte sélective des emballages recyclables ;
- Un espace de stockage pour la collecte des ordures ménagères résiduelles ;
- Un espace de stockage pour le dépôt d'objets encombrants ou volumineux ;
- Un emplacement enherbé permettant la pose d'un équipement collectif de compostage des biodéchets.

Les espaces sont dimensionnés et adaptés au nombre de logements de chaque opération selon les critères du règlement intercommunal de collecte des déchets ménagers et assimilés de Grand Bourg Agglomération. En dessous de 30 logements propres à une opération, une mutualisation avec d'autres opérations ou avec l'habitat proche pourra être recherchée. Dans ce cas, les deux espaces dédiés à la collecte sélective et à la collecte des ordures ménagères pourront être envisagés sur un espace externe mutualisé.

Dans tous les cas, les espaces dédiés au dépôt des encombrants et au compostage doivent être implantés sur le terrain d'assiette du projet d'habitat collectif.



TITRE III : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES DE L'HYPERCENTRE (UA)

La zone UA est une zone urbaine à vocation mixte. Elle recouvre l'hypercentre de Bourg-en-Bresse. Ce secteur est caractérisé, d'une part, par la présence de bâtis et tissus anciens soulevant des enjeux de préservation du patrimoine et d'autre part, par une mixité de fonctions importante à consolider : logements, commerces, bureaux, équipements publics et administratifs. Il s'agit de conforter la centralité et de renforcer l'attractivité du centre-ville.

Cette zone comprend les prescriptions graphiques suivantes :

- Arbre remarquable
- Patrimoine bâti remarquable
- Linéaire commercial renforcé
- Linéaire commercial simple
- Emplacement réservé
- Secteur à protéger pour des motifs écologiques et paysagers

Les règles associées à ces prescriptions sont explicitées dans l'article 5 « Dispositions particulières » des dispositions générales.

Cette zone est concernée par les servitudes et risques suivants :

- Zone inondable au PPRI
- Classement sonore des infrastructures routières
- Risque d'exposition au plomb
- Risque retrait-gonflement des argiles
- Zone archéologique de saisine
- Risque sismique
- Périmètre de protection de Monument Historique
- Sites et monuments naturels inscrits

Les règles associées à ces servitudes d'utilité publique sont explicitées dans les annexes au PLU.



DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES

ARTICLE 1 : CONSTRUCTIONS NOUVELLES ET AFFECTATION DES SOLS

Légende :

Autorisé	Autorisé sous conditions	Interdit
A	C	I

1/ Destinations et sous-destinations autorisées, autorisées sous conditions et interdites des constructions, aménagements et ouvrages :

DESTINATION	SOUS-DESTINATIONS	UA
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	I
	Exploitation forestière	I
Habitation	Logement	A
	Hébergement	A
Commerces et activités de service	Artisanat et commerce de détail	C(1)
	Restauration	A
	Commerce de gros	C(2)
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	A
	Hôtels	A
	Autres hébergements touristiques	A
	Cinéma	A
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	A
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	A
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	A
	Salles d'art et de spectacles	A
	Equipements sportifs	A
	Lieux de culte	A



	Autres équipements recevant du public	A
Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire	Industrie	C (2)
	Entrepôt	C (2)
	Bureau	A
	Centre de congrès et d'exposition	A
	Cuisine dédiée à la vente en ligne	I

Sont en outre interdits :

Les constructions, aménagements et ouvrages qui par leur destination, leur importance ou leur aspect sont incompatibles avec la salubrité, la tranquillité ou la sécurité du quartier.

Sont admis sous conditions :

- (1) Les constructions à destination d'artisanat et de commerce de détail sont autorisées dès lors qu'elles ne créent pas de nuisance, notamment sonore ou olfactive, pour un environnement habité.
- (2) Seule l'extension des constructions à destination de commerce de gros, d'industrie et d'entrepôt, existantes à la date d'opposabilité du PLU, est autorisée dans la limite de 10% de surface de plancher supplémentaire.

2/ Autres usages et affectations des sols autorisés, autorisés sous condition et interdits

AUTRES USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS	UA
Dépôts de toute nature (ferraille, véhicules accidentés ou usagés, etc.) notamment ceux susceptibles d'altérer les eaux souterraines	I
Stationnement isolé ou groupé de caravanes, camping-cars, bateaux, etc. quelle qu'en soit la durée	I
Ouvertures et exploitations de carrières ou de gravières ainsi que toute exploitation du sous-sol	I
Installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE)	C (1)
Affouillements et exhaussements du sol	C (2)

Sont en outre interdits :



Les usages et affectations des sols qui par leur destination, leur importance ou leur aspect sont incompatibles avec la salubrité, la tranquillité ou la sécurité du quartier.

Sont autorisés sous conditions :

- (1) Les installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE) sont autorisées sous réserve qu'elles soient compatibles avec la sécurité et salubrité de la zone et qu'elles ne génèrent pas de nuisance sonore ou olfactive.
- (2) Les exhaussements et affouillements de sol sont autorisés, s'ils sont liés et nécessaires à la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation du sol autorisés dans la zone mais également afin de favoriser l'implantation de dispositifs d'exploitation de la géothermie. Dans les périmètres de protection des captages et de ressources stratégiques, seule la géothermie de surface est autorisée (inférieure à 2 mètres).

ARTICLE 2 : MIXITE SOCIALE ET FONCTIONNELLE

1/ Mixité sociale

Non réglementée.

2/ Mixité fonctionnelle

Cette zone est concernée par des linéaires commerciaux et artisanaux à protection simple et renforcée, se référer aux dispositions relatives à la mixité fonctionnelle, dans l'article 5, point 4/ du titre I : Dispositions générales.



**CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES,
ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES**

ARTICLE 3 : VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

L'ensemble des modalités de définition des retraits, de l'emprise au sol et de la hauteur des constructions est explicité dans le lexique, dans les dispositions générales.

1/ Implantation par rapport aux voies publiques et privées et aux emprises publiques

En l'absence de marge de recul indiquée au plan graphique, les constructions nouvelles doivent être implantées à l'alignement par rapport aux voies publiques et privées et aux emprises publiques, existantes ou à créer.

Les piscines (comprenant les margelles) doivent respecter un recul supérieur ou égal à 3 mètres des voies publiques et privées et aux emprises publiques, existantes ou à créer.

Une implantation des constructions nouvelles différente peut être admise dans les cas suivants :

- Pour prendre en compte les risques inondations ;
- Pour garantir une cohérence urbaine avec les constructions voisines existantes ;
- Pour les équipements d'intérêt collectif et de services publics ;
- Pour la construction d'ouvrage technique ou construction nécessaire au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif ;
- Pour la construction d'annexe d'une emprise au sol inférieure à 25 m² et d'une hauteur inférieure à 3 mètres.

2/ Implantation par rapport aux limites séparatives

Pour les constructions en premier rang :

- L'implantation par rapport à la limite de fond de terrain n'est pas réglementée ;
- Les nouvelles constructions doivent être implantées sur les limites séparatives latérales.

Pour les constructions au-delà du premier rang :

- Les constructions nouvelles doivent être implantées en recul supérieur ou égal à 3 mètres et supérieur ou égal au tiers de la hauteur de la construction nouvelle par rapport à toutes les limites séparatives ;
- En cas de construction principale existante en limite séparative latérale sur le fonds voisin, les constructions principales nouvelles peuvent s'y adosser sans dépasser son gabarit.



Les piscines (comprenant les margelles) doivent respecter un recul supérieur ou égal à 3 mètres des limites séparatives latérales.

Une implantation différente pour les constructions nouvelles est admise :

- Pour prendre en compte les risques inondations ;
- Pour les équipements d'intérêt collectif et de services publics ;
- Pour la construction d'ouvrage technique ou construction nécessaire au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif ;
- Pour la construction d'annexe d'une emprise au sol inférieure à 25 m² et d'une hauteur inférieure à 3 mètres ;
- Pour favoriser une meilleure intégration urbaine.

3/ Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même unité foncière

En cas de constructions sur plusieurs rangs sur la même unité foncière, une distance supérieure ou égale à 6 mètres est imposée entre les constructions de chaque rang.

Dans les autres cas, la distance comptée horizontalement entre les façades ou parties de façades de plusieurs bâtiments non contigus doit être au moins égale à 4 mètres. Cette césure peut être occupée par des balcons et passerelles dès lors qu'ils préservent les transparences visuelles sur les cœurs d'îlot.

Une implantation différente est admise :

- Pour prendre en compte les risques inondations ;
- Pour les équipements d'intérêt collectif et de services publics ;
- Pour la construction d'ouvrage technique ou construction nécessaire au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif ;
- Pour la construction d'annexe d'une emprise au sol inférieure à 25 m² et d'une hauteur inférieure à 3 mètres ;
- Pour favoriser une meilleure intégration urbaine.

4/ Emprise au sol

Non réglementée.

5/ Hauteur

La hauteur maximale des constructions n'est pas réglementée. Toutefois, la construction doit s'insérer harmonieusement dans la silhouette urbaine en tenant compte de son contexte immédiat.

La hauteur maximale des annexes est limitée à 3,5 mètres.



ARTICLE 4 : QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

1/ Adaptation au terrain naturel

Les constructions doivent s'adapter au profil du terrain naturel.

Les mouvements de terres (déblais, remblais) nécessaires à l'implantation de la construction doivent être limités aux stricts besoins techniques et ne doivent pas conduire à une émergence de la construction dans le paysage.

2/ Aspect des constructions

Toute construction doit être conçue et implantée afin de préserver une cohérence avec le secteur où est édifié le projet, notamment en ce qui concerne les façades ou les couvertures. Sur ce dernier point, des toitures claires pourront être proposées si elles sont dûment justifiées et explicitées.

Des projets au geste architectural fort, présentant des ruptures de traitement architectural, de teintes et/ou matériaux, pourront toutefois être autorisés s'ils sont dûment justifiés et explicités. Au regard des justifications inscrites au dossier, la Ville se gardera la possibilité d'autoriser le projet, le cas échéant de l'assortir de prescriptions, ou de le refuser.

2.1 Volumes

L'implantation, le volume et les proportions des constructions dans tous leurs éléments doivent être déterminés en tenant compte du contexte urbain et en s'y intégrant le mieux possible.

2.2 Façades

Les différentes façades des constructions principales et constructions annexes doivent faire l'objet d'un traitement soigné.

Les matériaux réfléchissants et les matériaux bruts et destinés à être recouverts non enduits sont proscrits.

Les vitrines d'activités situées en rez-de-chaussée doivent s'inspirer dans leur forme et leur ordonnancement des vitrines des constructions existantes de la rue.

A l'occasion de la réhabilitation, du ravalement de façade ou de la modification d'un bâtiment antérieur à 1940, les travaux doivent être conçus en évitant la dénaturation des caractéristiques constituant son intérêt esthétique ou historique, ainsi qu'en protégeant, restaurant et mettant en valeur ses différents éléments décoratifs : les modénatures (corbeaux, moulures, corniches, entablements...) et les ferronneries. Les ouvertures doivent conserver leurs dimensions et leur ordonnancement. Leur suppression ou modification ne peut être autorisée que dans des cas exceptionnels liés à des impératifs de sécurité ou d'accessibilité ou au choix d'un parti architectural



contemporain de qualité dans la conduite d'une réhabilitation lourde. Les extensions doivent s'accorder aux couleurs et matériaux de la construction principale.

2.3 Toitures

Dans le cas de toitures à pans, les débords de toiture sont compris entre 20 et 50 centimètres, sauf en cas d'impossibilité technique. Les débords sont interdits au-dessus des murs de pignons situés sur les limites séparatives.

Les toitures terrasses sont autorisées. En cas de nouvelles constructions comprenant des toitures terrasses non accessibles d'une superficie supérieure à 75 m², seront recherchées en priorité des surfaces végétalisées et/ou permettant la production d'énergie renouvelable.

Les toitures végétalisées, terrasses végétalisées, doivent être plantées de différentes strates végétales, dès lors que leur configuration le permet. Elles peuvent en outre accueillir des activités d'agriculture urbaine.

Elles doivent comporter une épaisseur de substrat, couche drainante non comprise :

- supérieure ou égale à 25 centimètres, en cas de construction neuve ou d'extension;
- supérieure ou égale à 15 centimètres, en cas de restructuration lourde ou de surélévation.

Une épaisseur de substrat inférieure aux valeurs ci-dessus peut être admise :

- en cas de toiture biosolaire, sans pouvoir être inférieure à 15 centimètres ;
- lorsque la construction présente une structure de grande portée ;
- en cas d'impossibilité technique.

Toute réhabilitation comportant un renouvellement de la majorité de la couverture en vue de la création d'une toiture-terrasse d'une surface supérieure à 150 m² doit comporter un dispositif de végétalisation pérenne. Sous réserve d'une demande précise et argumentée, inscrite dans le dossier de demande d'urbanisme, une dérogation à cette règle pourra être soumise à l'avis de la Ville. Au regard des justifications inscrites au dossier, la Ville se gardera la possibilité d'autoriser cette demande de dérogation, le cas échéant de l'assortir de prescriptions, ou de la refuser.

2.4 Autres éléments

Les édicules techniques (antennes, paraboles, locaux d'ordures ménagères, coffrets techniques, climatiseurs, récupérateurs d'eaux pluviales, etc...) doivent faire l'objet d'un traitement soigné. Ils doivent être dissimulés au regard des voies publiques et privées, et être éloignés des ouvertures des bâtiments avoisinants. Ils sont, de préférence, positionnés de façon discrète sur les toitures ou sur le sol. Les conduits de fumée et tuyaux d'échappement ne doivent pas déboucher sur le domaine public.

L'assiette des fondations des murs de façade doit respecter la limite d'alignement.



Les garde-corps, balustrades et mains-courantes sont constitués de matériaux non opaques et disposent d'un traitement qualitatif et cohérent avec les matériaux et couleurs des autres éléments extérieurs.

3/ Clôtures

La hauteur maximale des clôtures est fixée à :

- 1,80 mètre en limite avec le domaine public ou espace ouvert à la circulation publique ;
- 2 mètres en limite séparative.

Cette hauteur est mesurée depuis le terrain fini. Toutefois, en cas de différence de niveau entre les deux fonds, la hauteur se calcule :

- Depuis le niveau du domaine public ou de l'espace ouvert à la circulation publique pour les clôtures en limite avec le domaine public ou espace ouvert à la circulation publique ;
- Depuis le niveau du sol fini du fond présentant l'altimétrie la plus haute pour les clôtures en limite séparative.

Les clôtures ne doivent pas entailler le système racinaire des sujets arborés ou empêcher leur développement, une attention particulière sera apportée notamment lors de division parcellaire.

Les clôtures forment un ensemble homogène constitué :

- Soit d'un mur bahut d'une hauteur inférieure ou égale à 1,2 mètre, surmonté ou non d'un dispositif à claire-voie (dispositif non occultant, constitué d'éléments ajourés horizontaux, verticaux ou en treillis) ;
- Soit d'un dispositif à claire-voie (dispositif non occultant, constitué d'éléments ajourés horizontaux, verticaux ou en treillis) pouvant être ou non doublé d'une haie vive ;
- Soit d'une haie vive variée doublée ou non d'un grillage noyé dans la haie. Les essences locales sont à privilégier, une liste de ces essences est disponible dans les annexes du présent règlement. Les haies monospécifiques et les haies constituées d'espèces invasives ou d'espèces fortement allergisantes sont interdites.

Les murs bahuts sont constitués :

- Soit en maçonnerie apparente, dans ce cas les matériaux locaux sont à privilégier. Les matériaux bruts et destinés à être recouverts ne peuvent être laissés apparents ;
- Soit en maçonnerie enduite, dont l'enduit s'harmonise à celui de la façade avant de la construction principale ou, à défaut d'enduit, accordé à la couleur de la façade avant de la construction principale.

Sur les limites séparatives, la conception et les caractéristiques des clôtures permettent la libre circulation de la petite faune par l'insertion au ras du sol d'une ouverture de l'ordre de 15 centimètres de diamètre minimum tous les 15 mètres



environ. Lorsque la totalité du linéaire de clôture est inférieure à 15 mètres, un passage minimum doit être aménagé.

Les portails seront de hauteur égale ou inférieure aux clôtures. Sous réserve d'une demande précise et argumentée, inscrite dans le dossier de demande d'urbanisme, une dérogation à cette règle pourra être soumise à l'avis de la Ville. Au regard des justifications inscrites au dossier, la Ville se gardera la possibilité d'autoriser cette demande de dérogation, le cas échéant de l'assortir de prescriptions, ou de la refuser.

Pour des raisons fonctionnelles et de sécurité, une implantation en recul du portail est préconisée ; selon les circonstances locales, elle pourra être imposée pour ce même motif de sécurité.

Les coffrets de réseaux de communication (téléphone, câble...), d'énergie (gaz, électricité...), ainsi que les boîtes à lettres, commandes d'accès... doivent être encastrés au dispositif de clôture et ne doivent pas dépasser sur le domaine public.

En cas de murs de soutènement, leur hauteur maximale est fixée à 2,5 mètres, mesurée entre les niveaux du terrain haut et du terrain bas après travaux d'exhaussement et affouillement des sols. Les murs de soutènement peuvent être surmontés de clôtures, dans le respect des règles définies ci-dessus, notamment des règles de hauteur (le mur de soutènement est inclus dans les 2m maximum).

Des clôtures différentes peuvent être autorisées ou exigées :

- en secteur soumis aux risques inondations : les clôtures seront hydrauliquement transparentes et ne feront pas obstacle au libre écoulement des crues (se référer au zonage et au règlement du PPRi disponibles en annexe du PLU) ;
- en limite séparative : pourront être demandés et/ou imposés des traitements différents pour des questions de cohérence et/ou d'usage ;
- Pour les « équipements d'intérêt collectif et services publics » ou « autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire » : pourront être demandés et/ou imposés des traitements différents pour des questions d'usage et selon les circonstances locales.

ARTICLE 5 : TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Tout projet de construction neuve ou d'extension doit intégrer des surfaces éco-aménagées permettant d'atteindre un coefficient de biotope par surface de 0,1.

Pour rappel, un coefficient de biotope par surface (ou CBS) correspond à un coefficient décrivant la proportion des surfaces favorables à la biodiversité (surfaces écoaménageables) par rapport à la surface totale d'une parcelle.

CBS = surface écoaménageable / surface de la parcelle

Une surface **écoaménageable** possède un potentiel d'accueil de la biodiversité et de perméabilité du sol. Elle est pondérée à partir des différents coefficients relatifs aux



types de surfaces qui composent le terrain. **Chaque type de surface est affecté d'un coefficient dépendant de sa valeur écologique.**

La définition complète du coefficient de biotope et sa méthode de calcul sont exposées au sein du lexique présent à l'article 6 des dispositions générales.

Les aires de stationnement non couvertes sont plantées à raison d'un arbre de haute tige pour quatre places minimum. Pour les aires de stationnement non couvertes supérieures à 1 000 m², au moins un tiers des places doit être traité en revêtement perméable permettant l'infiltration des eaux de pluie.

Les aménagements paysagers doivent valoriser autant que possible les matériaux, les espèces et les essences locales et doivent comporter des essences végétales adaptées et diversifiées (se référer à la liste des essences en annexe du présent règlement). Les espèces invasives ou fortement allergisantes sont interdites.

Il est recommandé d'installer des gîtes pour la faune locale (nichoirs, hibernaculum, gîte à insecte, etc.).

ARTICLE 6 : OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Les obligations en matière de réalisation d'aires de stationnement sont applicables en cas de construction nouvelle et dans le cadre des travaux suivants sur une construction existante :

- Division de logement ;
- Changement de destination ;
- Extension supérieure ou égale à 50 m² de plancher.

En cas de travaux sur une construction existante, seules les nouvelles places engendrées par les travaux sont exigées.

De plus, les obligations en matière de réalisation d'aires de stationnement peuvent être dérogées s'il est démontré que le stationnement existant est suffisant pour les usages futurs.

Lorsque la construction comprend plusieurs destinations, le nombre de places de stationnement à réaliser est la somme des besoins en stationnement de chaque destination.

Lorsque le stationnement est fonction du besoin, le nombre de places de stationnement doit être dimensionné et justifié au regard des capacités d'accueil et de fonctionnement de l'opération.

En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur est autorisé :



- Soit à aménager, sur un autre terrain situé à moins de 200 mètres du premier, les surfaces de stationnement qui lui font défaut ;
- Soit à acquérir, dans un parc de stationnement privé existant à moins de 200 mètres du terrain de l'opération, les surfaces de stationnement qui lui font défaut ;
- Soit réaliser une convention de concession, dans une aire de stationnement publique existante à moins de 200 mètres du terrain de l'opération, pour les surfaces de stationnement qui lui font défaut.

Toutefois, le pétitionnaire pourra aussi prétendre à déroger aux règles de places de stationnement à fournir, sur la base d'une demande argumentée et justifiée inscrite dans le dossier de l'autorisation d'urbanisme. Au regard des justifications inscrites au dossier, la Ville se gardera la possibilité d'autoriser cette demande de dérogation, le cas échéant de l'assortir de prescriptions, ou de la refuser.

1/ Normes de stationnement des véhicules motorisés quatre-roues et plus

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

Les rampes d'accès aux aires de stationnement en sous-sol ne doivent pas entraîner de modification du niveau de l'espace public sur lequel cette rampe est connectée. De plus, la pente ne doit pas excéder 5% sur les cinq premiers mètres.

Pour tout projet nécessitant la création de plus de 10 places de stationnement, des places prééquipées pour les véhicules électriques sont à prévoir, selon les dispositions de la réglementation nationale en vigueur. Il est toutefois précisé que pour des projets d'ampleur, la Ville se réservera la possibilité de demander un équipement supérieur, sans toutefois dépasser le double des attentes inscrites dans ces dispositions nationales.

La minoration du nombre de places de stationnement est admise en cas de mutualisation dans le cadre d'une opération mixte, alliant au moins deux destinations différentes (par exemples bureau et logement, industrie et commerce de détail...), et permettant le foisonnement. Le nombre de places de stationnement peut alors être réduit de 25%.

La substitution partielle de places de stationnement pour les véhicules motorisés par des places de stationnement pour les vélos peut être accordée par la ville, sur justifications du pétitionnaire du fonctionnement de l'opération et dans les conditions de la réglementation nationale en vigueur.

Les places de stationnement pour les logements peuvent être organisées en enfilade à condition d'avoir autant d'accès aux enfilades que de logements.

Nombre minimal de places de stationnement selon les destinations :

Destination des constructions	Norme imposée pour les véhicules
Habitation	Pour les logements : <i>non réglementé</i> . Pour les hébergements : <i>non réglementé</i> .



Commerces et activités de services	Pour l'artisanat et le commerce de détail : <i>non réglementé</i> . Pour la restauration : <i>non réglementé</i> . Pour l'hôtellerie : <i>non réglementé</i> . Pour le reste des commerces et activités de services : <i>non réglementé</i> .
Equipement d'intérêt collectif et services publics	<i>non réglementé</i> .
Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire	Pour les bureaux et pour les industries : <i>non réglementé</i> . Pour les autres activités : <i>non réglementé</i> .

2/ Normes de stationnement pour les vélos

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

En cas de travaux sur une construction existante, seules les nouvelles places engendrées par les travaux sont exigées.

De plus, les obligations en matière de réalisation d'aires de stationnement peuvent être dérogées s'il est démontré que le stationnement existant est suffisant pour les usages futurs.

Pour les opérations de plus de quatre logements, les vélos doivent disposer d'un espace de stationnement clos et couvert, accessible depuis les emprises publiques et les voies par un cheminement praticable sans discontinuité. Chaque espace destiné aux deux-roues doit disposer de dispositifs permettant d'attacher les vélos avec un système de sécurité.

Le nombre de places de stationnement vélos sera conforme à la réglementation nationale en vigueur.

Nombre minimal de places de stationnement selon les destinations :

Destination des constructions	Norme imposée pour les vélos
Habitations	Pour les opérations de plus de 2 logements : • 1 place par logement pour les T1 et les T2. • 2 places par logement pour les T3 et plus. Pour les hébergements : Le nombre de places à réaliser est déterminé en tenant compte de leur nature, du taux et du rythme de leur fréquentation, de leur situation géographique au regard des équipements cyclables existants à proximité.
Commerces et activités de services	<i>non réglementé</i> .
Equipement d'intérêt collectif et services publics	Le nombre de places à réaliser est déterminé en tenant compte de leur nature, du taux et du



	rythme de leur fréquentation, de leur situation géographique au regard des équipements cyclables existants à proximité.
Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire	Le nombre de places à réaliser est déterminé en tenant compte de leur nature, du taux et du rythme de leur fréquentation, de leur situation géographique au regard des équipements cyclables existants à proximité.



DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES DE CENTRE ELARGI (UB)

La zone UB est une zone urbaine à vocation mixte. Elle recouvre le centre élargi de Bourg-en-Bresse et des polarités commerçantes secondaires sur la commune. Ces secteurs sont constitués pour majorité des anciens tissus de faubourgs qui assurent la transition urbaine entre le centre-ville et les quartiers périphériques. Le renforcement de la mixité fonctionnelle et la rénovation urbaine de ces quartiers sont souhaités.

Cette zone comprend les prescriptions graphiques suivantes :

- Arbre remarquable
- Patrimoine bâti remarquable
- Cône de vue paysager
- Recul par rapport aux voies et aux emprises publiques
- Alignement d'arbres
- Linéaire commercial renforcé
- Linéaire commercial simple
- Emplacement réservé
- Ripisylve
- Zone humide
- Secteur à protéger pour des motifs écologiques et paysagers
- Périmètre soumis à Orientation d'Aménagement et de Programmation

Les règles associées à ces prescriptions sont explicitées dans l'article 5 « Dispositions particulières » des dispositions générales.

Cette zone est concernée par les servitudes et risques suivants :

- Plan de Prévention des Risques Inondation
- Canalisations de transport de matière dangereuse
- Classement sonore des infrastructures routières
- Zone archéologique de saisine
- Secteur d'information sur les sols (SIS)
- Risque d'exposition au plomb
- Risque retrait-gonflement des argiles
- Périmètre de protection de Monument Historique
- Sites et monuments naturels inscrits
- Zone soumise à glissements de terrain
- Installation classée pour la protection de l'environnement (ICPE)
- Protection du domaine ferroviaire
- Risque sismique
- Divisions de propriétés foncières soumises à déclaration préalable

Les règles associées à ces servitudes d'utilité publique sont explicitées dans les annexes au PLU.



DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES

ARTICLE 1 : CONSTRUCTIONS NOUVELLES ET AFFECTATION DES SOLS

Légende :

Autorisé	Autorisé sous conditions	Interdit
A	C	I

1/ Destinations et sous-destinations autorisées, autorisées sous conditions et interdites des constructions, aménagements et ouvrages

DESTINATION	SOUS-DESTINATIONS	UB
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	I
	Exploitation forestière	I
Habitation	Logement	A
	Hébergement	A
Commerces et activités de service	Artisanat et commerce de détail	C (1)
	Restauration	A
	Commerce de gros	C (2)
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	A
	Hôtels	A
	Autres hébergements touristiques	A
	Cinéma	A
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	A
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	A
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	A
	Salles d'art et de spectacles	A
	Equipements sportifs	A
	Lieux de culte	A



	Autres équipements recevant du public	A
Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire	Industrie	C (2)
	Entrepôt	C (2)
	Bureau	A
	Centre de congrès et d'exposition	A
	Cuisine dédiée à la vente en ligne	I

Sont en outre interdits :

Les constructions, aménagements et ouvrages qui par leur destination, leur importance ou leur aspect sont incompatibles avec la salubrité, la tranquillité ou la sécurité du quartier.

Sont admis sous conditions :

- (1) Les constructions à destination d’artisanat et de commerce de détail sont autorisées dès lors qu’elles ne créent pas de nuisance, notamment sonore ou olfactive, pour un environnement habité.
- (2) Seule l’extension des constructions à destination de commerce de gros, d’industrie et d’entrepôt, existantes à la date d’opposabilité du PLU, est autorisée dans la limite de 10% de surface de plancher supplémentaire.

2/ Autres usages et affectations des sols autorisés, autorisés sous condition et interdits

AUTRES USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS	UB
Dépôts de toute nature (ferraille, véhicules accidentés ou usagés, etc.) notamment ceux susceptibles d’altérer les eaux souterraines	I
Stationnement isolé ou groupé de caravanes, camping-cars, bateaux, etc. quelle qu’en soit la durée	I
Ouvertures et exploitations de carrières ou de gravières ainsi que toute exploitation du sous-sol	I
Installations classées pour la protection de l’environnement (ICPE)	C (1)
Affouillements et exhaussements du sol	C (2)



Sont en outre interdits :

Les usages et affectations des sols qui par leur destination, leur importance ou leur aspect sont incompatibles avec la salubrité, la tranquillité ou la sécurité du quartier.

Sont autorisés sous conditions :

- (1) Les installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE) sont autorisées sous réserve qu'elles soient compatibles avec la sécurité et salubrité de la zone et qu'elles ne génèrent pas de nuisance sonore ou olfactive.
- (2) Les exhaussements et affouillements de sol sont autorisés, s'ils sont liés et nécessaires à la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation du sol autorisés dans la zone mais également afin de favoriser l'implantation de dispositifs d'exploitation de la géothermie. Dans les périmètres de protection des captages et de ressources stratégiques, seule la géothermie de surface est autorisée (inférieure à 2 mètres).

ARTICLE 2 : MIXITE SOCIALE ET FONCTIONNELLE

1/ Mixité sociale

Non réglementée.

2/ Mixité fonctionnelle

Cette zone est concernée par des linéaires commerciaux et artisanaux à protection simple et renforcée, se référer aux dispositions relatives à la mixité fonctionnelle, dans l'article 5, point 4/ du titre I : Dispositions générales.



**CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES,
ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES**

ARTICLE 3 : VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

L'ensemble des modalités de définition des retraits, de l'emprise au sol et de la hauteur des constructions est explicité dans le lexique, dans les dispositions générales.

1/ Implantation par rapport aux voies publiques et privées et aux emprises publiques

En l'absence de trait de recul indiqué au plan graphique, les constructions nouvelles doivent être implantées soit à l'alignement, soit en recul inférieur ou égal à 5 mètres par rapport aux voies publiques et privées et aux emprises publiques, existantes ou à créer. En cas de retrait de la construction, l'alignement devra être marqué par une clôture.

Les piscines (comprenant les margelles) doivent respecter un recul supérieur ou égal à 3 mètres des voies publiques et privées et aux emprises publiques, existantes ou à créer.

Une implantation des constructions nouvelles différente peut être admise dans les cas suivants :

- Pour prendre en compte les risques inondations ;
- Pour garantir une cohérence urbaine avec les constructions voisines existantes ;
- Pour les équipements d'intérêt collectif et de services publics ;
- Pour la construction d'ouvrage technique ou construction nécessaire au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif ;
- Pour la construction d'annexe d'une emprise au sol inférieure à 25 m² et d'une hauteur inférieure à 3 mètres ;
- Pour favoriser une meilleure intégration urbaine.

2/ Implantation par rapport aux limites séparatives

Pour les constructions en premier rang :

- L'implantation par rapport à la limite de fond de terrain n'est pas réglementée ;
- Les nouvelles constructions doivent être implantées, soit sur les deux limites séparatives latérales, soit sur une limite séparative latérale et en recul supérieur ou égal à 3 mètres et supérieur ou égal au tiers de la hauteur de la construction nouvelle par rapport à la seconde limite latérale.

Pour les constructions au-delà du premier rang :

- Les constructions nouvelles doivent être implantées en recul supérieur ou égal à 3 mètres et supérieur ou égal au tiers de la hauteur de la construction nouvelle par rapport à toutes les limites séparatives ;



- En cas de construction principale existante en limite séparative latérale sur le fonds voisin, les constructions principales nouvelles peuvent s'y adosser sans dépasser son gabarit.

Les piscines (comprenant les margelles) doivent respecter un recul supérieur ou égal à 3 mètres des limites séparatives latérales.

Une implantation différente pour les constructions nouvelles est admise :

- Pour prendre en compte les risques inondations ;
- Pour les équipements d'intérêt collectif et de services publics ;
- Pour la construction d'ouvrage technique ou construction nécessaire au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif ;
- Pour la construction d'annexe d'une emprise au sol inférieure à 25 m² et d'une hauteur inférieure à 3 mètres ;
- Pour favoriser une meilleure intégration urbaine.

3/ Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même unité foncière

En cas de constructions sur plusieurs rangs sur la même unité foncière, une distance supérieure ou égale à 6 mètres est imposée entre les constructions de chaque rang.

Dans les autres cas, une distance supérieure ou égale à 4 mètres est imposée entre les constructions. Cette césure peut être occupée par des balcons et passerelles dès lors qu'ils préservent les transparences visuelles sur les cœurs d'îlot.

L'extension d'une construction existante doit se faire dans le prolongement latéral de cette construction.

Une implantation différente est admise :

- Pour prendre en compte les risques inondations ;
- Pour les équipements d'intérêt collectif et de services publics ;
- Pour la construction d'ouvrage technique ou construction nécessaire au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif ;
- Pour la construction d'annexe d'une emprise au sol inférieure à 25 m² et d'une hauteur inférieure à 3 mètres ;
- Pour favoriser une meilleure intégration urbaine.

4/ Emprise au sol

Non règlementée.

5/ Hauteur

A l'exception des secteurs soumis à Orientation d'Aménagement et de Programmation, la hauteur maximale des constructions est limitée, sur leur partie aérienne, à 5 niveaux (soit un rez-de-chaussée et 4 étages).



Toutefois, des hauteurs supérieures pourront être acceptées sur justifications du pétitionnaire en fonction de l'insertion harmonieuse dans la silhouette urbaine et en tenant compte du contexte immédiat.

La hauteur maximale des annexes est limitée à 3,5 mètres.

ARTICLE 4 : QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

1/ Adaptation au terrain naturel

Les constructions doivent s'adapter au profil du terrain naturel.

Les mouvements de terres (déblais, remblais) nécessaires à l'implantation de la construction doivent être limités aux stricts besoins techniques et ne doivent pas conduire à une émergence de la construction dans le paysage.

2/ Aspect des constructions

Toute construction doit être conçue et implantée afin de préserver une cohérence avec le secteur où est édifié le projet, notamment en ce qui concerne les façades ou les couvertures. Sur ce dernier point, des toitures claires pourront être proposées si elles sont dûment justifiées et explicitées.

Des projets au geste architectural fort, présentant des ruptures de traitement architectural, de teintes et/ou matériaux, pourront toutefois être autorisés s'ils sont dûment justifiés et explicités. Au regard des justifications inscrites au dossier, la Ville se gardera la possibilité d'autoriser le projet, le cas échéant de l'assortir de prescriptions, ou de le refuser.

2.1 Volumes

L'implantation, le volume et les proportions des constructions dans tous leurs éléments doivent être déterminés en tenant compte du contexte urbain et en s'y intégrant le mieux possible.

2.2 Façades

Les différentes façades des constructions principales et constructions annexes doivent faire l'objet d'un traitement soigné.

Les matériaux réfléchissants et les matériaux bruts et destinés à être recouverts non enduits sont proscrits.

Les vitrines d'activités situées en rez-de-chaussée doivent s'inspirer dans leur forme et leur ordonnancement des vitrines des constructions existantes de la rue.



2.3 Toitures

Dans le cas de toitures à pans, les débords de toiture sont compris entre 20 et 50 centimètres, sauf en cas d'impossibilité technique. Les débords sont interdits au-dessus des murs de pignons situés sur des limites séparatives.

Les toitures terrasses sont autorisées. En cas de nouvelles constructions comprenant des toitures terrasses non accessibles d'une superficie supérieure à 75 m², seront recherchées en priorité des surfaces végétalisées et/ou permettant la production d'énergie renouvelable.

Les toitures végétalisées, terrasses végétalisées, doivent être plantées de différentes strates végétales, dès lors que leur configuration le permet. Elles peuvent en outre accueillir des activités d'agriculture urbaine.

Elles doivent comporter une épaisseur de substrat, couche drainante non comprise :

- supérieure ou égale à 25 centimètres, en cas de construction neuve ou d'extension;
- supérieure ou égale à 15 centimètres, en cas de restructuration lourde ou de surélévation.

Une épaisseur de substrat inférieure aux valeurs ci-dessus peut être admise :

- en cas de toiture biosolaire, sans pouvoir être inférieure à 15 centimètres ;
- lorsque la construction présente une structure de grande portée ;
- en cas d'impossibilité technique.

Toute réhabilitation comportant un renouvellement de la majorité de la couverture en vue de la création d'une toiture-terrasse d'une surface supérieure à 150 m² doit comporter un dispositif de végétalisation pérenne. Sous réserve d'une demande précise et argumentée, inscrite dans le dossier de demande d'urbanisme, une dérogation à cette règle pourra être soumise à l'avis de la Ville. Au regard des justifications inscrites au dossier, la Ville se gardera la possibilité d'autoriser cette demande de dérogation, le cas échéant de l'assortir de prescriptions, ou de la refuser.

2.4 Autres éléments

Les édicules techniques (antennes, paraboles, locaux d'ordures ménagères, coffrets techniques, climatiseurs, récupérateurs d'eaux pluviales, etc...) doivent faire l'objet d'un traitement soigné. Ils doivent être dissimulés au regard des voies publiques et privées, et être éloignés des ouvertures des bâtiments avoisinants. Ils sont, de préférence, positionnés de façon discrète sur les toitures ou sur le sol. Les conduits de fumée et tuyaux d'échappement ne doivent pas déboucher sur le domaine public.

L'assiette des fondations des murs de façade doit respecter la limite d'alignement.

Les garde-corps, balustrades et mains-courantes sont constitués de matériaux non opaques et disposent d'un traitement qualitatif et cohérent avec les matériaux et couleurs des autres éléments extérieurs.



3/ Clôtures

La hauteur maximale des clôtures est fixée à :

- 1,80 mètre en limite avec le domaine public ou espace ouvert à la circulation publique ;
- 2 mètres en limite séparative.

Cette hauteur est mesurée depuis le terrain fini. Toutefois, en cas de différence de niveau entre les deux fonds, la hauteur se calcule :

- Depuis le niveau du domaine public ou de l'espace ouvert à la circulation publique pour les clôtures en limite avec le domaine public ou espace ouvert à la circulation publique ;
- Depuis le niveau du sol fini du fond présentant l'altimétrie la plus haute pour les clôtures en limite séparative.

Les clôtures ne doivent pas entailler le système racinaire des sujets arborés ou empêcher leur développement, une attention particulière sera apportée notamment lors de division parcellaire.

Les clôtures forment un ensemble homogène constitué :

- Soit d'un mur bahut d'une hauteur inférieure ou égale à 1,2 mètre, surmonté ou non d'un dispositif à claire-voie (dispositif non occultant, constitué d'éléments ajourés horizontaux, verticaux ou en treillis) ;
- Soit d'un dispositif à claire-voie (dispositif non occultant, constitué d'éléments ajourés horizontaux, verticaux ou en treillis) pouvant être ou non doublé d'une haie vive ;
- Soit d'une haie vive variée doublée ou non d'un grillage noyé dans la haie. Les essences locales sont à privilégier, une liste de ces essences est disponible dans les annexes du présent règlement. Les haies monospécifiques et les haies constituées d'espèces invasives ou d'espèces fortement allergisantes sont interdites.

Les murs bahuts sont constitués :

- Soit en maçonnerie apparente, dans ce cas les matériaux locaux sont à privilégier. Les matériaux bruts et destinés à être recouverts ne peuvent être laissés apparents ;
- Soit en maçonnerie enduite, dont l'enduit s'harmonise à celui de la façade avant de la construction principale ou, à défaut d'enduit, accordé à la couleur de la façade avant de la construction principale.

Sur les limites séparatives, la conception et les caractéristiques des clôtures permettent la libre circulation de la petite faune par l'insertion au ras du sol d'une ouverture de l'ordre de 15 centimètres de diamètre minimum tous les 15 mètres environ. Lorsque la totalité du linéaire de clôture est inférieure à 15 mètres, un passage minimum doit être aménagé.

Les portails seront de hauteur égale ou inférieure aux clôtures. Sous réserve d'une demande précise et argumentée, inscrite dans le dossier de demande d'urbanisme,



une dérogation à cette règle pourra être soumise à l'avis de la Ville. Au regard des justifications inscrites au dossier, la Ville se gardera la possibilité d'autoriser cette demande de dérogation, le cas échéant de l'assortir de prescriptions, ou de la refuser.

Pour des raisons fonctionnelles et de sécurité, une implantation en recul du portail est préconisée ; selon les circonstances locales, elle pourra être imposée pour ce même motif de sécurité.

Les coffrets de réseaux de communication (téléphone, câble...), d'énergie (gaz, électricité...), ainsi que les boîtes à lettres, commandes d'accès... doivent être encastrés au dispositif de clôture et ne doivent pas dépasser sur le domaine public.

En cas de murs de soutènement, leur hauteur maximale est fixée à 2,5 mètres, mesurée entre les niveaux du terrain haut et du terrain bas après travaux d'exhaussement et affouillement des sols. Les murs de soutènement peuvent être surmontés de clôtures, dans le respect des règles définies ci-dessus, notamment des règles de hauteur (le mur de soutènement est inclus dans les 2m maximum).

Des clôtures différentes peuvent être autorisées ou exigées :

- en secteur soumis aux risques inondations : les clôtures seront hydrauliquement transparentes et ne feront pas obstacle au libre écoulement des crues (se référer au zonage et au règlement du PPRi disponibles en annexe du PLU) ;
- en limite séparative : pourront être demandés et/ou imposés des traitements différents pour des questions de cohérence et/ou d'usage ;
- Pour les « équipements d'intérêt collectif et services publics » ou « autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire » : pourront être demandés et/ou imposés des traitements différents pour des questions d'usage et selon les circonstances locales.

ARTICLE 5 : TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Tout projet de construction neuve ou d'extension doit intégrer des surfaces éco-aménagées permettant d'atteindre un coefficient de biotope par surface de 0,2.

Pour rappel, un coefficient de biotope par surface (ou CBS) correspond à un coefficient décrivant la proportion des surfaces favorables à la biodiversité (surface écoaménageable) par rapport à la surface totale d'une parcelle.

$$\text{CBS} = \text{surface écoaménageable} / \text{surface de la parcelle}$$

Une surface **écoaménageable** possède un potentiel d'accueil de la biodiversité et de perméabilité du sol. Elle est pondérée à partir des différents coefficients relatifs aux types de surfaces qui composent le terrain. **Chaque type de surface est affecté d'un coefficient dépendant de sa valeur écologique.**

La définition complète du coefficient de biotope et sa méthode de calcul sont exposées au sein du lexique présent à l'article 6 des dispositions générales.



Pour les projets situés sur une unité foncière supérieure à 500m², 20% de la superficie de l'unité foncière doit être préservée en pleine terre.

Les aires de stationnement non couvertes sont plantées à raison d'un arbre de haute tige pour quatre places minimum. Pour les aires de stationnement non couvertes supérieures à 1 000 m², au moins un tiers des places doit être traité en revêtement perméable permettant l'infiltration des eaux de pluie.

Les aménagements paysagers doivent valoriser autant que possible les matériaux, les espèces et les essences locales et doivent comporter des essences végétales adaptées et diversifiées (se référer à la liste des essences en annexe du présent règlement). Les espèces invasives ou fortement allergisantes sont interdites.

Des règles spécifiques aux emprises ferroviaires s'appliquent, afin de garantir la sécurité de tous. Pour ces espaces, les règles de servitude dans le chapitre relatif au traitement des espaces libres s'appliquent.

Il est recommandé d'installer des gîtes pour la faune locale (nichoirs, hibernaculum, gîte à insecte, etc.).

ARTICLE 6 : OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Les obligations en matière de réalisation d'aires de stationnement sont applicables en cas de construction nouvelle et dans le cadre des travaux suivants sur une construction existante :

- Division de logement ;
- Changement de destination ;
- Extension supérieure ou égale à 50 m².

En cas de travaux sur une construction existante, seules les nouvelles places engendrées par les travaux sont exigées.

De plus, les obligations en matière de réalisation d'aires de stationnement peuvent être dérogées s'il est démontré que le stationnement existant est suffisant pour les usages futurs.

Lorsque la construction comprend plusieurs destinations, le nombre de places de stationnement à réaliser est la somme des besoins en stationnement de chaque destination.

Lorsque le stationnement est fonction du besoin, le nombre de places de stationnement doit être dimensionné et justifié au regard des capacités d'accueil et de fonctionnement de l'opération.

En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur est autorisé :



- Soit à aménager, sur un autre terrain situé à moins de 200 mètres du premier, les surfaces de stationnement qui lui font défaut ;
- Soit à acquérir, dans un parc de stationnement privé existant à moins de 200 mètres du terrain de l’opération, les surfaces de stationnement qui lui font défaut ;
- Soit réaliser une convention de concession, dans une aire de stationnement publique existante à moins de 200 mètres du terrain de l’opération, pour les surfaces de stationnement qui lui font défaut.

Toutefois, le pétitionnaire pourra aussi prétendre à déroger aux règles de places de stationnement à fournir, sur la base d’une demande argumentée et justifiée inscrite dans le dossier de l’autorisation d’urbanisme. Au regard des justifications inscrites au dossier, la Ville se gardera la possibilité d’autoriser cette demande de dérogation, le cas échéant de l’assortir de prescriptions, ou de la refuser.

1/ Normes de stationnement des véhicules motorisés quatre-roues et plus

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

Les rampes d’accès aux aires de stationnement en sous-sol ne doivent pas entraîner de modification du niveau de l’espace public sur lequel cette rampe est connectée. De plus, la pente ne doit pas excéder 5% sur les cinq premiers mètres.

Pour tout projet nécessitant la création de plus de 10 places de stationnement, des places prééquipées pour les véhicules électriques sont à prévoir, selon les dispositions de la réglementation nationale en vigueur. Il est toutefois précisé que pour des projets d’ampleur, la Ville se réservera la possibilité de demander un équipement supérieur, sans toutefois dépasser le double des attentes inscrites dans ces dispositions nationales.

La minoration du nombre de places de stationnement est admise en cas de mutualisation dans le cadre d’une opération mixte, alliant au moins deux destinations différentes (par exemples bureau et logement, industrie et commerce de détail...), et permettant le foisonnement. Le nombre de places de stationnement peut alors être réduit de 25%.

La substitution partielle de places de stationnement pour les véhicules motorisés par des places de stationnement pour les vélos peut être accordée par la ville, sur justifications du pétitionnaire du fonctionnement de l’opération et dans les conditions de la réglementation nationale en vigueur.

Les places de stationnement pour les logements peuvent être organisées en enfilade à condition d’avoir autant d’accès aux enfilades que de logements.

Nombre minimal de places de stationnement selon les destinations :

Destination des constructions	Norme imposée pour les véhicules
Habitation	Pour les logements : 1 place de stationnement par logement. Pour les opérations de plus de 10



	logements, 1 place visiteurs par tranche entamée de 10 logements s'ajoutent aux précédentes. <i>Pour les logements sociaux, la réglementation nationale en vigueur s'applique.</i> Pour les hébergements : 1 place de stationnement pour 4 chambres.
Commerces et activités de services	Pour l'artisanat et le commerce de détail : 1 place de stationnement par tranche de 60 m² de surface de plancher Pour la restauration : 1 place de stationnement par tranche de 10 m² de surface de plancher Pour l'hôtellerie : 1 place de stationnement par tranche de 3 chambres d'hôtel Pour le reste des commerces et activités de services : 1 place de stationnement par tranche de 60 m² de surface de plancher
Equipement d'intérêt collectif et services publics	Le nombre de places à réaliser est déterminé en tenant compte de leur nature, du taux et du rythme de leur fréquentation, de leur situation géographique au regard des parkings publics existant à proximité et de leur regroupement et du taux de foisonnement envisageable.
Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire	Pour les bureaux et pour les industries : 1 place de stationnement par tranche de 60 m² de surface de plancher Pour les autres activités : le nombre de places à réaliser est déterminé en tenant compte de leur nature, du taux et du rythme de leur fréquentation, de leur situation géographique au regard des parkings publics existant à proximité et de leur regroupement et du taux de foisonnement envisageable.

2/ Normes de stationnement pour les vélos

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

En cas de travaux sur une construction existante, seules les nouvelles places engendrées par les travaux sont exigées.

De plus, les obligations en matière de réalisation d'aires de stationnement peuvent être dérogées s'il est démontré que le stationnement existant est suffisant pour les usages futurs.

Pour les opérations de plus de quatre logements, les vélos doivent disposer d'un espace de stationnement clos et couvert, accessible depuis les emprises publiques et les voies par un cheminement praticable sans discontinuité. Chaque espace destiné



aux deux-roues doit disposer de dispositifs permettant d’attacher les vélos avec un système de sécurité.

Le nombre de places de stationnement vélos sera conforme à la réglementation nationale en vigueur.

Nombre minimal de places de stationnement selon les destinations :

Destination des constructions	Norme imposée pour les vélos
Habitations	Pour les opérations de plus de 2 logements : • 1 place par logement pour les T1 et les T2. • 2 places par logement pour les T3 et plus. Pour les hébergements : Le nombre de places à réaliser est déterminé en tenant compte de leur nature, du taux et du rythme de leur fréquentation, de leur situation géographique au regard des équipements cyclables existants à proximité.
Commerces et activités de services	Non réglementé
Equipement d’intérêt collectif et services publics	Le nombre de places à réaliser est déterminé en tenant compte de leur nature, du taux et du rythme de leur fréquentation, de leur situation géographique au regard des équipements cyclables existants à proximité.
Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire	Le nombre de places à réaliser est déterminé en tenant compte de leur nature, du taux et du rythme de leur fréquentation, de leur situation géographique au regard des équipements cyclables existants à proximité.



DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES RESIDENTIELLES DENSES (UC)

La zone UC est une zone urbaine à dominante résidentielle, comportant des potentialités d’urbanisation. Il s’agit de tissus périphériques denses ou bien à densifier. Cette zone a vocation à accueillir des constructions à usage d’habitation ainsi que d’autres fonctions urbaines compatibles avec la fonction résidentielle (services, bureaux, équipements collectifs, espaces publics, activités artisanales non nuisantes).

Cette zone comprend les prescriptions graphiques suivantes :

- Arbre remarquable
- Patrimoine bâti remarquable
- Recul par rapport aux voies et aux emprises publiques
- Alignement d’arbres
- Périmètre d’attente de projet global
- Emplacement réservé
- Ripisylve
- Zone humide
- Secteur à protéger pour des motifs écologiques et paysagers
- Jardins familiaux
- Périmètre soumis à Orientation d’Aménagement et de Programmation

Les règles associées à ces prescriptions sont explicitées dans l’article 5 « Dispositions particulières » des dispositions générales.

Cette zone est concernée par les servitudes et risques suivants :

- Plan de Prévention des Risques Inondation
- Classement sonore des infrastructures routières
- Zone archéologique de saisine
- Risque d’exposition au plomb
- Ouvrages de transport d’électricité
- Protection des centres radio-électriques
- Périmètre de protection de Monument Historique
- Sites et monuments naturels inscrits
- Installation classée pour la protection de l’environnement (ICPE)
- Servitudes aéronautiques
- Protection du domaine ferroviaire
- Risque retrait-gonflement des argiles
- Risque sismique
- Divisions de propriétés foncières soumises à déclaration préalable

Les règles associées à ces servitudes d’utilité publique sont explicitées dans les annexes au PLU.



DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES

ARTICLE 1 : CONSTRUCTIONS NOUVELLES ET AFFECTATION DES SOLS

Légende :

Autorisé	Autorisé sous conditions	Interdit
A	C	I

1/ Destinations et sous-destinations autorisées, autorisées sous conditions et interdites des constructions, aménagements et ouvrages

DESTINATION	SOUS-DESTINATIONS	UC
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	I
	Exploitation forestière	I
Habitation	Logement	A
	Hébergement	A
Commerces et activités de service	Artisanat et commerce de détail	C (1)
	Restauration	A
	Commerce de gros	C (2)
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	A
	Hôtels	A
	Autres hébergements touristiques	A
	Cinéma	A
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	A
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	A
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	A
	Salles d'art et de spectacles	A
	Equipements sportifs	A



	Lieux de culte	A
	Autres équipements recevant du public	A
Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire	Industrie	C (2)
	Entrepôt	C (2)
	Bureau	A
	Centre de congrès et d'exposition	A
	Cuisine dédiée à la vente en ligne	I

Sont en outre interdits :

Les constructions, aménagements et ouvrages qui par leur destination, leur importance ou leur aspect sont incompatibles avec la salubrité, la tranquillité ou la sécurité du quartier.

Dans le secteur en attente d'un projet d'aménagement global délimité au règlement graphique, toute construction nouvelle, quelle que soit sa sous-destination, est interdite pour une durée au plus de 5 ans dans l'attente de l'approbation par la commune d'un projet d'aménagement global. Les travaux ayant pour objet l'adaptation, le changement de destination (dans la limite des sous-destinations qui ne sont pas interdites dans la zone UC), la réfection ou l'extension inférieure ou égale à 40m² des constructions existantes à la date d'approbation du PLU sont autorisés, sous réserve de ne pas créer de logement supplémentaire.

Sont admis sous conditions :

- (1) Les locaux d'artisanat et de commerce de détail, aux conditions cumulatives suivantes :
 - Ils sont compatibles avec le fonctionnement du quartier et les nuisances induites par ce type d'équipements sont limitées ;
 - Leur surface de vente est inférieure à 300m².
- (2) L'extension des commerces de gros, d'industries et des entrepôts existants à la date d'opposabilité du PLU, dans la limite de 10% de surface de plancher supplémentaire.

2/ Autres usages et affectations des sols autorisés, autorisés sous condition et interdits

AUTRES USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS	UC
Dépôts de toute nature (ferraille, véhicules accidentés ou usagés, etc.) notamment ceux susceptibles d'altérer les eaux souterraines	I



Stationnement isolé ou groupé de caravanes, camping-cars, bateaux, etc. quelle qu'en soit la durée	I
Ouvertures et exploitations de carrières ou de gravières ainsi que toute exploitation du sous-sol	I
Installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE)	C (1)
Affouillements et exhaussements du sol	C (2)

Sont en outre interdits :

Les usages et affectations des sols qui par leur destination, leur importance ou leur aspect sont incompatibles avec la salubrité, la tranquillité ou la sécurité du quartier.

Dans le secteur en attente d'un projet d'aménagement global délimité au règlement graphique, toute installation, quelle que soit sa vocation est interdite pour une durée au plus de 5 ans dans l'attente de l'approbation par la commune d'un projet d'aménagement global.

Sont autorisés sous conditions :

- (1) Les installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE) sont autorisées sous réserve qu'elles soient compatibles avec la sécurité et salubrité de la zone et qu'elles ne génèrent pas de nuisance sonore ou olfactive.
- (2) Les exhaussements et affouillements de sol sont autorisés, s'ils sont liés et nécessaires à la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation du sol autorisés dans la zone mais également afin de favoriser l'implantation de dispositifs d'exploitation de la géothermie. Dans les périmètres de protection des captages et de ressources stratégiques, seule la géothermie de surface est autorisée (inférieure à 2 mètres).

ARTICLE 2 : MIXITE SOCIALE ET FONCTIONNELLE

1/ Mixité sociale

Non réglementée.

2/ Mixité fonctionnelle

Non réglementée.



**CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES,
ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES**

ARTICLE 3 : VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

L'ensemble des modalités de définition des retraits, de l'emprise au sol et de la hauteur des constructions est explicité dans le lexique, dans les dispositions générales.

1/ Implantation par rapport aux voies publiques et privées et aux emprises publiques

En l'absence de trait de recul indiqué au plan graphique, les constructions nouvelles doivent être implantées avec un retrait inférieur ou égal à 5 mètres par rapport aux voies publiques et privées et aux emprises publiques, existantes ou à créer. Les espaces libres dans la bande de recul, hors accès, sont végétalisés.

Les piscines (comprenant les margelles) doivent respecter un recul supérieur ou égal à 3 mètres des voies publiques et privées et aux emprises publiques, existantes ou à créer.

Une implantation des constructions nouvelles différente peut être admise dans les cas suivants :

- Pour prendre en compte les risques inondations ;
- Pour garantir une cohérence urbaine avec les constructions voisines existantes ;
- Pour les équipements d'intérêt collectif et de services publics ;
- Pour la construction d'ouvrage technique ou construction nécessaire au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif ;
- Pour la construction d'annexe d'une emprise au sol inférieure à 25 m² et d'une hauteur inférieure à 3 mètres ;
- Pour favoriser une meilleure intégration urbaine.

2/ Implantation par rapport aux limites séparatives

Pour les constructions en premier rang :

- Les nouvelles constructions doivent être implantées :
- Soit à l'alignement sur une limite séparative latérale et en recul supérieur ou égal à 3 mètres et supérieur à la moitié de la hauteur de la construction nouvelle par rapport à la seconde limite latérale ;
- Soit en recul supérieur ou égal à 3 mètres et supérieur ou égal à la moitié de la hauteur de la construction nouvelle par rapport aux deux limites latérales.
- L'implantation des nouvelles constructions par rapport à la limite de fond de terrain devra respecter un recul supérieur ou égal à 3 mètres et supérieur ou égal à la moitié de la hauteur de la construction nouvelle.



Pour les constructions au-delà du premier rang :

- Les constructions nouvelles doivent être implantées en recul supérieur ou égal à 3 mètres et supérieur ou égal à la moitié de la hauteur de la construction nouvelle par rapport à toutes les limites séparatives et le fond de terrain ;

Les piscines (comprenant les margelles) doivent respecter un recul supérieur ou égal à 3 mètres des limites séparatives latérales.

Une implantation différente pour les constructions nouvelles est admise :

- Pour prendre en compte les risques inondations ;
- Pour les équipements d'intérêt collectif et de services publics ;
- Pour la construction d'ouvrage technique ou construction nécessaire au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif ;
- Pour la construction d'annexe d'une emprise au sol inférieure à 25 m² et d'une hauteur inférieure à 3 mètres ;
- Pour favoriser une meilleure intégration urbaine.

3/ Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même unité foncière

En cas de constructions sur plusieurs rangs sur la même unité foncière, une distance supérieure ou égale à 6 mètres est imposée entre les constructions de chaque rang.

Dans les autres cas, une distance supérieure ou égale à 4 mètres est imposée entre les constructions. Cette césure peut être occupée par des balcons et passerelles dès lors qu'ils préservent les transparences visuelles sur les cœurs d'îlot.

Une implantation différente est admise :

- Pour prendre en compte les risques inondations ;
- Pour les équipements d'intérêt collectif et de services publics ;
- Pour la construction d'ouvrage technique ou construction nécessaire au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif ;
- Pour la construction d'annexe d'une emprise au sol inférieure à 25 m² et d'une hauteur inférieure à 3 mètres ;
- Pour favoriser une meilleure intégration urbaine.

4/ Emprise au sol

Non règlementée.

5/ Hauteur

A l'exception des secteurs soumis à Orientation d'Aménagement et de Programmation, la hauteur maximale des constructions est limitée, sur leur partie aérienne, à 4 niveaux (soit un rez-de-chaussée et 3 étages).



Toutefois, des hauteurs supérieures pourront être acceptées sur justifications du pétitionnaire en fonction de l'insertion harmonieuse dans la silhouette urbaine et en tenant compte du contexte immédiat.

Également, pour cette même motivation d'insertion harmonieuse dans la silhouette urbaine et de respect du contexte immédiat, un épannelage progressif des constructions sera recherché.

La hauteur maximale des annexes est limitée à 3,5 mètres.

Dans le secteur de projet en attente d'un projet d'aménagement global délimité au règlement graphique, la hauteur maximale des travaux est fixée à la hauteur des constructions existantes à la date d'approbation du PLU.

ARTICLE 4 : QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

1/ Adaptation au terrain naturel

Les constructions doivent s'adapter au profil du terrain naturel.

Les mouvements de terres (déblais, remblais) nécessaires à l'implantation de la construction doivent être limités aux stricts besoins techniques et ne doivent pas conduire à une émergence de la construction dans le paysage.

2/ Aspect des constructions

Toute construction doit être conçue et implantée afin de préserver une cohérence avec le secteur où est édifié le projet, notamment en ce qui concerne les façades ou les couvertures. Sur ce dernier point, des toitures claires pourront être proposées si elles sont dûment justifiées et explicitées.

Des projets au geste architectural fort, présentant des ruptures de traitement architectural, de teintes et/ou matériaux, pourront toutefois être autorisés s'ils sont dûment justifiés et explicités. Au regard des justifications inscrites au dossier, la Ville se gardera la possibilité d'autoriser le projet, le cas échéant de l'assortir de prescriptions, ou de le refuser.

2.1 Volumes

L'implantation, le volume et les proportions des constructions dans tous leurs éléments doivent être déterminés en tenant compte du contexte urbain et en s'y intégrant le mieux possible.

2.2 Façades

Les différentes façades des constructions principales et constructions annexes doivent faire l'objet d'un traitement soigné.



Les matériaux réfléchissants et les matériaux bruts et destinés à être recouverts non enduits sont proscrits.

Dans le cas d'un linéaire de façade de longueur supérieure à 30 mètres, des décrochés de façades de profondeur inférieure ou égale à 2 mètres et de longueur inférieure ou égale à 20% du linéaire total de la façade, sont recommandés.

2.3 Toitures

Dans le cas de toitures à pans, les débords de toiture sont compris entre 20 et 50 centimètres, sauf en cas d'impossibilité technique. Les débords sont interdits au-dessus des murs de pignons situés à l'alignement des limites séparatives.

Les toitures terrasses sont autorisées. En cas de nouvelles constructions comprenant des toitures terrasses non accessibles d'une superficie supérieure à 75 m², seront recherchées en priorité des surfaces végétalisées et/ou permettant la production d'énergie renouvelable.

Les toitures végétalisées, terrasses végétalisées, doivent être plantées de différentes strates végétales, dès lors que leur configuration le permet. Elles peuvent en outre accueillir des activités d'agriculture urbaine.

Elles doivent comporter une épaisseur de substrat, couche drainante non comprise :

- supérieure ou égale à 25 centimètres, en cas de construction neuve ou d'extension;
- supérieure ou égale à 15 centimètres, en cas de restructuration lourde ou de surélévation.

Une épaisseur de substrat inférieure aux valeurs ci-dessus peut être admise :

- en cas de toiture biosolaire, sans pouvoir être inférieure à 15 centimètres ;
- lorsque la construction présente une structure de grande portée ;
- en cas d'impossibilité technique.

Toute réhabilitation comportant un renouvellement de la majorité de la couverture en vue de la création d'une toiture-terrasse d'une surface supérieure à 150 m² doit comporter un dispositif de végétalisation pérenne. Sous réserve d'une demande précise et argumentée, inscrite dans le dossier de demande d'urbanisme, une dérogation à cette règle pourra être soumise à l'avis de la Ville. Au regard des justifications inscrites au dossier, la Ville se gardera la possibilité d'autoriser cette demande de dérogation, le cas échéant de l'assortir de prescriptions, ou de la refuser.

2.4 Autres éléments

Les édicules techniques (antennes, paraboles, locaux d'ordures ménagères, coffrets techniques, climatiseurs, récupérateurs d'eaux pluviales, etc...) doivent faire l'objet d'un traitement soigné. Ils doivent être dissimulés au regard des voies publiques et privées, et être éloignés des ouvertures des bâtiments avoisinants. Ils sont, de préférence, positionnés de façon discrète sur les toitures ou sur le sol. Les conduits de fumée et tuyaux d'échappement ne doivent pas déboucher sur le domaine public.



L'assiette des fondations des murs de façade doit respecter la limite d'alignement.

Les garde-corps, balustrades et mains-courantes sont constitués de matériaux non opaques et disposent d'un traitement qualitatif et cohérent avec les matériaux et couleurs des autres éléments extérieurs.

3/ Clôtures

La hauteur maximale des clôtures est fixée à :

- 1,80 mètre en limite avec le domaine public ou espace ouvert à la circulation publique ;
- 2 mètres en limite séparative.

Cette hauteur est mesurée depuis le terrain fini. Toutefois, en cas de différence de niveau entre les deux fonds, la hauteur se calcule :

- Depuis le niveau du domaine public ou de l'espace ouvert à la circulation publique pour les clôtures en limite avec le domaine public ou espace ouvert à la circulation publique ;
- Depuis le niveau du sol fini du fond présentant l'altimétrie la plus haute pour les clôtures en limite séparative.

Les clôtures ne doivent pas entailler le système racinaire des sujets arborés ou empêcher leur développement, une attention particulière sera apportée notamment lors de division parcellaire.

Les clôtures forment un ensemble homogène constitué :

- Soit d'un mur bahut d'une hauteur inférieure ou égale à 1,2 mètre, surmonté ou non d'un dispositif à claire-voie (dispositif non occultant, constitué d'éléments ajourés horizontaux, verticaux ou en treillis) ;
- Soit d'un dispositif à claire-voie (dispositif non occultant, constitué d'éléments ajourés horizontaux, verticaux ou en treillis) pouvant être ou non doublé d'une haie vive ;
- Soit d'une haie vive variée doublée ou non d'un grillage noyé dans la haie. Les essences locales sont à privilégier, une liste de ces essences est disponible dans les annexes du présent règlement. Les haies monospécifiques et les haies constituées d'espèces invasives ou d'espèces fortement allergisantes sont interdites.

Les murs bahuts sont constitués :

- Soit en maçonnerie apparente, dans ce cas les matériaux locaux sont à privilégier. Les matériaux bruts et destinés à être recouverts ne peuvent être laissés apparents ;
- Soit en maçonnerie enduite, dont l'enduit s'harmonise à celui de la façade avant de la construction principale ou, à défaut d'enduit, accordé à la couleur de la façade avant de la construction principale.



Sur les limites séparatives, la conception et les caractéristiques des clôtures permettent la libre circulation de la petite faune par l'insertion au ras du sol d'une ouverture de l'ordre de 15 centimètres de diamètre minimum tous les 15 mètres environ. Lorsque la totalité du linéaire de clôture est inférieure à 15 mètres, un passage minimum doit être aménagé.

Les portails seront de hauteur égale ou inférieure aux clôtures. Sous réserve d'une demande précise et argumentée, inscrite dans le dossier de demande d'urbanisme, une dérogation à cette règle pourra être soumise à l'avis de la Ville. Au regard des justifications inscrites au dossier, la Ville se gardera la possibilité d'autoriser cette demande de dérogation, le cas échéant de l'assortir de prescriptions, ou de la refuser.

Pour des raisons fonctionnelles et de sécurité, une implantation en recul du portail est préconisée ; selon les circonstances locales, elle pourra être imposée pour ce même motif de sécurité.

Les coffrets de réseaux de communication (téléphone, câble...), d'énergie (gaz, électricité...), ainsi que les boîtes à lettres, commandes d'accès... doivent être encastrés au dispositif de clôture et ne doivent pas dépasser sur le domaine public.

En cas de murs de soutènement, leur hauteur maximale est fixée à 2,5 mètres, mesurée entre les niveaux du terrain haut et du terrain bas après travaux d'exhaussement et affouillement des sols. Les murs de soutènement peuvent être surmontés de clôtures, dans le respect des règles définies ci-dessus, notamment des règles de hauteur (le mur de soutènement est inclus dans les 2m maximum).

Des clôtures différentes peuvent être autorisées ou exigées :

- en secteur soumis aux risques inondations : les clôtures seront hydrauliquement transparentes et ne feront pas obstacle au libre écoulement des crues (se référer au zonage et au règlement du PPRi disponibles en annexe du PLU) ;
- en limite séparative : pourront être demandés et/ou imposés des traitements différents pour des questions de cohérence et/ou d'usage ;
- Pour les « équipements d'intérêt collectif et services publics » ou « autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire » : pourront être demandés et/ou imposés des traitements différents pour des questions d'usage et selon les circonstances locales.

ARTICLE 5 : TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Tout projet de construction neuve ou d'extension doit intégrer des surfaces éco-aménagées permettant d'atteindre un coefficient de biotope par surface de 0,4.

Pour rappel, un coefficient de biotope par surface (ou CBS) correspond à un coefficient décrivant la proportion des surfaces favorables à la biodiversité (surface écoaménageable) par rapport à la surface totale d'une parcelle.

CBS = surface écoaménageable / surface de la parcelle



Une surface **écoaménageable** possède un potentiel d'accueil de la biodiversité et de perméabilité du sol. Elle est pondérée à partir des différents coefficients relatifs aux types de surfaces qui composent le terrain. **Chaque type de surface est affecté d'un coefficient dépendant de sa valeur écologique.**

La définition complète du coefficient de biotope et sa méthode de calcul sont exposées au sein du lexique présent à l'article 6 des dispositions générales.

Pour les projets situés sur une unité foncière supérieure à 500m², 30% de la superficie de l'unité foncière doit être préservée en pleine terre.

Les aires de stationnement non couvertes sont plantées à raison d'un arbre de haute tige pour quatre places minimum. Pour les aires de stationnement non couvertes supérieures à 1 000 m², au moins un tiers des places doit être traité en revêtement perméable permettant l'infiltration des eaux de pluie.

Les aménagements paysagers doivent valoriser autant que possible les matériaux, les espèces et les essences locales et doivent comporter des essences végétales adaptées et diversifiées (se référer à la liste des essences en annexe du présent règlement). Les espèces invasives ou fortement allergisantes sont interdites.

Des règles spécifiques aux emprises ferroviaires s'appliquent, afin de garantir la sécurité de tous. Pour ces espaces, les règles de servitude dans le chapitre relatif au traitement des espaces libres s'appliquent.

Il est recommandé d'installer des gîtes pour la faune locale (nichoirs, hibernaculum, gîte à insecte, etc.).

ARTICLE 6 : OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Les obligations en matière de réalisation d'aires de stationnement sont applicables en cas de construction nouvelle et dans le cadre des travaux suivants sur une construction existante :

- Division de logement ;
- Changement de destination ;
- Extension supérieure ou égale à 50 m².

En cas de travaux sur une construction existante, seules les nouvelles places engendrées par les travaux sont exigées. De plus, les obligations en matière de réalisation d'aires de stationnement peuvent être dérogées s'il est démontré que le stationnement existant est suffisant pour les usages futurs.

Lorsque la construction comprend plusieurs destinations, le nombre de places de stationnement à réaliser est la somme des besoins en stationnement de chaque destination.

Lorsque le stationnement est fonction du besoin, le nombre de places de stationnement doit être dimensionné et justifié au regard des capacités d'accueil et de fonctionnement de l'opération.



En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur est autorisé :

- Soit à aménager, sur un autre terrain situé à moins de 200 mètres du premier, les surfaces de stationnement qui lui font défaut ;
- Soit à acquérir, dans un parc de stationnement privé existant à moins de 200 mètres du terrain de l'opération, les surfaces de stationnement qui lui font défaut ;
- Soit réaliser une convention de concession, dans une aire de stationnement publique existante à moins de 200 mètres du terrain de l'opération, pour les surfaces de stationnement qui lui font défaut.

Toutefois, le pétitionnaire pourra aussi prétendre à déroger aux règles de places de stationnement à fournir, sur la base d'une demande argumentée et justifiée inscrite dans le dossier de l'autorisation d'urbanisme. Au regard des justifications inscrites au dossier, la Ville se gardera la possibilité d'autoriser cette demande de dérogation, le cas échéant de l'assortir de prescriptions, ou de la refuser.

1/ Normes de stationnement des véhicules motorisés quatre-roues et plus

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

Les rampes d'accès aux aires de stationnement en sous-sol ne doivent pas entraîner de modification du niveau de l'espace public sur lequel cette rampe est connectée. De plus, la pente ne doit pas excéder 5% sur les cinq premiers mètres.

Pour tout projet nécessitant la création de plus de 10 places de stationnement, des places prééquipées pour les véhicules électriques sont à prévoir, selon les dispositions de la réglementation nationale en vigueur. Il est toutefois précisé que pour des projets d'ampleur, la Ville se réservera la possibilité de demander un équipement supérieur, sans toutefois dépasser le double des attentes inscrites dans ces dispositions nationales.

La minoration du nombre de places de stationnement est admise en cas de mutualisation dans le cadre d'une opération mixte, alliant au moins deux destinations différentes (par exemples bureau et logement, industrie et commerce de détail...), et permettant le foisonnement. Le nombre de places de stationnement peut alors être réduit de 25%.

La substitution partielle de places de stationnement pour les véhicules motorisés par des places de stationnement pour les vélos peut être accordée par la ville, sur justifications du pétitionnaire du fonctionnement de l'opération et dans les conditions de la réglementation nationale en vigueur.

Les places de stationnement pour les logements peuvent être organisées en enfilade à condition d'avoir autant d'accès aux enfilades que de logements.



Nombre minimal de places de stationnement selon les destinations :

Destination des constructions	Norme imposée pour les véhicules
Habitation	Pour les logements : 1 place de stationnement par logement, arrondies au supérieur. Pour les opérations de plus de 10 logements, 1 place visiteurs par tranche entamée de 10 logements s'ajoutent aux précédentes. <i>Pour les logements sociaux, la réglementation nationale en vigueur s'applique.</i> Pour les hébergements : 1 place de stationnement pour 4 chambres
Commerces et activités de services	Pour l'artisanat et le commerce de détail : 1 place de stationnement par tranche de 60 m² de surface de plancher Pour la restauration : 1 place de stationnement par tranche de 10 m² de surface de plancher Pour l'hôtellerie : 1 place de stationnement par tranche de 3 chambres d'hôtel Pour le reste des commerces et activités de services : 1 place de stationnement par tranche de 60 m² de surface de plancher
Equipement d'intérêt collectif et services publics	Le nombre de places à réaliser est déterminé en tenant compte de leur nature, du taux et du rythme de leur fréquentation, de leur situation géographique au regard des parkings publics existant à proximité et de leur regroupement et du taux de foisonnement envisageable.
Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire	Pour les bureaux et pour les industries : 1 place de stationnement par tranche de 60 m² de surface de plancher Pour les autres activités : le nombre de places à réaliser est déterminé en tenant compte de leur nature, du taux et du rythme de leur fréquentation, de leur situation géographique au regard des parkings publics existant à proximité et de leur regroupement et du taux de foisonnement envisageable.

2/ Normes de stationnement pour les vélos

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

En cas de travaux sur une construction existante, seules les nouvelles places engendrées par les travaux sont exigées.



De plus, les obligations en matière de réalisation d’aires de stationnement peuvent être dérogées s’il est démontré que le stationnement existant est suffisant pour les usages futurs.

Pour les opérations de plus de quatre logements, les vélos doivent disposer d’un espace de stationnement clos et couvert, accessible depuis les emprises publiques et les voies par un cheminement praticable sans discontinuité. Chaque espace destiné aux deux-roues doit disposer de dispositifs permettant d’attacher les vélos avec un système de sécurité.

Le nombre de places de stationnement vélos sera conforme à la réglementation nationale en vigueur.

Nombre minimal de places de stationnement selon les destinations :

Destination des constructions	Norme imposée pour les vélos
Habitations	Pour les opérations de plus de 2 logements : • 1 place par logement pour les T1 et les T2. • 2 places par logement pour les T3 et plus. Pour les hébergements : Le nombre de places à réaliser est déterminé en tenant compte de leur nature, du taux et du rythme de leur fréquentation, de leur situation géographique au regard des équipements cyclables existants à proximité.
Commerces et activités de services	1 place par 30 m² de surface de plancher dans une limite de 20 places imposées maximum. L’aménagement de plus de 20 places est cependant autorisé.
Equipement d’intérêt collectif et services publics	Le nombre de places à réaliser est déterminé en tenant compte de leur nature, du taux et du rythme de leur fréquentation, de leur situation géographique au regard des équipements cyclables existants à proximité.
Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire	Le nombre de places à réaliser est déterminé en tenant compte de leur nature, du taux et du rythme de leur fréquentation, de leur situation géographique au regard des équipements cyclables existants à proximité.



DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES RESIDENTIELLES PERIPHERIQUES (UD)

La zone UD correspond à une zone urbaine à dominante résidentielle, comportant des potentialités d'urbanisation. Il s'agit de tissus périphériques pavillonnaires peu denses.

Cette zone a vocation à accueillir des constructions à usage d'habitation ainsi que d'autres fonctions urbaines compatibles avec la fonction résidentielle (services, bureaux, équipements collectifs, espaces publics, activités artisanales non nuisantes)

Cette zone comprend les prescriptions graphiques suivantes :

- Arbre remarquable
- Patrimoine bâti remarquable
- Alignement d'arbres
- Emplacement réservé
- Secteur à protéger pour des motifs écologiques et paysagers
- Jardins familiaux
- Périmètre d'attente de projet d'aménagement
- Zone humide
- Ripisylve

Les règles associées à ces prescriptions sont explicitées dans l'article 5 « Dispositions particulières » des dispositions générales.

Cette zone est concernée par les servitudes et risques suivants :

- Plan de Prévention des Risques Inondation
- Classement sonore des infrastructures routières
- Secteur d'information sur les sols (SIS)
- Zone archéologique de saisine
- Risque d'exposition au plomb
- Risque retrait-gonflement des argiles
- Ouvrages de transport d'électricité
- Protection des centres radio-électriques
- Périmètre de protection de Monument Historique
- Servitudes aéronautiques
- Protection du domaine ferroviaire
- Risque sismique
- Divisions de propriétés foncières soumises à déclaration préalable

Les règles associées à ces servitudes d'utilité publique sont explicitées dans les annexes au PLU.



DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES

ARTICLE 1 : CONSTRUCTIONS NOUVELLES ET AFFECTATION DES SOLS

Légende :

Autorisé	Autorisé sous conditions	Interdit
A	C	I

1/ Destinations et sous-destinations autorisées, autorisées sous conditions et interdites des constructions, aménagements et ouvrages

DESTINATION	SOUS-DESTINATIONS	UD
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	C (1)
	Exploitation forestière	I
Habitation	Logement	A
	Hébergement	A
Commerces et activités de service	Artisanat et commerce de détail	C (2)
	Restauration	C (3)
	Commerce de gros	I
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	C (3)
	Hôtels	I
	Autres hébergements touristiques	A
	Cinéma	I
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	C (3)
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	A
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	C (3)
	Salles d'art et de spectacles	I
	Equipements sportifs	A
	Lieux de culte	I



	Autres équipements recevant du public	C (3)
Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire	Industrie	C (3)
	Entrepôt	C (3)
	Bureau	C (3)
	Centre de congrès et d'exposition	I
	Cuisine dédiée à la vente en ligne	I

Sont en outre interdits :

Les constructions, aménagements et ouvrages qui par leur destination, leur importance ou leur aspect sont incompatibles avec la salubrité, la tranquillité ou la sécurité du quartier.

Sont admis sous conditions :

- (1) L’extension des exploitations agricoles existantes à la date d’opposabilité du PLU, à condition qu’elles soient compatibles avec le fonctionnement du quartier et que les nuisances induites par ce type d’équipements soient limitées.
- (2) Les locaux d’artisanat et de commerce de détail, aux conditions cumulatives suivantes :
 - Ils sont compatibles avec le fonctionnement du quartier et les nuisances induites par ce type d’équipements sont limitées ;
 - Leur surface de vente est inférieure à 300m².
- (3) L’extension des commerces et activités de services, des équipements d’intérêt collectif et services publics ainsi que des activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire, identifiés dans le tableau ci-dessus, existants à la date d’opposabilité du PLU, dans la limite de 10% de surface de plancher supplémentaire.

2/ Autres usages et affectations des sols autorisés, autorisés sous condition et interdits

AUTRES USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS	UD
Dépôts de toute nature (ferraille, véhicules accidentés ou usagés, etc.) notamment ceux susceptibles d’altérer les eaux souterraines	I
Stationnement isolé ou groupé de caravanes, camping-cars, bateaux, etc. quelle qu’en soit la durée	I



Ouvertures et exploitations de carrières ou de gravières ainsi que toute exploitation du sous-sol	I
Installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE)	I
Affouillements et exhaussements du sol	C (1)

Sont en outre interdits :

Les usages et affectations des sols qui par leur destination, leur importance ou leur aspect sont incompatibles avec la salubrité, la tranquillité ou la sécurité du quartier.

Sont autorisés sous conditions :

- (1) Les exhaussements et affouillements de sol sont autorisés, s'ils sont liés et nécessaires à la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation du sol autorisés dans la zone mais également afin de favoriser l'implantation de dispositifs d'exploitation de la géothermie. Dans les périmètres de protection des captages et de ressources stratégiques, seule la géothermie de surface est autorisée (inférieure à 2 mètres).

ARTICLE 2 : MIXITE SOCIALE ET FONCTIONNELLE

1/ Mixité sociale

Non réglementée.

2/ Mixité fonctionnelle

Non réglementée.



**CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES,
ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES**

ARTICLE 3 : VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

L'ensemble des modalités de définition des retraits, de l'emprise au sol et de la hauteur des constructions est explicité dans le lexique, dans les dispositions générales.

1/ Implantation par rapport aux voies publiques et privées et aux emprises publiques

En l'absence de trait de recul indiqué au plan graphique, les constructions nouvelles doivent être implantées avec un retrait supérieur ou égal à 5 mètres par rapport aux voies publiques et privées et aux emprises publiques, existantes ou à créer.

Les piscines (comprenant les margelles) doivent respecter un recul supérieur ou égal à 3 mètres des voies publiques et privées et aux emprises publiques, existantes ou à créer.

Une implantation des constructions nouvelles différente peut être admise dans les cas suivants :

- Pour prendre en compte les risques inondations ;
- Pour garantir une cohérence urbaine avec les constructions voisines existantes ;
- Pour les équipements d'intérêt collectif et de services publics ;
- Pour la construction d'ouvrage technique ou construction nécessaire au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif ;
- Pour la construction d'annexe d'une emprise au sol inférieure à 25 m² et d'une hauteur inférieure à 3 mètres ;
- Pour favoriser une meilleure intégration urbaine.

2/ Implantation par rapport aux limites séparatives

Pour les constructions en premier rang :

- Les nouvelles constructions doivent être implantées :
- Soit à l'alignement sur une limite séparative latérale et en recul supérieur ou égal à 3 mètres et supérieur ou égal à la moitié de la hauteur de la construction nouvelle par rapport à la seconde limite latérale ;
- Soit en recul supérieur ou égal à 3 mètres et supérieur ou égal à la moitié de la hauteur de la construction nouvelle par rapport aux deux limites latérales.
- L'implantation des nouvelles constructions par rapport à la limite de fond de terrain devra respecter un recul supérieur ou égal à 3 mètres et supérieur ou égal à la moitié de la hauteur de la construction nouvelle.



Pour les constructions au-delà du premier rang :

- Les constructions nouvelles doivent être implantées en recul supérieur ou égal à 3 mètres et supérieur ou égal à la moitié de la hauteur de la construction nouvelle par rapport à toutes les limites séparatives et le fond de terrain.

Les piscines (comprenant les margelles) doivent respecter un recul supérieur ou égal à 3 mètres des limites séparatives latérales.

Une implantation différente pour les constructions nouvelles est admise :

- Pour prendre en compte les risques inondations ;
- Pour les équipements d'intérêt collectif et de services publics ;
- Pour la construction d'ouvrage technique ou construction nécessaire au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif ;
- Pour la construction d'annexe d'une emprise au sol inférieure à 25 m² et d'une hauteur inférieure à 3 mètres ;
- Pour favoriser une meilleure intégration urbaine.

3/ Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même unité foncière

En cas de constructions sur plusieurs rangs sur la même unité foncière, une distance supérieure ou égale à 6 mètres est imposée entre les constructions de chaque rang.

Dans les autres cas, une distance supérieure ou égale à 4 mètres est imposée entre les constructions. Cette césure peut être occupée par des balcons et passerelles dès lors qu'ils préservent les transparences visuelles sur les cœurs d'îlot.

L'extension d'une construction existante doit se faire dans le prolongement latéral de cette construction.

Une implantation différente est admise :

- Pour prendre en compte les risques inondations ;
- Pour les équipements d'intérêt collectif et de services publics ;
- Pour la construction d'ouvrage technique ou construction nécessaire au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif ;
- Pour la construction d'annexe d'une emprise au sol inférieure à 25 m² et d'une hauteur inférieure à 3 mètres ;
- Pour favoriser une meilleure intégration urbaine.

4/ Emprise au sol

Non règlementée.

5/ Hauteur

La hauteur maximale des constructions est limitée, sur leur partie aérienne, à 2 niveaux (soit un rez-de-chaussée et 1 étage).



Toutefois, des hauteurs supérieures pourront être acceptées sur justifications du pétitionnaire en fonction de l'insertion harmonieuse dans la silhouette urbaine et en tenant compte du contexte immédiat.

La hauteur maximale des annexes est limitée à 3,5 mètres.

ARTICLE 4 : QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

1/ Adaptation au terrain naturel

Les constructions doivent s'adapter au profil du terrain naturel.

Les mouvements de terres (déblais, remblais) nécessaires à l'implantation de la construction doivent être limités aux stricts besoins techniques et ne doivent pas conduire à une émergence de la construction dans le paysage.

2/ Aspect des constructions

Toute construction doit être conçue et implantée afin de préserver une cohérence avec le secteur où est édifié le projet, notamment en ce qui concerne les façades ou les couvertures. Sur ce dernier point, des toitures claires pourront être proposées si elles sont dûment justifiées et explicitées.

Des projets au geste architectural fort, présentant des ruptures de traitement architectural, de teintes et/ou matériaux, pourront toutefois être autorisés s'ils sont dûment justifiés et explicités. Au regard des justifications inscrites au dossier, la Ville se gardera la possibilité d'autoriser le projet, le cas échéant de l'assortir de prescriptions, ou de le refuser.

2.1 Volumes

L'implantation, le volume et les proportions des constructions dans tous leurs éléments doivent être déterminés en tenant compte du contexte urbain et en s'y intégrant le mieux possible.

2.2 Façades

Les différentes façades des constructions principales et constructions annexes doivent faire l'objet d'un traitement soigné.

Les matériaux réfléchissants et les matériaux bruts et destinés à être recouverts non enduits sont proscrits.



2.3 Toitures

Dans le cas de toitures à pans, les débords de toiture sont compris entre 20 et 50 centimètres, sauf en cas d'impossibilité technique. Les débords sont interdits au-dessus des murs de pignons situés à l'alignement des limites séparatives.

Les toitures terrasses sont autorisées. En cas de nouvelles constructions comprenant des toitures terrasses non accessibles d'une superficie supérieure à 75 m², seront recherchées en priorité des surfaces végétalisées et/ou permettant la production d'énergie renouvelable.

Les toitures végétalisées, terrasses végétalisées, doivent être plantées de différentes strates végétales, dès lors que leur configuration le permet. Elles peuvent en outre accueillir des activités d'agriculture urbaine.

Elles doivent comporter une épaisseur de substrat, couche drainante non comprise :

- supérieure ou égale à 25 centimètres, en cas de construction neuve ou d'extension;
- supérieure ou égale à 15 centimètres, en cas de restructuration lourde ou de surélévation.

Une épaisseur de substrat inférieure aux valeurs ci-dessus peut être admise :

- en cas de toiture biosolaire, sans pouvoir être inférieure à 15 centimètres ;
- lorsque la construction présente une structure de grande portée ;
- en cas d'impossibilité technique.

Toute réhabilitation comportant un renouvellement de la majorité de la couverture en vue de la création d'une toiture-terrasse d'une surface supérieure à 150 m² doit comporter un dispositif de végétalisation pérenne. Sous réserve d'une demande précise et argumentée, inscrite dans le dossier de demande d'urbanisme, une dérogation à cette règle pourra être soumise à l'avis de la Ville. Au regard des justifications inscrites au dossier, la Ville se gardera la possibilité d'autoriser cette demande de dérogation, le cas échéant de l'assortir de prescriptions, ou de la refuser.

2.4 Autres éléments

Les édicules techniques (antennes, paraboles, locaux d'ordures ménagères, coffrets techniques, climatiseurs, récupérateurs d'eaux pluviales, etc...) doivent faire l'objet d'un traitement soigné. Ils doivent être dissimulés au regard des voies publiques et privées, et être éloignés des ouvertures des bâtiments avoisinants. Ils sont, de préférence, positionnés de façon discrète sur les toitures ou sur le sol. Les conduits de fumée et tuyaux d'échappement ne doivent pas déboucher sur le domaine public.

L'assiette des fondations des murs de façade doit respecter la limite d'alignement.

Les garde-corps, balustrades et mains-courantes sont constitués de matériaux non opaques et disposent d'un traitement qualitatif et cohérent avec les matériaux et couleurs des autres éléments extérieurs.



3/ Clôtures

La hauteur maximale des clôtures est fixée à :

- 1,80 mètre en limite avec le domaine public ou espace ouvert à la circulation publique ;
- 2 mètres en limite séparative.

Cette hauteur est mesurée depuis le terrain fini. Toutefois, en cas de différence de niveau entre les deux fonds, la hauteur se calcule :

- Depuis le niveau du domaine public ou de l'espace ouvert à la circulation publique pour les clôtures en limite avec le domaine public ou espace ouvert à la circulation publique ;
- Depuis le niveau du sol fini du fond présentant l'altimétrie la plus haute pour les clôtures en limite séparative.

Les clôtures ne doivent pas entailler le système racinaire des sujets arborés ou empêcher leur développement, une attention particulière sera apportée notamment lors de division parcellaire.

Les clôtures forment un ensemble homogène constitué :

- Soit d'un mur bahut d'une hauteur inférieure ou égale à 1,2 mètre, surmonté ou non d'un dispositif à claire-voie (dispositif non occultant, constitué d'éléments ajourés horizontaux, verticaux ou en treillis) ;
- Soit d'un dispositif à claire-voie (dispositif non occultant, constitué d'éléments ajourés horizontaux, verticaux ou en treillis) pouvant être ou non doublé d'une haie vive ;
- Soit d'une haie vive variée doublée ou non d'un grillage noyé dans la haie. Les essences locales sont à privilégier, une liste de ces essences est disponible dans les annexes du présent règlement. Les haies monospécifiques et les haies constituées d'espèces invasives ou d'espèces fortement allergisantes sont interdites.

Les murs bahuts sont constitués :

- Soit en maçonnerie apparente, dans ce cas les matériaux locaux sont à privilégier. Les matériaux bruts et destinés à être recouverts ne peuvent être laissés apparents ;
- Soit en maçonnerie enduite, dont l'enduit s'harmonise à celui de la façade avant de la construction principale ou, à défaut d'enduit, accordé à la couleur de la façade avant de la construction principale.

Sur les limites séparatives, la conception et les caractéristiques des clôtures permettent la libre circulation de la petite faune par l'insertion au ras du sol d'une ouverture de l'ordre de 15 centimètres de diamètre minimum tous les 15 mètres environ. Lorsque la totalité du linéaire de clôture est inférieure à 15 mètres, un passage minimum doit être aménagé.

Les portails seront de hauteur égale ou inférieure aux clôtures. Sous réserve d'une demande précise et argumentée, inscrite dans le dossier de demande d'urbanisme,



une dérogation à cette règle pourra être soumise à l'avis de la Ville. Au regard des justifications inscrites au dossier, la Ville se gardera la possibilité d'autoriser cette demande de dérogation, le cas échéant de l'assortir de prescriptions, ou de la refuser.

Pour des raisons fonctionnelles et de sécurité, une implantation en recul du portail est préconisée ; selon les circonstances locales, elle pourra être imposée pour ce même motif de sécurité.

Les coffrets de réseaux de communication (téléphone, câble...), d'énergie (gaz, électricité...), ainsi que les boîtes à lettres, commandes d'accès... doivent être encastrés au dispositif de clôture et ne doivent pas dépasser sur le domaine public.

En cas de murs de soutènement, leur hauteur maximale est fixée à 2,5 mètres, mesurée entre les niveaux du terrain haut et du terrain bas après travaux d'exhaussement et affouillement des sols. Les murs de soutènement peuvent être surmontés de clôtures, dans le respect des règles définies ci-dessus, notamment des règles de hauteur (le mur de soutènement est inclus dans les 2m maximum).

Des clôtures différentes peuvent être autorisées ou exigées :

- en secteur soumis aux risques inondations : les clôtures seront hydrauliquement transparentes et ne feront pas obstacle au libre écoulement des crues (se référer au zonage et au règlement du PPRi disponibles en annexe du PLU) ;
- en limite séparative : pourront être demandés et/ou imposés des traitements différents pour des questions de cohérence et/ou d'usage ;
- Pour les « équipements d'intérêt collectif et services publics » ou « autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire » : pourront être demandés et/ou imposés des traitements différents pour des questions d'usage et selon les circonstances locales.

ARTICLE 5 : TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Tout projet de construction neuve ou d'extension doit intégrer des surfaces éco-aménagées permettant d'atteindre un coefficient de biotope par surface de 0,5.

Pour rappel, un coefficient de biotope par surface (ou CBS) correspond à un coefficient décrivant la proportion des surfaces favorables à la biodiversité (surface écoaménageable) par rapport à la surface totale d'une parcelle.

$$\text{CBS} = \text{surface écoaménageable} / \text{surface de la parcelle}$$

Une surface **écoaménageable** possède un potentiel d'accueil de la biodiversité et de perméabilité du sol. Elle est pondérée à partir des différents coefficients relatifs aux types de surfaces qui composent le terrain. **Chaque type de surface est affecté d'un coefficient dépendant de sa valeur écologique.**

La définition complète du coefficient de biotope et sa méthode de calcul sont exposées au sein du lexique présent à l'article 6 des dispositions générales.



Pour les projets situés sur une unité foncière supérieure à 500m², 40% de la superficie de l'unité foncière doit être préservée en pleine terre.

Les aires de stationnement non couvertes sont plantées à raison d'un arbre de haute tige pour quatre places minimum. Pour les aires de stationnement non couvertes supérieures à 1 000 m², au moins un tiers des places doit être traité en revêtement perméable permettant l'infiltration des eaux de pluie.

Les aménagements paysagers doivent valoriser autant que possible les matériaux, les espèces et les essences locales et doivent comporter des essences végétales adaptées et diversifiées (se référer à la liste des essences en annexe du présent règlement). Les espèces invasives ou fortement allergisantes sont interdites.

Des règles spécifiques aux emprises ferroviaires s'appliquent, afin de garantir la sécurité de tous. Pour ces espaces, les règles de servitude dans le chapitre relatif au traitement des espaces libres s'appliquent.

Il est recommandé d'installer des gîtes pour la faune locale (nichoirs, hibernaculum, gîte à insecte, etc.).

ARTICLE 6 : OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Les obligations en matière de réalisation d'aires de stationnement sont applicables en cas de construction nouvelle et dans le cadre des travaux suivants sur une construction existante :

- Division de logement ;
- Changement de destination ;
- Extension supérieure ou égale à 50 m².

En cas de travaux sur une construction existante, seules les nouvelles places engendrées par les travaux sont exigées.

De plus, les obligations en matière de réalisation d'aires de stationnement peuvent être dérogées s'il est démontré que le stationnement existant est suffisant pour les usages futurs.

Lorsque la construction comprend plusieurs destinations, le nombre de places de stationnement à réaliser est la somme des besoins en stationnement de chaque destination.

Lorsque le stationnement est fonction du besoin, le nombre de places de stationnement doit être dimensionné et justifié au regard des capacités d'accueil et de fonctionnement de l'opération.



En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur est autorisé :

- Soit à aménager, sur un autre terrain situé à moins de 200 mètres du premier, les surfaces de stationnement qui lui font défaut ;
- Soit à acquérir, dans un parc de stationnement privé existant à moins de 200 mètres du terrain de l'opération, les surfaces de stationnement qui lui font défaut ;
- Soit réaliser une convention de concession, dans une aire de stationnement publique existante à moins de 200 mètres du terrain de l'opération, pour les surfaces de stationnement qui lui font défaut.

Toutefois, le pétitionnaire pourra aussi prétendre à déroger aux règles de places de stationnement à fournir, sur la base d'une demande argumentée et justifiée inscrite dans le dossier de l'autorisation d'urbanisme. Au regard des justifications inscrites au dossier, la Ville se gardera la possibilité d'autoriser cette demande de dérogation, le cas échéant de l'assortir de prescriptions, ou de la refuser.

1/ Normes de stationnement des véhicules motorisés quatre-roues et plus

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

Les rampes d'accès aux aires de stationnement en sous-sol ne doivent pas entraîner de modification du niveau de l'espace public sur lequel cette rampe est connectée. De plus, la pente ne doit pas excéder 5% sur les cinq premiers mètres.

Pour tout projet nécessitant la création de plus de 10 places de stationnement, des places prééquipées pour les véhicules électriques sont à prévoir, selon les dispositions de la réglementation nationale en vigueur. Il est toutefois précisé que pour des projets d'ampleur, la Ville se réservera la possibilité de demander un équipement supérieur, sans toutefois dépasser le double des attentes inscrites dans ces dispositions nationales.

La substitution partielle de places de stationnement pour les véhicules motorisés par des places de stationnement pour les vélos peut être accordée par la ville, sur justifications du pétitionnaire du fonctionnement de l'opération et dans les conditions de la réglementation nationale en vigueur.

Les places de stationnement pour les logements peuvent être organisées en enfilade à condition d'avoir autant d'accès aux enfilades que de logements.

Nombre minimal de places de stationnement selon les destinations :

Destination des constructions	Norme imposée pour les véhicules
Habitation	Pour les logements : 2 places de stationnement par logement <i>Pour les logements sociaux, la réglementation nationale en vigueur s'applique.</i>



	Pour les hébergements : 1 place de stationnement pour 4 chambres
Commerces et activités de services	Le nombre de places à réaliser est déterminé en tenant compte de leur nature, du taux et du rythme de leur fréquentation, de leur situation géographique au regard des parkings publics existant à proximité et de leur regroupement et du taux de foisonnement envisageable.
Equipement d'intérêt collectif et services publics	Le nombre de places à réaliser est déterminé en tenant compte de leur nature, du taux et du rythme de leur fréquentation, de leur situation géographique au regard des parkings publics existant à proximité et de leur regroupement et du taux de foisonnement envisageable.
Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire	Le nombre de places à réaliser est déterminé en tenant compte de leur nature, du taux et du rythme de leur fréquentation, de leur situation géographique au regard des parkings publics existant à proximité et de leur regroupement et du taux de foisonnement envisageable.

2/ Normes de stationnement pour les vélos

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

En cas de travaux sur une construction existante, seules les nouvelles places engendrées par les travaux sont exigées.

De plus, les obligations en matière de réalisation d'aires de stationnement peuvent être dérogées s'il est démontré que le stationnement existant est suffisant pour les usages futurs.

Pour les opérations de plus de quatre logements, les vélos doivent disposer d'un espace de stationnement clos et couvert, accessible depuis les emprises publiques et les voies par un cheminement praticable sans discontinuité. Chaque espace destiné aux deux-roues doit disposer de dispositifs permettant d'attacher les vélos avec un système de sécurité.

Le nombre de places de stationnement vélos sera conforme à la réglementation nationale en vigueur.



Nombre minimal de places de stationnement selon les destinations :

Destination des constructions	Norme imposée pour les vélos
Habitations	Pour les opérations de plus de 2 logements : • 1 place par logement pour les T1 et les T2. • 2 places par logement pour les T3 et plus.
Commerces et activités de services	1 place par 30 m ² de surface de plancher dans une limite de 20 places imposées maximum. L'aménagement de plus de 20 places est cependant autorisé.
Équipement d'intérêt collectif et services publics	Le nombre de places à réaliser est déterminé en tenant compte de leur nature, du taux et du rythme de leur fréquentation, de leur situation géographique au regard des équipements cyclables existants à proximité.
Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire	Le nombre de places à réaliser est déterminé en tenant compte de leur nature, du taux et du rythme de leur fréquentation, de leur situation géographique au regard des équipements cyclables existants à proximité.



DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES D'EQUIPEMENTS (UE)

La zone UE correspond aux zones d'équipement de la commune. Cette zone se distingue entre :

- Une zone UE1 correspondant aux secteurs d'équipements structurants ;
- Une zone UE2 correspondant aux secteurs d'équipements sportifs ou de loisirs caractérisés par une faible emprise bâtie ;
- Une zone UE3 correspondant au site de traitement des déchets de la Tienne.

Cette zone comprend les prescriptions graphiques suivantes :

- Arbre remarquable
- Recul par rapport aux voies et aux emprises publiques
- Emplacement réservé
- Ripisylve
- Zone humide
- Secteur à protéger pour des motifs écologiques et paysagers
- Jardins familiaux
- Périmètre soumis à Orientation d'Aménagement et de Programmation

Les règles associées à ces prescriptions sont explicitées dans l'article 5 « Dispositions particulières » des dispositions générales.

Cette zone est concernée par les servitudes et risques suivants :

- Plan de Prévention des Risques Inondation
- Classement sonore des infrastructures routières
- Secteur d'information sur les sols (SIS)
- Zone archéologique de saisine
- Risque d'exposition au plomb
- Bois et forêts soumis au régime forestier
- Risque retrait-gonflement des argiles
- Ouvrages de transport d'électricité
- Protection des centres radio-électriques
- Périmètre de protection de Monument Historique
- Installation classée pour la protection de l'environnement (ICPE)
- Servitudes aéronautiques
- Protection du domaine ferroviaire
- Risque sismique

Les règles associées à ces servitudes d'utilité publique sont explicitées dans les annexes au PLU.



DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES

ARTICLE 1 : CONSTRUCTIONS NOUVELLES ET AFFECTATION DES SOLS

Légende :

Autorisé	Autorisé sous conditions	Interdit
A	C	I

1/ Destinations et sous-destinations autorisées, autorisées sous conditions et interdites des constructions, aménagements et ouvrages

DESTINATION	SOUS-DESTINATIONS	UE1	UE2	UE3
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	C (1)	I	I
	Exploitation forestière	I	I	I
Habitation	Logement	C (2)	C (2)	C (2)
	Hébergement	C (3)	I	I
Commerces et activités de service	Artisanat et commerce de détail	C (4)	I	I
	Restauration	C (3)	I	I
	Commerce de gros	I	I	I
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	A	I	I
	Hôtels	I	I	I
	Autres hébergements touristiques	I	I	I
	Cinéma	I	I	I
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	A	I	A
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	A	A	A
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	A	I	I
	Salles d'art et de spectacles	A	A	I
	Equipements sportifs	A	A	I
	Lieux de culte	A	I	I



	Autres équipements recevant du public	A	A	I
Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire	Industrie	I	I	I
	Entrepôt	I	I	I
	Bureau	A	I	I
	Centre de congrès et d'exposition	A	I	I
	Cuisine dédiée à la vente en ligne	I	I	I

Sont en outre interdits :

Les constructions, aménagements et ouvrages qui par leur destination, leur importance ou leur aspect sont incompatibles avec la vocation des trois zones.

Sont admis sous conditions :

En zone UE1 :

- (1) Les constructions agricoles sur le site du lycée agricole des Sardières et ailleurs lorsqu'elles ne génèrent pas de nuisance pour le tissu environnant ;
- (2) La construction de logements pour les personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction ou la surveillance des établissements implantés dans la zone, dans la limite de 150 m² de surface de plancher par logement hors annexe.
- (3) Les constructions d'hébergement et de restauration liées au fonctionnement d'un équipement d'intérêt collectif et services publics, ou présentant une synergie de fonction avec les équipements existants.
- (4) Les constructions d'artisanat ou de commerce de détail, dès lors qu'elles sont inscrites en cohérence avec les activités en place et/ou prévues dans un projet plus global. Une justification devra être apportée.

En zone UE2 :

- (2) La construction de logements pour les personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction ou la surveillance des établissements implantés dans la zone, dans la limite de 150 m² de surface de plancher par logement hors annexe.

En zone UE3 :

- (2) La construction de logements pour les personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction ou la surveillance des établissements implantés dans la zone, dans la limite de 150 m² de surface de plancher par logement hors annexe.



2/ Autres usages et affectations des sols autorisés, autorisés sous condition et interdits

AUTRES USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS	UE1	UE2	UE3
Dépôts de toute nature (ferraille, véhicules accidentés ou usagés, etc.) notamment ceux susceptibles d'altérer les eaux souterraines	I	I	A
Stationnement isolé ou groupé de caravanes, camping-cars, bateaux, etc. quelle qu'en soit la durée	I	I	I
Ouvertures et exploitations de carrières ou de gravières ainsi que toute exploitation du sous-sol	I	I	I
Installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE)	C (1)	C (1)	A
Affouillements et exhaussements du sol	C (2)(3)	C (2)(3)	A

Sont en outre interdits en zones UE1 et UE2 :

Les usages et affectations des sols qui par leur destination, leur importance ou leur aspect sont incompatibles avec la salubrité, la tranquillité ou la sécurité du quartier.

Sont autorisés sous conditions en zones UE1 et UE2 :

- (1) Les installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE) sont autorisées sous réserve qu'elles soient compatibles avec la sécurité et salubrité de la zone et qu'elles ne génèrent pas de nuisance sonore ou olfactive.
- (2) Les exhaussements et affouillements de sol sont autorisés, s'ils sont liés et nécessaires à la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation du sol autorisés dans la zone mais également afin de favoriser l'implantation de dispositifs d'exploitation de la géothermie. Dans les périmètres de protection des captages et de ressources stratégiques, seule la géothermie de surface est autorisée (inférieure à 2 mètres).
- (3) Les exhaussements et affouillements de sol sont autorisés pour les projets de traitement des déchets de toute nature.

ARTICLE 2 : MIXITE SOCIALE ET FONCTIONNELLE

1/ Mixité sociale

Non réglementée.

2/ Mixité fonctionnelle

Non réglementée.



**CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES,
ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES**

ARTICLE 3 : VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

L'ensemble des modalités de définition des retraits, de l'emprise au sol et de la hauteur des constructions sont explicitées dans le lexique, dans les dispositions générales.

1/ Implantation par rapport aux voies publiques et privées et aux emprises publiques

L'implantation des constructions nouvelles doit :

- Permettre d'optimiser au mieux l'espace et de concilier fonctionnalité du site et intégration à l'environnement urbain ;
- Prendre en compte le risque inondation.

2/ Implantation par rapport aux limites séparatives

L'implantation des constructions nouvelles doit :

- Permettre d'optimiser au mieux l'espace et de concilier fonctionnalité du site et intégration à l'environnement urbain ;
- Limiter les impacts sur les constructions voisines.

3/ Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même unité foncière

Non règlementée.

4/ Emprise au sol

Non règlementée.

5/ Hauteur

Non règlementée.

**ARTICLE 4 : QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE
ET PAYSAGERE**

1/ Adaptation au terrain naturel

Les constructions doivent s'adapter au profil du terrain naturel.



Les mouvements de terres (déblais, remblais) nécessaires à l'implantation de la construction doivent être limités aux stricts besoins techniques.

2/ Aspect des constructions

Toute construction doit être conçue et implantée afin de préserver une cohérence avec le secteur où est édifié le projet, notamment en ce qui concerne les façades ou les couvertures. Sur ce dernier point, des toitures claires pourront être proposées si elles sont dûment justifiées et explicitées.

Des projets au geste architectural fort, présentant des ruptures de traitement architectural, de teintes et/ou matériaux, pourront toutefois être autorisés s'ils sont dûment justifiés et explicités. Au regard des justifications inscrites au dossier, la Ville se gardera la possibilité d'autoriser le projet, le cas échéant de l'assortir de prescriptions, ou de le refuser.

2.1 Volumes

Les projets doivent présenter une cohérence globale par rapport aux constructions voisines en évitant des ruptures d'échelle et d'harmonie urbaine.

Les futures constructions doivent respecter une certaine homogénéité d'ensemble en termes de matériaux, d'aspects, de couleurs.

2.2 Façades

Les différentes façades des constructions principales et constructions annexes doivent faire l'objet d'un traitement soigné.

Les matériaux réfléchissants et les matériaux bruts et destinés à être recouverts non enduits sont proscrits.

2.3 Toitures

Les toitures terrasses sont autorisées. En cas de nouvelles constructions comprenant des toitures terrasses non accessibles d'une superficie supérieure à 75 m², seront recherchées en priorité des surfaces végétalisées et/ou permettant la production d'énergie renouvelable.

Les toitures végétalisées, terrasses végétalisées, doivent être plantées de différentes strates végétales, dès lors que leur configuration le permet. Elles peuvent en outre accueillir des activités d'agriculture urbaine.

Elles doivent comporter une épaisseur de substrat, couche drainante non comprise :

- supérieure ou égale à 25 centimètres, en cas de construction neuve ou d'extension;
- supérieure ou égale à 15 centimètres, en cas de restructuration lourde ou de surélévation.



Une épaisseur de substrat inférieure aux valeurs ci-dessus peut être admise :

- en cas de toiture biosolaire, sans pouvoir être inférieure à 15 centimètres ;
- lorsque la construction présente une structure de grande portée ;
- en cas d'impossibilité technique.

Toute réhabilitation comportant un renouvellement de la majorité de la couverture en vue de la création d'une toiture-terrasse d'une surface supérieure à 150 m² doit comporter un dispositif de végétalisation pérenne. Sous réserve d'une demande précise et argumentée, inscrite dans le dossier de demande d'urbanisme, une dérogation à cette règle pourra être soumise à l'avis de la Ville. Au regard des justifications inscrites au dossier, la Ville se gardera la possibilité d'autoriser cette demande de dérogation, le cas échéant de l'assortir de prescriptions, ou de la refuser.

2.4 Autres éléments

Les édicules techniques (antennes, paraboles, locaux d'ordures ménagères, coffrets techniques, climatiseurs, récupérateurs d'eaux pluviales, etc...) doivent faire l'objet d'un traitement soigné. Ils doivent être dissimulés au regard des voies publiques et privées, et être éloignés des ouvertures des bâtiments avoisinants. Ils sont, de préférence, positionnés de façon discrète sur les toitures ou sur le sol. Les conduits de fumée et tuyaux d'échappement ne doivent pas déboucher sur le domaine public.

L'assiette des fondations des murs de façade doit respecter la limite d'alignement.

Les garde-corps, balustrades et mains-courantes sont constitués de matériaux non opaques et disposent d'un traitement qualitatif et cohérent avec les matériaux et couleurs des autres éléments extérieurs.

3/ Clôtures

La hauteur maximale des clôtures est fixée à :

- 1,80 mètre en limite avec le domaine public ou espace ouvert à la circulation publique ;
- 2 mètres en limite séparative.

Cette hauteur est mesurée depuis le terrain fini. Toutefois, en cas de différence de niveau entre les deux fonds, la hauteur se calcule :

- Depuis le niveau du domaine public ou de l'espace ouvert à la circulation publique pour les clôtures en limite avec le domaine public ou espace ouvert à la circulation publique ;
- Depuis le niveau du sol fini du fond présentant l'altimétrie la plus haute pour les clôtures en limite séparative.

Les clôtures ne doivent pas entailler le système racinaire des sujets arborés ou empêcher leur développement, une attention particulière sera apportée notamment lors de division parcellaire.



Les clôtures forment un ensemble homogène constitué :

- Soit d'un mur bahut d'une hauteur inférieure ou égale à 1,2 mètre, surmonté ou non d'un dispositif à claire-voie (dispositif non occultant, constitué d'éléments ajourés horizontaux, verticaux ou en treillis) ;
- Soit d'un dispositif à claire-voie (dispositif non occultant, constitué d'éléments ajourés horizontaux, verticaux ou en treillis) pouvant être ou non doublé d'une haie vive ;
- Soit d'une haie vive variée doublée ou non d'un grillage noyé dans la haie. Les essences locales sont à privilégier, une liste de ces essences est disponible dans les annexes du présent règlement. Les haies monospécifiques et les haies constituées d'espèces invasives ou d'espèces fortement allergisantes sont interdites.

Les murs bahuts sont constitués :

- Soit en maçonnerie apparente, dans ce cas les matériaux locaux sont à privilégier. Les matériaux bruts et destinés à être recouverts ne peuvent être laissés apparents ;
- Soit en maçonnerie enduite, dont l'enduit s'harmonise à celui de la façade avant de la construction principale ou, à défaut d'enduit, accordé à la couleur de la façade avant de la construction principale.

Sur les limites séparatives, la conception et les caractéristiques des clôtures permettent la libre circulation de la petite faune par l'insertion au ras du sol d'une ouverture de l'ordre de 15 centimètres de diamètre minimum tous les 15 mètres environ. Lorsque la totalité du linéaire de clôture est inférieure à 15 mètres, un passage minimum doit être aménagé.

Les portails seront de hauteur égale ou inférieure aux clôtures. Sous réserve d'une demande précise et argumentée, inscrite dans le dossier de demande d'urbanisme, une dérogation à cette règle pourra être soumise à l'avis de la Ville. Au regard des justifications inscrites au dossier, la Ville se gardera la possibilité d'autoriser cette demande de dérogation, le cas échéant de l'assortir de prescriptions, ou de la refuser.

Pour des raisons fonctionnelles et de sécurité, une implantation en recul du portail est préconisée ; selon les circonstances locales, elle pourra être imposée pour ce même motif de sécurité.

Les coffrets de réseaux de communication (téléphone, câble...), d'énergie (gaz, électricité...), ainsi que les boîtes à lettres, commandes d'accès... doivent être encastrés au dispositif de clôture et ne doivent pas dépasser sur le domaine public.

En cas de murs de soutènement, leur hauteur maximale est fixée à 2,5 mètres, mesurée entre les niveaux du terrain haut et du terrain bas après travaux d'exhaussement et affouillement des sols. Les murs de soutènement peuvent être surmontés de clôtures, dans le respect des règles définies ci-dessus, notamment des règles de hauteur (le mur de soutènement est inclus dans les 2m maximum).



Des clôtures différentes peuvent être autorisées ou exigées :

- en secteur soumis aux risques inondations : les clôtures seront hydrauliquement transparentes et ne feront pas obstacle au libre écoulement des crues (se référer au zonage et au règlement du PPRi disponibles en annexe du PLU) ;
- en limite séparative : pourront être demandés et/ou imposés des traitements différents pour des questions de cohérence et/ou d'usage ;
- Pour les « équipements d'intérêt collectif et services publics » ou « autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire » : pourront être demandés et/ou imposés des traitements différents pour des questions d'usage et selon les circonstances locales.

ARTICLE 5 : TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Pour rappel, un coefficient de biotope par surface (ou CBS) correspond à un coefficient décrivant la proportion des surfaces favorables à la biodiversité (surface écoaménageable) par rapport à la surface totale d'une parcelle.

$CBS = \text{surface écoaménageable} / \text{surface de la parcelle}$

Une surface **écoaménageable** possède un potentiel d'accueil de la biodiversité et de perméabilité du sol. Elle est pondérée à partir des différents coefficients relatifs aux types de surfaces qui composent le terrain. **Chaque type de surface est affecté d'un coefficient dépendant de sa valeur écologique.**

La définition complète du coefficient de biotope et sa méthode de calcul sont exposées au sein du lexique présent à l'article 6 des dispositions générales.

En zone UE1 :

Tout projet de construction neuve ou d'extension doit intégrer des surfaces écoaménagées permettant d'atteindre un coefficient de biotope par surface de 0,4.

Pour les projets situés sur une unité foncière supérieure à 500m², 20% de la superficie de l'unité foncière doit être préservée en pleine terre.

En zone UE2 :

Tout projet de construction neuve ou d'extension doit intégrer des surfaces écoaménagées permettant d'atteindre un coefficient de biotope par surface de 0,8.

Pour les projets situés sur une unité foncière supérieure à 500m², 60% de la superficie de l'unité foncière doit être préservée en pleine terre.

Dans l'ensemble des zones UE

Les aires de stationnement non couvertes sont plantées à raison d'un arbre de haute tige pour quatre places minimum. Pour les aires de stationnement non couvertes supérieures à 1 000 m², au moins un tiers des places doit être traité en revêtement perméable permettant l'infiltration des eaux de pluie.



Les aménagements paysagers doivent valoriser autant que possible les matériaux, les espèces et les essences locales et doivent comporter des essences végétales adaptées et diversifiées (se référer à la liste des essences en annexe du présent règlement). Les espèces invasives ou fortement allergisantes sont interdites.

Des règles spécifiques aux emprises ferroviaires s'appliquent, afin de garantir la sécurité de tous. Pour ces espaces, les règles de servitude dans le chapitre relatif au traitement des espaces libres s'appliquent.

Il est recommandé d'installer des gîtes pour la faune locale (nichoirs, hibernaculum, gîte à insecte, etc.).

ARTICLE 6 : OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Les obligations en matière de réalisation d'aires de stationnement sont applicables en cas de construction nouvelle. Le nombre de places de stationnement à réaliser est déterminé en tenant compte des besoins liés à la nature de l'activité et à sa fréquentation.

En cas de travaux sur une construction existante, seules les nouvelles places engendrées par les travaux sont exigées.

Lorsque la construction comprend plusieurs destinations, le nombre de places de stationnement à réaliser est la somme des besoins en stationnement de chaque destination.

De plus, les obligations en matière de réalisation d'aires de stationnement peuvent être dérogées s'il est démontré que le stationnement existant est suffisant pour les usages futurs.

Toutefois, le pétitionnaire pourra aussi prétendre à déroger aux règles de places de stationnement à fournir, sur la base d'une demande argumentée et justifiée inscrite dans le dossier de l'autorisation d'urbanisme. Au regard des justifications inscrites au dossier, la Ville se gardera la possibilité d'autoriser cette demande de dérogation, le cas échéant de l'assortir de prescriptions, ou de la refuser.

1/ Normes de stationnement des véhicules motorisés quatre-roues et plus

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

Les rampes d'accès aux aires de stationnement en sous-sol ne doivent pas entraîner de modification du niveau de l'espace public sur lequel cette rampe est connectée. De plus, la pente ne doit pas excéder 5% sur les cinq premiers mètres.

Pour tout projet nécessitant la création de plus de 10 places de stationnement, des places prééquipées pour les véhicules électriques sont à prévoir, selon les dispositions



de la réglementation nationale en vigueur. Il est toutefois précisé que pour des projets d'ampleur, la Ville se réservera la possibilité de demander un équipement supérieur, sans toutefois dépasser le double des attentes inscrites dans ces dispositions nationales.

Nombre minimal de places de stationnement selon les destinations :

Destination des constructions	Norme imposée pour les véhicules
Habitations	Le nombre de places à réaliser est déterminé en tenant compte de leur nature, du taux et du rythme de leur fréquentation, de leur situation géographique au regard des parkings publics existant à proximité et de leur regroupement et du taux de foisonnement envisageable.
Commerces et activités de service	Non réglementé
Equipement d'intérêt collectif et services publics	Le nombre de places à réaliser est déterminé en tenant compte de leur nature, du taux et du rythme de leur fréquentation, de leur situation géographique au regard des parkings publics existant à proximité et de leur regroupement et du taux de foisonnement envisageable.
Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire	Le nombre de places à réaliser est déterminé en tenant compte de la nature de l'activité, du taux et du rythme de sa fréquentation, de sa situation géographique au regard des parkings publics existant à proximité.

2/ Normes de stationnement pour les vélos

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

En cas de travaux sur une construction existante, seules les nouvelles places engendrées par les travaux sont exigées.

De plus, les obligations en matière de réalisation d'aires de stationnement peuvent être dérogées s'il est démontré que le stationnement existant est suffisant pour les usages futurs.

Le nombre de places de stationnement vélos sera conforme à la réglementation nationale en vigueur.



Nombre minimal de places de stationnement selon les destinations :

Destination des constructions	Norme imposée pour les vélos
Habitations	Pour les opérations de plus de 2 logements : • 1 place par logement pour les T1 et les T2. • 2 places par logement pour les T3 et plus.
Commerces et activités de service	Non réglementé
Equipement d'intérêt collectif et services publics	Le nombre de places à réaliser est déterminé en tenant compte de leur nature, du taux et du rythme de leur fréquentation, de leur situation géographique au regard des parkings publics existant à proximité et de leur regroupement et du taux de foisonnement envisageable.
Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire	Le nombre de places à réaliser est déterminé en tenant compte de la nature de l'activité, du taux et du rythme de sa fréquentation, de sa situation géographique au regard des parkings publics existant à proximité.



DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES D'ACTIVITES ECONOMIQUES INDUSTRIELLES ET TERTIAIRES (UX)

La zone UX est une zone urbaine à vocation économique à dominante industrielle, artisanale ou tertiaire.

Elle recouvre :

- En secteur UX1, les zones d'activités communautaires de Cénord, du Calidon/la Chambièrre, des Tréfileries (Arcelor-Mittal – Nexans), du site de Renault-Trucks et du parc industriel Paul Berliet, avec l'objectif d'y permettre l'implantation d'activités économiques industrielles et artisanales productives, ainsi que la consolidation des activités présentes ;
- En secteur UX2, les sites d'activités des Arbelles et du Domaine du Lac au sein desquels les activités industrielles, artisanales ou tertiaires peuvent être consolidées à l'exclusion du commerce de détail ;
- En secteur UX3, les zones d'activités à dominante tertiaire de Norélan-Belouses.

Cette zone comprend les prescriptions graphiques suivantes :

- Alignements d'arbres à préserver
- Recul par rapport aux voies et aux emprises publiques
- Emplacement réservé
- Ripisylve
- Zone humide
- Secteur à protéger pour des raisons écologiques et paysagères
- Périmètre soumis à Orientation d'Aménagement et de Programmation

Les règles associées à ces prescriptions sont explicitées dans l'article 5 « Dispositions particulières » des dispositions générales.

Cette zone est concernée par les servitudes et risques suivants :

- Plan de Prévention des Risques Inondation
- Canalisations de transport de matière dangereuse
- Classement sonore des infrastructures routières
- Secteur d'information sur les sols (SIS)
- Risque d'exposition au plomb
- Risque retrait-gonflement des argiles
- Ouvrages de transport d'électricité
- Périmètre de protection de Monument Historique
- Zone soumise à glissements de terrain
- Servitudes aéronautiques
- Protection du domaine ferroviaire
- Installation classée pour la protection de l'environnement (ICPE)
- Risque sismique

Les règles associées à ces servitudes d'utilité publique sont explicitées dans les annexes au PLU.



DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES

ARTICLE 1 : DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS

Légende :

Autorisé	Autorisé sous conditions	Interdit
A	C	I

1/ Destinations et sous-destinations autorisées, autorisées sous conditions et interdites des constructions, aménagements et ouvrages

DESTINATION	SOUS-DESTINATIONS	UX1	UX2	UX3
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	C (1)	I	I
	Exploitation forestière	I	I	I
Habitation	Logement	C (2)	C (2)	C (2)
	Hébergement	I	I	I
Commerces et activités de service	Artisanat et commerce de détail	I	I	I
	Restauration	A	A	A
	Commerce de gros	A	A	A
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	I	A	I
	Hôtels	I	A	I
	Autres hébergements touristiques	I	I	I
	Cinéma	I	I	I
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	A	A	A
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	A	A	A
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	I	I	I
	Salles d'art et de spectacles	I	I	I
	Équipements sportifs	I	I	I



	Lieux de culte	I	I	I
	Autres équipements recevant du public	I	I	I
Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire	Industrie	A	A	I
	Entrepôt	A	A	A
	Bureau	C (3)	A	A
	Centre de congrès et d'exposition	I	I	I
	Cuisine dédiée à la vente en ligne	A	A	A

Sont admis sous conditions :

Dans la zone UX1

- (1) L'extension des exploitations agricoles existantes à la date d'opposabilité du PLU, à condition qu'elles soient compatibles avec le fonctionnement du quartier et que les nuisances induites par ce type d'équipements soient limitées.
- (2) Les constructions de logements sous réserve qu'elles soient destinées à des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer le fonctionnement, la surveillance, le gardiennage ou la sécurité des constructions et occupations admises dans la zone, dans la limite de 150 m² de surface de plancher par logement hors annexe.
- (3) Les bureaux dans la mesure où ils sont liés à une activité existante ou une activité autre admise et où leur surface de plancher n'excède pas 20 % de la surface de plancher totale.

Dans les zones UX2 et UX3

- (2) Les constructions de logements sous réserve qu'elles soient destinées à des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer le fonctionnement, la surveillance, le gardiennage ou la sécurité des constructions et occupations admises dans la zone, dans la limite de 150 m² de surface de plancher par logement hors annexe.

2/ Autres usages et affectations des sols autorisés, autorisés sous condition et interdits

Sont admis sous conditions :

Dans l'ensemble des zones UX

Les exhaussements et affouillements de sol sont autorisés, s'ils sont liés et nécessaires à la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation du sol autorisés dans la zone.



ARTICLE 2 : MIXITE SOCIALE ET FONCTIONNELLE

1/ Mixité sociale

Non réglementée.

2/ Mixité fonctionnelle

Non réglementée.



**CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES,
ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES**

ARTICLE 3 : VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

L'ensemble des modalités de définition des retraits, de l'emprise au sol et de la hauteur des constructions est explicité dans le lexique, dans les dispositions générales.

1/ Implantation par rapport aux voies publiques et privées et aux emprises publiques

Dans la zone UX1 :

Les constructions nouvelles et leurs extensions doivent être implantées avec un recul par rapport à l'alignement des voies ouvertes à la circulation publique et emprises publiques existantes ou à créer, supérieur ou égal :

- À 5 mètres par rapport aux routes départementales,
- Ou à 4 mètres par rapport aux autres voies ouvertes à la circulation publique.

Dans la zone UX2 :

Les constructions nouvelles et leurs extensions doivent être implantées par rapport à l'alignement des voies ouvertes à la circulation publique et emprises publiques existantes ou à créer :

- Soit avec un recul supérieur ou égal à 5 mètres,
- Soit à l'alignement ou en recul supérieur ou égal à 1 mètre, à condition qu'il participe à une meilleure intégration.

Dans la zone UX3 :

Les constructions nouvelles et leurs extensions doivent être implantées avec un recul par rapport à l'alignement des voies ouvertes à la circulation publique et emprises publiques existantes ou à créer, supérieur ou égal :

- À 8 mètres par rapport à l'avenue de Bad Kreuznach,
- À 5 mètres par rapport aux autres voies ouvertes à la circulation publique.

Dispositions alternatives dans l'ensemble de la zone UX :

Une implantation différente des constructions nouvelles peut être admise :

- Lorsqu'il existe sur le terrain contigu une ou plusieurs constructions implantées différemment afin de ne pas créer de nouveau pignon apparent, auquel cas la construction doit être implantée avec un retrait égal à celui des constructions existantes ;
- Pour les équipements d'intérêt collectif et de services publics sous réserve de leur intégration urbaine ;
- Pour des motifs d'une meilleure intégration urbaine.



Une dérogation est possible pour les constructions nécessaires au fonctionnement du service public et dont l'implantation est commandée par des impératifs techniques liés à l'exploitation ferroviaire. Celle-ci devra être argumentée et justifiée, et intégrée au dossier d'urbanisme, puis sera soumise pour avis à la Ville qui pourra l'accepter, l'assortir de prescriptions, ou la refuser.

2/ Implantation par rapport aux limites séparatives

Dans les zones UX1 et UX3 :

En limites externes de la zone d'activité (si la limite séparative concerne une zone autre que UX), les constructions doivent être implantées en recul supérieur ou égal à 5 mètres et supérieur ou égal à la moitié de la hauteur de la construction, par rapport aux limites séparatives.

En limites internes de la zone d'activité (zone UX), les constructions doivent être implantées :

- Soit sur la limite séparative,
- Soit en recul supérieur ou égal à 3 mètres par rapport aux limites séparatives.

Dans la zone UX2 :

Les constructions doivent être implantées en recul supérieur ou égal à la hauteur de la construction, diminuée de 5 mètres ($D=H-5m$), par rapport aux limites séparatives.

Dispositions alternatives dans l'ensemble de la zone UX :

Une implantation différente pour les constructions nouvelles est admise :

- Pour les équipements d'intérêt collectif et de services publics sous réserve de leur intégration urbaine ;
- Pour des motifs d'une meilleure intégration urbaine.

3/ Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même unité foncière

Non réglementée.

4/ Emprise au sol

Non réglementée.

5/ Hauteur

Dans la zone UX1

La hauteur maximale totale des nouvelles constructions est limitée à 15 mètres.



Dans la zone UX2

La hauteur maximale totale des nouvelles constructions est limitée à 15 mètres, et limitée à la distance entre la construction et le point le plus proche de l'alignement opposé.

Dans la zone UX3

La hauteur maximale totale des nouvelles constructions est limitée à 9 mètres.

Dispositions alternatives dans l'ensemble de la zone UX :

Ne sont pas concernés par ces limitations de hauteur les ouvrages techniques (cheminées, ventilations, silos, ...) directement nécessaires au fonctionnement de la construction, ainsi que les installations de systèmes de production d'énergie renouvelable.

Une hauteur différente peut être admise :

- Pour les équipements d'intérêt collectif et de services publics sous réserve de leur intégration urbaine ;
- Pour des motifs d'une meilleure intégration urbaine.

Pour ces deux cas, toute demande de dérogation devra être argumentée et justifiée, et intégrée au dossier d'urbanisme, puis sera soumise pour avis à la Ville qui pourra l'accepter, l'assortir de prescriptions, ou la refuser.

ARTICLE 4 : QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Les volumes, l'aspect et l'implantation des constructions doivent être réfléchis en harmonie avec l'environnement bâti et naturel dans un souci d'insertion.

1/ Adaptation au terrain naturel

La conception des constructions doit être adaptée à la configuration du terrain naturel. Les exhaussements et affouillements de sol sont admis à condition qu'ils soient nécessaires à la réalisation des constructions, aménagements ou occupations du sol autorisées. Leur hauteur ou leur profondeur ne doit pas excéder 2 m.

2/ Aspect des constructions

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 façades doivent être traitées de manière homogène en limitant la multiplication des aspects de matériaux différents et la multiplication des couleurs différentes.



Les aires de stockage ainsi que les locaux à déchets doivent être implantés de façon à être le moins perceptible possible depuis les voies publiques, de préférence à l'arrière des bâtiments.

Pour les travaux et extensions sur le bâti existant, une cohérence de nature et d'aspect avec les matériaux employés pour la construction initiale doit être respectée.

Un projet au geste architectural tranché pourra toutefois être autorisé s'il est dûment explicité et motivé dans la notice paysagère. Au regard des justifications inscrites au dossier, la Ville se gardera la possibilité d'autoriser le projet, le cas échéant de l'assortir de prescriptions, ou de le refuser.

3/ Clôtures

La hauteur maximale des clôtures est fixée à :

- 1,80 mètre en limite avec le domaine public ou espace ouvert à la circulation publique ;
- 2 mètres en limite séparative.

Cette hauteur est mesurée depuis le terrain fini. Toutefois, en cas de différence de niveau entre les deux fonds, la hauteur se calcule :

- Depuis le niveau du domaine public ou de l'espace ouvert à la circulation publique pour les clôtures en limite avec le domaine public ou espace ouvert à la circulation publique ;
- Depuis le niveau du sol fini du fond présentant l'altimétrie la plus haute pour les clôtures en limite séparative.

Les clôtures ne doivent pas entailler le système racinaire des sujets arborés ou empêcher leur développement, une attention particulière sera apportée notamment lors de division parcellaire.

Les clôtures forment un ensemble homogène constitué :

- Soit d'un mur bahut d'une hauteur inférieure ou égale à 1,2 mètre, surmonté ou non d'un dispositif à claire-voie (dispositif non occultant, constitué d'éléments ajourés horizontaux, verticaux ou en treillis) ;
- Soit d'un dispositif à claire-voie (dispositif non occultant, constitué d'éléments ajourés horizontaux, verticaux ou en treillis) pouvant être ou non doublé d'une haie vive ;
- Soit d'une haie vive variée doublée ou non d'un grillage noyé dans la haie. Les essences locales sont à privilégier, une liste de ces essences est disponible dans les annexes du présent règlement. Les haies monospécifiques et les haies constituées d'espèces invasives ou d'espèces fortement allergisantes sont interdites.



Les murs bahuts sont constitués :

- Soit en maçonnerie apparente, dans ce cas les matériaux locaux sont à privilégier. Les matériaux bruts et destinés à être recouverts ne peuvent être laissés apparents ;
- Soit en maçonnerie enduite, dont l'enduit s'harmonise à celui de la façade avant de la construction principale ou, à défaut d'enduit, accordé à la couleur de la façade avant de la construction principale.

Sur les limites séparatives, la conception et les caractéristiques des clôtures permettent la libre circulation de la petite faune par l'insertion au ras du sol d'une ouverture de l'ordre de 15 centimètres de diamètre minimum tous les 15 mètres environ. Lorsque la totalité du linéaire de clôture est inférieure à 15 mètres, un passage minimum doit être aménagé.

Les portails seront de hauteur égale ou inférieure aux clôtures. Sous réserve d'une demande précise et argumentée, inscrite dans le dossier de demande d'urbanisme, une dérogation à cette règle pourra être soumise à l'avis de la Ville. Au regard des justifications inscrites au dossier, la Ville se gardera la possibilité d'autoriser cette demande de dérogation, le cas échéant de l'assortir de prescriptions, ou de la refuser.

Pour des raisons fonctionnelles et de sécurité, une implantation en recul du portail est préconisée ; selon les circonstances locales, elle pourra être imposée pour ce même motif de sécurité.

Les coffrets de réseaux de communication (téléphone, câble...), d'énergie (gaz, électricité...), ainsi que les boîtes à lettres, commandes d'accès... doivent être encastrés au dispositif de clôture et ne doivent pas dépasser sur le domaine public.

En cas de murs de soutènement, leur hauteur maximale est fixée à 2,5 mètres, mesurée entre les niveaux du terrain haut et du terrain bas après travaux d'exhaussement et affouillement des sols. Les murs de soutènement peuvent être surmontés de clôtures, dans le respect des règles définies ci-dessus, notamment des règles de hauteur (le mur de soutènement est inclus dans les 2m maximum).

Des clôtures différentes peuvent être autorisées ou exigées :

- en secteur soumis aux risques inondations : les clôtures seront hydrauliquement transparentes et ne feront pas obstacle au libre écoulement des crues (se référer au zonage et au règlement du PPRi disponibles en annexe du PLU) ;
- en limite séparative : pourront être demandés et/ou imposés des traitements différents pour des questions de cohérence et/ou d'usage ;
- Pour les « équipements d'intérêt collectif et services publics » ou « autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire » : pourront être demandés et/ou imposés des traitements différents pour des questions d'usage et selon les circonstances locales.



ARTICLE 5 : TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Tout projet de construction neuve ou d'extension doit prévoir l'aménagement complet de ses abords.

Les surfaces extérieures aux constructions autorisées doivent être éco-aménagées. A ce titre, elles doivent :

- Favoriser la pleine-terre, ou à défaut des revêtements perméables ;
- Favoriser le maintien des plantations existantes : arbres, arbustes, bosquets et buissons ;
- Respecter un coefficient de biotope par surface de 0,3.

Dans le cas de situation existante ne respectant pas ce coefficient de biotope, tout nouveau projet d'aménagement ou d'extension de constructions ne doit pas réduire la part d'espaces écoaménagés.

Pour rappel, un coefficient de biotope par surface (ou CBS) correspond à un coefficient décrivant la proportion des surfaces favorables à la biodiversité (surface écoaménageable) par rapport à la surface totale d'une parcelle.

$$\text{CBS} = \text{surface écoaménageable} / \text{surface de la parcelle}$$

Une surface **écoaménageable** possède un potentiel d'accueil de la biodiversité et de perméabilité du sol. Elle est pondérée à partir des différents coefficients relatifs aux types de surfaces qui composent le terrain. **Chaque type de surface est affecté d'un coefficient dépendant de sa valeur écologique.**

La définition complète du coefficient de biotope et sa méthode de calcul sont exposées au sein du lexique présent à l'article 6 des dispositions générales.

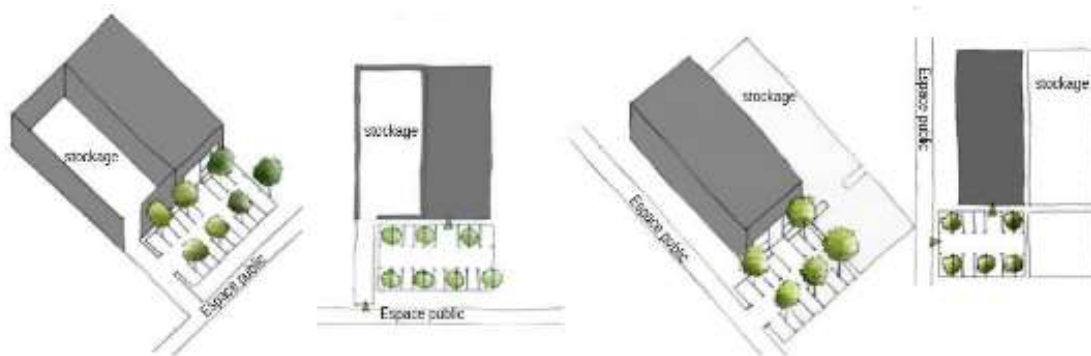
Pour les projets situés sur une unité foncière supérieure à 500m², 20% de la superficie de l'unité foncière doit être préservée en pleine terre.

Les aires de stationnement en plein-air non couvertes sont plantées à raison d'un minimum d'un arbre de haute tige pour quatre places de stationnement minimum, par tranche indivisible de trois. Pour les aires de stationnement non couvertes supérieures à 1 000 m² non couvertes, au moins un tiers des places doit être traité en stationnement vert.

Les aires de stationnement des véhicules légers doivent être réalisées avec un revêtement de surface perméable permettant l'infiltration des eaux de pluie.

Les espaces de stockage extérieurs doivent être dissimulés par leur intégration dans la conception du projet (masque végétal, bardage bois...) ou positionnés à l'arrière du bâti si l'espace n'est pas perceptible depuis l'espace public.





Exemples d'intégration des espaces de stockage – Source CAUE46

Les aménagements paysagers doivent valoriser autant que possible les matériaux, les espèces et les essences locales et doivent comporter des essences végétales adaptées et diversifiées (se référer à la liste des essences en annexe du présent règlement). Les espèces invasives ou fortement allergisantes sont interdites.

Il est recommandé d'installer des gîtes pour la faune locale (nichoirs, hibernaculum, gîte à insecte, etc.).

Des règles spécifiques aux emprises ferroviaires s'appliquent, afin de garantir la sécurité de tous. Pour ces espaces, les règles de servitude dans le chapitre relatif au traitement des espaces libres s'appliquent.

ARTICLE 6 : OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

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

Les obligations en matière de réalisation d'aires de stationnement sont applicables en cas :

- De construction nouvelle ;
- De changement de destination d'une construction existante ;
- D'une extension supérieure ou égale à 50 m² d'une construction existante.

Lorsque le stationnement automobile est fonction du besoin, le nombre de places de stationnement doit être dimensionné et justifié au regard des capacités d'accueil et de fonctionnement de l'opération.

En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur est autorisé à aménager, sur un autre terrain situé à moins de 200 mètres du premier, les surfaces de stationnement qui lui font défaut.

Toutefois, le pétitionnaire pourra prétendre à déroger aux règles de places de stationnement à fournir, sur la base d'une demande argumentée et justifiée inscrite dans le dossier de l'autorisation d'urbanisme. Au regard des justifications inscrites au dossier, la Ville se gardera la possibilité d'autoriser cette demande de dérogation, le cas échéant de l'assortir de prescriptions, ou de la refuser.

1/ Normes de stationnement des véhicules motorisés quatre-roues et plus

Les rampes d'accès aux aires de stationnement en sous-sol ne doivent pas entraîner de modification du niveau de l'espace public sur lequel cette rampe est connectée. De plus, la pente ne doit pas excéder 5% sur les cinq premiers mètres.

Pour tout projet nécessitant la création de plus de 10 places de stationnement, des places prééquipées pour les véhicules électriques sont à prévoir, selon les dispositions de la réglementation nationale en vigueur. Il est toutefois précisé que pour des projets d'ampleur, la Ville se réservera la possibilité de demander un équipement supérieur, sans toutefois dépasser le double des attentes inscrites dans ces dispositions nationales.

Les aires de stationnement doivent être adaptées à la nature et au fonctionnement des activités accueillies. L'analyse des besoins est appréciée au regard de la nature des activités et de leur fréquentation induite, de la disponibilité des parcs de stationnement publics à proximité en considérant leur taux de foisonnement.

A défaut d'un argumentaire justifiant de l'adéquation entre l'activité et les besoins de stationnement fondé sur cette analyse, il est exigé un nombre minimal de places de stationnement selon les indications suivantes par type de sous-destination :

Sous-destination des constructions	Norme imposée pour les véhicules
Restauration	1 place de stationnement par tranche indivisible de 10 m² de surface de plancher
Hôtel	1 place de stationnement par tranche de 3 chambres d'hôtel
Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle	1 place de stationnement par tranche indivisible de 50 m² de surface de plancher
Commerce de gros	
Industrie	
Entrepôt	
Cuisine dédiée à la vente en ligne	1 place de stationnement par tranche indivisible de 30 m² de surface de plancher
Bureau	

2/ Normes de stationnement pour les vélos

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



Le nombre de places de stationnement vélos sera conforme à la réglementation nationale en vigueur.

En cas de travaux sur une construction existante, seules les nouvelles places engendrées par les travaux sont exigées.

De plus, les obligations en matière de réalisation d'aires de stationnement peuvent être dérogées s'il est démontré que le stationnement existant est suffisant pour les usages futurs.

Des espaces abrités destinés au stationnement des véhicules à deux roues doivent être aménagés. Leur capacité est dimensionnée en fonction du nombre de salariés.



**DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES D'ACTIVITES
ECONOMIQUES COMMERCIALES (UY)**

La zone UY est une zone urbaine à vocation économique à dominante commerciale.

Elle recouvre :

- En secteur UY1, les zones commerciales classiques,
- En secteur UY2, les zones commerciales en mutation.

Les objectifs sont, en déclinaison du Document d'Aménagement Artisanal et Commercial du Schéma de Cohérence Territoriale Bourg-Bresse-Revermont :

- Dans la zone UY1, de maintenir l'offre commerciale dans l'enveloppe foncière actuelle sans possibilité d'extension ou de création de surfaces commerciales supplémentaires, et de conforter une vocation loisirs, ainsi qu'une optimisation des parcs de stationnement existants au profit de l'aménagement d'espaces verts qualitatifs et, le cas échéant, d'équipements de loisirs ;
- Dans la zone UY2, d'envisager une reconversion en quartier mixte en optimisant les espaces de stationnement et en restructurant les friches et locaux vacants potentiels au fur et à mesure de leur apparition.

Cette zone comprend les prescriptions graphiques suivantes :

- Recul par rapport aux voies et aux emprises publiques
- Emplacement réservé
- Ripisylve

Les règles associées à ces prescriptions sont explicitées dans l'article 5 « Dispositions particulières » des dispositions générales.

Cette zone est concernée par les servitudes et risques suivants :

- Plan de Prévention des Risques Inondation
- Classement sonore des infrastructures routières
- Secteur d'information sur les sols (SIS)
- Risque d'exposition au plomb
- Risque retrait-gonflement des argiles
- Ouvrages de transport d'électricité
- Périmètre de protection de Monument Historique
- Installation classée pour la protection de l'environnement (ICPE)
- Servitudes aéronautiques
- Protection du domaine ferroviaire
- Risque sismique



Les règles associées à ces servitudes d'utilité publique sont explicitées dans les annexes au PLU.

DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES

ARTICLE 1 : DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS

Légende :

Autorisé	Autorisé sous conditions	Interdit
A	C	I

1/ Destinations et sous-destinations autorisées, autorisées sous conditions et interdites des constructions, aménagements et ouvrages

DESTINATION	SOUS-DESTINATIONS	UY1	UY2
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	I	I
	Exploitation forestière	I	I
Habitation	Logement	I	I
	Hébergement	I	I
Commerces et activités de service	Artisanat et commerce de détail	C (1)	C (2)
	Restauration	A	I
	Commerce de gros	I	I
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	A	A
	Hôtels	I	I
	Autres hébergements touristiques	I	I
	Cinéma	I	I
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	A	A
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	A	A



	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	I	I
	Salles d'art et de spectacles	I	I
	Equipements sportifs	A	I
	Lieux de culte	I	I
	Autres équipements recevant du public	I	I
Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire	Industrie	I	A
	Entrepôt	I	I
	Bureau	I	A
	Centre de congrès et d'exposition	I	I
	Cuisine dédiée à la vente en ligne	I	I

Sont autorisés sous conditions

Dans la zone UY1 :

(1) Les commerces sont autorisés à condition que leur surface de vente soit supérieure à 300 m², et leur surface de plancher supérieure à 400 m².

Dans la zone UY2 :

- (2) Les commerces sont autorisés aux conditions cumulatives suivantes :
- Ils réinvestissent des locaux existants, permettent le recyclage d'un espace en friche ou optimisent un espace de stationnement ;
 - Leur surface de vente est supérieure à 300 m² ;
 - Leur surface de plancher supérieure à 400 m².

2/ Autres usages et affectations des sols autorisés, autorisés sous condition et interdits

Sont autorisés sous conditions

Dans l'ensemble des zones UY :

Les exhaussements et affouillements de sol, s'ils sont liés et nécessaires à la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation du sol autorisés dans la zone, dans la limite d'une hauteur ou d'une profondeur de 2 mètres.

ARTICLE 2 : MIXITE SOCIALE ET FONCTIONNELLE

1/ Mixité sociale



Non réglementée.

2/ Mixité fonctionnelle

Non réglementée.



CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

ARTICLE 3 : VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

L'ensemble des modalités de définition des retraits, de l'emprise au sol et de la hauteur des constructions est explicité dans le lexique, dans les dispositions générales.

1/ Implantation par rapport aux voies publiques et privées et aux emprises publiques

Dans la zone UY1 :

Les constructions nouvelles et leurs extensions doivent être implantées avec un recul supérieur ou égal à 3 mètres par rapport aux voies publiques et privées et aux emprises publiques, existantes ou à créer.

Dans la zone UY2 :

Les constructions nouvelles et leurs extensions doivent être implantées avec un recul par rapport à l'alignement des voies ouvertes à la circulation publique et emprises publiques existantes ou à créer, supérieur ou égal :

- À 10 mètres par rapport aux routes départementales,
- À 3 mètres par rapport aux autres voies ouvertes à la circulation publique.

Dispositions alternatives dans l'ensemble de la zone UY :

Une implantation différente des constructions nouvelles peut être admise :

- Pour les équipements d'intérêt collectif et de services publics dont le fonctionnement nécessite qu'ils soient implantés différemment sous réserve de leur insertion dans l'environnement ;
- Pour répondre à des motifs d'intégration.

Dans le cas d'une extension d'un bâtiment existant ne respectant pas la règle de recul, l'extension peut être édifiée dans le prolongement du bâti existant.

2/ Implantation par rapport aux limites séparatives

En limites externes de la zone d'activité (si la limite séparative concerne une zone autre que UY), les constructions doivent être implantées en recul supérieur ou égal à 5 mètres et supérieur ou égal à la moitié de la hauteur de la construction, par rapport aux limites séparatives.

En limites internes de la zone d'activité (zone UY), les constructions doivent être implantées :

- Soit sur la limite séparative,



- Soit en recul supérieur ou égal à 3 mètres par rapport aux limites séparatives.

Une implantation différente pour les constructions nouvelles est admise :

- Pour les équipements d'intérêt collectif et de services publics dont le fonctionnement nécessite qu'ils soient implantés différemment sous réserve de leur insertion dans l'environnement ;
- Pour répondre à des motifs d'intégration.

3/ Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même unité foncière

Non réglementée.

4/ Emprise au sol

Non réglementée.

5/ Hauteur

Dans la zone UY1

La hauteur maximale totale des nouvelles constructions est limitée à 12 mètres.

Dans la zone UY2

La hauteur maximale totale des nouvelles constructions est limitée à 9 mètres.

Dispositions alternatives dans l'ensemble de la zone UY :

Ne sont pas concernés par ces limitations de hauteur les ouvrages techniques (cheminées, ventilations, silos, ...) directement nécessaires au fonctionnement de la construction, ainsi que les installations de systèmes de production d'énergie renouvelable.

Une hauteur différente peut être admise :

- Pour les équipements d'intérêt collectif et de services publics sous réserve de leur intégration urbaine ;
- Pour des motifs d'une meilleure intégration urbaine.

Pour ces deux cas, toute demande de dérogation devra être argumentée et justifiée, et intégrée au dossier d'urbanisme, puis sera soumise pour avis à la Ville qui pourra l'accepter, l'assortir de prescriptions, ou la refuser.



ARTICLE 4 : QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Les volumes, l'aspect et l'implantation des constructions doivent être réfléchis en harmonie avec l'environnement bâti et naturel dans un souci d'insertion.

1/ Adaptation au terrain naturel

La conception des constructions doit être adaptée à la configuration du terrain naturel. Les exhaussements et affouillements de sol sont admis à condition qu'ils soient nécessaires à la réalisation des constructions, aménagements ou occupations du sol autorisées. Leur hauteur ou leur profondeur ne doit pas excéder 2 m.

2/ Aspect des constructions

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 façades doivent être traitées de manière homogène en limitant la multiplication des aspects de matériaux différents et la multiplication des couleurs différentes.

Les aires de stockage ainsi que les locaux à déchets doivent être implantés de façon à être le moins perceptible possible depuis les voies publiques, de préférence à l'arrière des bâtiments.

Pour les travaux et extensions sur le bâti existant, une cohérence de nature et d'aspect avec les matériaux employés pour la construction initiale doit être respectée.

Un projet au geste architectural tranché pourra toutefois être autorisé s'il est dûment explicité et motivé dans la notice paysagère. Au regard des justifications inscrites au dossier, la Ville se gardera la possibilité d'autoriser le projet, le cas échéant de l'assortir de prescriptions, ou de le refuser.

3/ Clôtures

La hauteur maximale des clôtures est fixée à :

- 1,80 mètre en limite avec le domaine public ou espace ouvert à la circulation publique ;
- 2 mètres en limite séparative.

Cette hauteur est mesurée depuis le terrain fini. Toutefois, en cas de différence de niveau entre les deux fonds, la hauteur se calcule :

- Depuis le niveau du domaine public ou de l'espace ouvert à la circulation publique pour les clôtures en limite avec le domaine public ou espace ouvert à la circulation publique ;
- Depuis le niveau du sol fini du fond présentant l'altimétrie la plus haute pour les clôtures en limite séparative.



- Les clôtures ne doivent pas entailler le système racinaire des sujets arborés ou empêcher leur développement, une attention particulière sera apportée notamment lors de division parcellaire.

Les clôtures forment un ensemble homogène constitué :

- Soit d'un mur bahut d'une hauteur inférieure ou égale à 1,2 mètre, surmonté ou non d'un dispositif à claire-voie (dispositif non occultant, constitué d'éléments ajourés horizontaux, verticaux ou en treillis) ;
- Soit d'un dispositif à claire-voie (dispositif non occultant, constitué d'éléments ajourés horizontaux, verticaux ou en treillis) pouvant être ou non doublé d'une haie vive ;
- Soit d'une haie vive variée doublée ou non d'un grillage noyé dans la haie. Les essences locales sont à privilégier, une liste de ces essences est disponible dans les annexes du présent règlement. Les haies monospécifiques et les haies constituées d'espèces invasives ou d'espèces fortement allergisantes sont interdites.

Les murs bahuts sont constitués :

- Soit en maçonnerie apparente, dans ce cas les matériaux locaux sont à privilégier. Les matériaux bruts et destinés à être recouverts ne peuvent être laissés apparents ;
- Soit en maçonnerie enduite, dont l'enduit s'harmonise à celui de la façade avant de la construction principale ou, à défaut d'enduit, accordé à la couleur de la façade avant de la construction principale.

Sur les limites séparatives, la conception et les caractéristiques des clôtures permettent la libre circulation de la petite faune par l'insertion au ras du sol d'une ouverture de l'ordre de 15 centimètres de diamètre minimum tous les 15 mètres environ. Lorsque la totalité du linéaire de clôture est inférieure à 15 mètres, un passage minimum doit être aménagé.

Les portails seront de hauteur égale ou inférieure aux clôtures. Sous réserve d'une demande précise et argumentée, inscrite dans le dossier de demande d'urbanisme, une dérogation à cette règle pourra être soumise à l'avis de la Ville. Au regard des justifications inscrites au dossier, la Ville se gardera la possibilité d'autoriser cette demande de dérogation, le cas échéant de l'assortir de prescriptions, ou de la refuser.

Pour des raisons fonctionnelles et de sécurité, une implantation en recul du portail est préconisée ; selon les circonstances locales, elle pourra être imposée pour ce même motif de sécurité.

Les coffrets de réseaux de communication (téléphone, câble...), d'énergie (gaz, électricité...), ainsi que les boîtes à lettres, commandes d'accès... doivent être encastrés au dispositif de clôture et ne doivent pas dépasser sur le domaine public.

En cas de murs de soutènement, leur hauteur maximale est fixée à 2,5 mètres, mesurée entre les niveaux du terrain haut et du terrain bas après travaux d'exhaussement et affouillement des sols. Les murs de soutènement peuvent être



surmontés de clôtures, dans le respect des règles définies ci-dessus, notamment des règles de hauteur (le mur de soutènement est inclus dans les 2m maximum).

Des clôtures différentes peuvent être autorisées ou exigées :

- en secteur soumis aux risques inondations : les clôtures seront hydrauliquement transparentes et ne feront pas obstacle au libre écoulement des crues (se référer au zonage et au règlement du PPRi disponibles en annexe du PLU) ;
- en limite séparative : pourront être demandés et/ou imposés des traitements différents pour des questions de cohérence et/ou d'usage ;
- Pour les « équipements d'intérêt collectif et services publics » ou « autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire » : pourront être demandés et/ou imposés des traitements différents pour des questions d'usage et selon les circonstances locales.

ARTICLE 5 : TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Tout projet de construction neuve ou d'extension doit prévoir l'aménagement complet de ses abords.

Les surfaces extérieures aux constructions autorisées doivent être éco-aménagées. A ce titre, elles doivent :

- Favoriser la pleine-terre, ou à défaut des revêtements perméables ;
- Favoriser le maintien des plantations existantes : arbres, arbustes, bosquets et buissons ;
- Respecter un coefficient de biotope par surface de 0,3.

Dans le cas de situation existante ne respectant pas ce coefficient de biotope, tout nouveau projet d'aménagement ou d'extension de constructions ne doit pas réduire la part d'espaces de pleine terre.

Pour rappel, un coefficient de biotope par surface (ou CBS) correspond à un coefficient décrivant la proportion des surfaces favorables à la biodiversité (surface écoaménageable) par rapport à la surface totale d'une parcelle.

$CBS = \text{surface écoaménageable} / \text{surface de la parcelle}$

Une surface **écoaménageable** possède un potentiel d'accueil de la biodiversité et de perméabilité du sol. Elle est pondérée à partir des différents coefficients relatifs aux types de surfaces qui composent le terrain. **Chaque type de surface est affecté d'un coefficient dépendant de sa valeur écologique.**

La définition complète du coefficient de biotope et sa méthode de calcul sont exposées au sein du lexique présent à l'article 6 des dispositions générales.

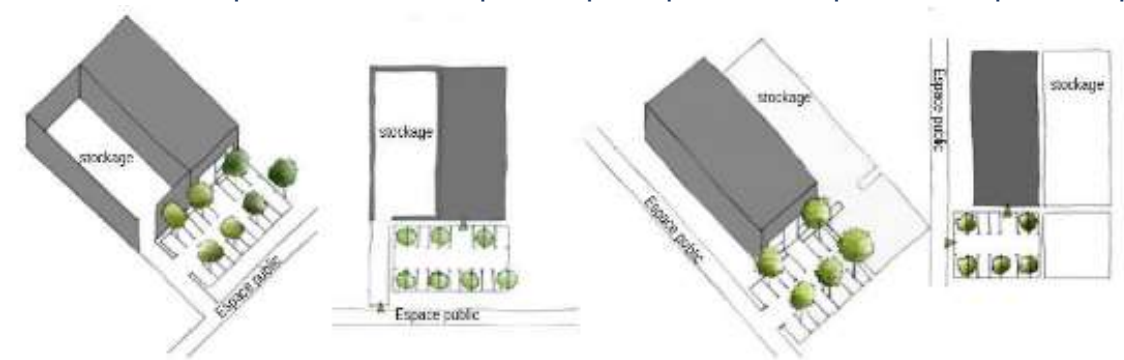


Pour les projets situés sur une unité foncière supérieure à 500m², 25% de la superficie de l'unité foncière doit être préservée en pleine terre.

Les aires de stationnement en plein-air non couvertes sont plantées à raison d'un minimum d'un arbre de haute tige pour quatre places de stationnement minimum, par tranche indivisible de trois. Pour les aires de stationnement non couvertes supérieures à 1 000 m² non couvertes, au moins un tiers des places doit être traité en stationnement vert.

Les aires de stationnement des véhicules légers doivent être réalisées avec un revêtement de surface perméable permettant l'infiltration des eaux de pluie.

Les espaces de stockage extérieurs doivent être dissimulés par leur intégration dans la conception du projet (masque végétal, bardage bois...) ou positionnés à l'arrière du bâti si l'espace n'est pas perceptible depuis l'espace public.



Exemples d'intégration des espaces de stockage – Source CAUE46

Les aménagements paysagers doivent valoriser autant que possible les matériaux, les espèces et les essences locales et doivent comporter des essences végétales adaptées et diversifiées (se référer à la liste des essences en annexe du présent règlement). Les espèces invasives ou fortement allergisantes sont interdites. La plantation de haies monospécifiques est interdite.

Des règles spécifiques aux emprises ferroviaires s'appliquent, afin de garantir la sécurité de tous. Pour ces espaces, les règles de servitude dans le chapitre relatif au traitement des espaces libres s'appliquent.

Il est recommandé d'installer des gîtes pour la faune locale (nichoirs, hibernaculum, gîte à insecte, etc.).

ARTICLE 6 : OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

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

Les obligations en matière de réalisation d'aires de stationnement sont applicables en cas :

- De construction nouvelle ;
- De changement de destination d'une construction existante ;
- D'une extension supérieure ou égale à 50 m² d'une construction existante.

Le stationnement automobile est fonction du besoin, le nombre de places de stationnement doit ainsi être dimensionné et justifié au regard des capacités d'accueil et de fonctionnement de l'opération.

En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur est autorisé à aménager, sur un autre terrain situé à moins de 200 mètres du premier, les surfaces de stationnement qui lui font défaut.

Toutefois, le pétitionnaire pourra aussi prétendre à déroger aux règles de places de stationnement à fournir, sur la base d'une demande argumentée et justifiée inscrite dans le dossier de l'autorisation d'urbanisme. Au regard des justifications inscrites au dossier, la Ville se gardera la possibilité d'autoriser cette demande de dérogation, le cas échéant de l'assortir de prescriptions, ou de la refuser.

1/ Normes de stationnement des véhicules motorisés quatre-roues et plus

Les rampes d'accès aux aires de stationnement en sous-sol ne doivent pas entraîner de modification du niveau de l'espace public sur lequel cette rampe est connectée. De plus, la pente ne doit pas excéder 5% sur les cinq premiers mètres.

Pour tout projet nécessitant la création de plus de 10 places de stationnement, des places prééquipées pour les véhicules électriques sont à prévoir, selon les dispositions de la réglementation nationale en vigueur. Il est toutefois précisé que pour des projets d'ampleur, la Ville se réservera la possibilité de demander un équipement supérieur, sans toutefois dépasser le double des attentes inscrites dans ces dispositions nationales.

Les aires de stationnement doivent être adaptées à la nature et au fonctionnement des activités accueillies. L'analyse des besoins est appréciée au regard de la nature des activités et de leur fréquentation induite, de la disponibilité des parcs de stationnement publics à proximité en considérant leur taux de foisonnement.

A défaut d'un argumentaire justifiant de l'adéquation entre l'activité et les besoins de stationnement fondé sur cette analyse, il est exigé un nombre minimal de places de stationnement selon les indications suivantes par type de sous-destination :



Sous-destination des constructions	Norme imposée pour les véhicules
Restauration	1 place de stationnement par tranche indivisible de 10 m² de surface de plancher
Artisanat et commerce de détail	1 place de stationnement par tranche indivisible de 30 m² de surface de plancher
Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	
Bureau	
Industrie	1 place de stationnement par tranche indivisible de 50 m² de surface de plancher

En outre dans la zone UY2, les extensions ou implantations nouvelles de commerce de détail d’une surface de plancher supérieure ou égale à 1 300 m² sont conditionnées à l’obligation de réalisation de stationnement en ouvrage, selon les proportions suivantes :

Surface de plancher	Prescription
<1300 m²	Pas d'obligation
1300 m² ≤ SP < 3000 m²	50 % minimum du stationnement en ouvrage
≥ 3000 m²	75 % minimum du stationnement en ouvrage
Extension de magasin existant portant la surface totale à plus de 1300 m² de surface de plancher	100 % des besoins de stationnement supplémentaires en ouvrage

2/ Normes de stationnement pour les vélos

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

Le nombre de places de stationnement vélos sera conforme à la réglementation nationale en vigueur.

En cas de travaux sur une construction existante, seules les nouvelles places engendrées par les travaux sont exigées.

De plus, les obligations en matière de réalisation d’aires de stationnement peuvent être dérogées s’il est démontré que le stationnement existant est suffisant pour les usages futurs.

Des espaces abrités destinés au stationnement des véhicules à deux roues doivent être aménagés. Leur capacité est dimensionnée en fonction du nombre de salariés.



TITRE IV : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER (2AU)

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER 2AU

Les dispositions réglementaires suivantes concernent la zone 2AU du territoire, qui correspond aux espaces à urbaniser futurs, destinés au développement résidentiel, et subordonnés à une procédure de modification ou de révision du PLU pour être ouverts à l'urbanisation, dans les 6 ans suivants l'approbation du PLU.

Les dispositions suivantes complètent les dispositions générales, édictées dans le Titre 1 du présent règlement, relatives notamment à l'aménagement, à la prise en compte des risques, à la protection des espaces boisés classés, à la préservation des patrimoines et aux équipements et réseaux.

Cette zone comprend les prescriptions graphiques suivantes :

- Alignement d'arbres
- Emplacement réservé

Les règles associées à ces prescriptions sont explicitées dans l'article 5 « Dispositions particulières » des dispositions générales.

Cette zone est concernée par les servitudes et risques suivants :

- Protection des centres radio-électriques
- Servitudes aéronautiques
- Risque retrait-gonflement des argiles
- Risque sismique

Les règles associées à ces servitudes d'utilité publique sont explicitées dans les annexes au PLU.



DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES

ARTICLE 1 : CONSTRUCTIONS NOUVELLES ET AFFECTATION DES SOLS

Sont interdites toutes destinations et occupations du sol en dehors de celles mentionnées ci-dessous.

Dans l'attente d'une ouverture à l'urbanisation, sont autorisées sous conditions les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les ouvrages techniques et la création de voirie à condition qu'ils soient nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ;
- Les affouillements et les exhaussements de sol, à condition de respecter les dispositions générales du présent règlement ;
- La réhabilitation, la démolition/reconstruction à l'identique des constructions existantes régulièrement édifiées à la date d'approbation du PLU, à condition de ne pas compromettre l'aménagement ultérieur de la zone et sous réserve de ne pas porter atteinte au site ni de créer de voirie et d'accès nouveau.

ARTICLE 2 : MIXITE SOCIALE ET FONCTIONNELLE

1/ Mixité sociale

Non réglementée.

2/ Mixité fonctionnelle

Non réglementée.



**CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES,
ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES**

ARTICLE 3 : VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

L'ensemble des modalités de définition des retraits, de l'emprise au sol et de la hauteur des constructions est explicité dans le lexique, dans les dispositions générales.

1/ Implantation par rapport aux voies publiques et privées et aux emprises publiques

Non réglementée.

2/ Implantation par rapport aux limites séparatives

Non réglementée.

3/ Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même unité foncière

Non réglementée.

4/ Emprise au sol

Non réglementée.

5/ Hauteur

Non réglementée.

ARTICLE 4 : QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

1/ Adaptation au terrain naturel

Non réglementée.

2/ Aspect des constructions

Les constructions et aménagements ne doivent pas, par leur aspect extérieur, porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, des sites et des paysages naturels ou urbains.



La conception des constructions doit présenter une unité d'aspect et de matériaux permettant d'assurer une continuité harmonieuse avec les bâtiments existants (aspect des matériaux et modénature de façades notamment), essentiellement dans le cas de bâtiments accolés.

Concernant les réhabilitations, extensions et annexes, elles sont conçues en cohérence avec le bâti existant, c'est-à-dire qu'elles doivent être réalisées avec les mêmes aspects et avec le même soin que les constructions principales.

Les teintes en façade et pour les éléments secondaires (encadrements de fenêtres, volets, portes, ...) utilisées en cas de réhabilitation et/ou extension doivent s'apparenter à la teinte originelle ou s'harmoniser avec les teintes du site environnant.

Les nouvelles ouvertures doivent se présenter sous une forme d'ouverture déjà existante sur la construction et présenter une homogénéité en termes d'aspect d'encadrement (matériau et couleur).

Des projets au geste architectural fort, présentant des ruptures de traitement architectural, de teintes et/ou matériaux, pourront toutefois être autorisés s'ils sont dûment justifiés et explicités. Au regard des justifications inscrites au dossier, la Ville se gardera la possibilité d'autoriser le projet, le cas échéant de l'assortir de prescriptions, ou de le refuser.

3/ Clôtures

Non réglementées.

ARTICLE 5 : TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

1/ Qualité des espaces libres

Les espaces libres doivent faire l'objet d'un traitement paysager qualitatif à dominante végétale. Ils doivent majoritairement être d'un seul tenant (proportionnellement à tous les espaces libres présents). Afin de conserver les caractéristiques paysagères du territoire ou de la commune et sauf contrainte technique, les arbres de haute tige doivent être conservés ou remplacés.

Les aménagements paysagers doivent valoriser autant que possible les matériaux, les espèces et les essences locales (se référer à la liste des essences en annexe du présent règlement).

2/ Les coupes et abattages d'arbres

Les coupes et abattages et les aménagements réalisés dans les éléments du patrimoine végétal, naturel et paysager repérés au plan de zonage et/ou couverts par le site inscrit (arbres remarquables notamment), font l'objet d'une protection spéciale au titre des articles L 151-19 et L 151-23 du code de l'Urbanisme, et sont soumis à des conditions spécifiques énoncées aux dispositions générales.



ARTICLE 6 : OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Non réglementé.



TITRE V : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES (A)

La zone A est une zone à vocation agricole. L'objectif de cette zone est de protéger l'activité agricole du secteur. Elle intègre donc les terres exploitées ainsi que les bâtiments d'exploitation.

Cette zone comprend les prescriptions graphiques suivantes :

- Alignements d'arbres
- Haie bocagère
- Emplacement réservé
- Secteur à protéger pour des raisons écologiques et paysagères
- Zones humides

Les règles associées à ces prescriptions sont explicitées dans l'article 5 « Dispositions particulières » des dispositions générales.

Cette zone est concernée par les servitudes et risques suivants :

- Plan de Prévention des Risques Inondation
- Risque retrait-gonflement des argiles
- Risque sismique
- Classement sonore des infrastructures routières
- Zone archéologique de saisine
- Risque d'exposition au plomb
- Ouvrages de transport d'électricité
- Protection des centres radio-électriques
- Périmètre de protection de Monument Historique
- Servitudes aéronautiques
- Protection du domaine ferroviaire
- Bois et forêts soumis au régime forestier

Les règles associées à ces servitudes d'utilité publique sont explicitées dans les annexes au PLU.



DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES

ARTICLE 1 : CONSTRUCTIONS NOUVELLES ET AFFECTATION DES SOLS

Légende :

Autorisé	Autorisé sous conditions	Interdit
A	C	I

1/ Destinations et sous-destinations autorisées, autorisées sous conditions et interdites des constructions, aménagements et ouvrages

DESTINATION	SOUS-DESTINATIONS	A
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	A (*)
	Exploitation forestière	I
Habitation	Logement	C (1)(2)(3)
	Hébergement	I
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	I
	Restauration	I
	Commerce de gros	I
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	I
	Hébergement hôtelier et touristique	I
	Cinéma	I
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	I
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	C (4)
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	I
	Salles d'art et de spectacles	I
	Equipements sportifs	I
	Lieux de culte	I



	Autres équipements recevant du public	I
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie	I
	Entrepôt	I
	Bureau	I
	Centre de congrès et d'exposition	I
	Cuisine dédiée à la vente en ligne	I

(*) Les constructions et installations destinées au stockage et à l’entretien du matériel par les coopératives d’utilisation de matériel agricole agréées, au stockage des récoltes et à l’élevage des animaux, ainsi que celles nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles sont autorisées lorsqu’elles constituent le prolongement de l’acte de production et dès lors qu’elles ne sont pas incompatibles avec l’exercice d’une activité agricole ou pastorale sur le terrain sur lequel elles sont implantées et qu’elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

Sont admis sous conditions :

- (1) Les nouvelles constructions à usage d’habitation strictement liées à l’activité agricole, dans les conditions suivantes :
 - Sur justification de la nécessité d’une surveillance permanente et rapprochée de l’exploitation ;
 - Dans la limite de 2 logements par exploitation ;
 - Dans la limite de 200 m² de surface de plancher par logement hors annexe, et 250 m² de surface de plancher par logement avec annexes et piscine.
- (2) L’extension des logements existants (pas de création de nouveau logement) à la date d’approbation du PLU, dans les conditions suivantes :
 - Dans la limite de 50% de surface de plancher supplémentaire ;
 - Dans la limite totale de 250 m² après extension ;
 - Le logement existant dispose d’une surface de plancher supérieure à 50 m² avant travaux.
- (3) La construction d’annexes et de piscines pour les logements existants à la date d’approbation du PLU, dans les conditions suivantes :
 - Dans la limite de 50 m² d’emprise au sol totale pour les annexes (hors piscine)
 - Dans la limite de 50 m² d’emprise au sol pour les piscines, qui comprend le bassin, la plage, la margelle et les éléments techniques liés à la piscine.
- (4) Les locaux et ouvrages techniques des administrations publiques et assimilées sont autorisés dès lors qu’ils ne sont pas incompatibles avec l’exercice d’une activité agricole, maraîchère, viticole ou pastorale du terrain sur lequel ils sont



implantés et qu’ils ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

2/ Autres usages et affectations des sols autorisés, autorisés sous condition et interdits

AUTRES USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS	A
Dépôts de toute nature (ferraille, véhicules accidentés ou usagés, etc.) notamment ceux susceptibles d’altérer les eaux souterraines	I
Stationnement isolé ou groupé de caravanes, camping-cars, bateaux, etc. quelle qu’en soit la durée	I
Ouvertures et exploitations de carrières ou de gravières ainsi que toute exploitation du sous-sol	I
Les terrains de campings et de caravaning	I
Les Parcs Résidentiels de Loisirs et Implantations d’Habitations Légères de Loisirs	I
Affouillements et exhaussements du sol	C (1)
Installation de production d’énergie renouvelable au sol	I
Installations classées pour la protection de l’environnement (ICPE)	C (2)(3)
Les campings à la ferme	C (4)

Sont en outre interdits :

Les usages et affectations des sols qui par leur destination, leur importance ou leur aspect sont incompatibles avec la salubrité, la tranquillité ou la sécurité du quartier.

Sont autorisés sous conditions :

- (1) Les exhaussements et affouillements de sol sont autorisés, s’ils sont liés et nécessaires à la réalisation des types d’occupation ou d’utilisation du sol autorisés dans la zone. De plus, ils ne doivent pas compromettre la stabilité des sols ou l’écoulement des eaux ;
- (2) Les nouvelles installations classées pour la protection de l’environnement à conditions qu’elles correspondent à des besoins nécessaires à l’agriculture et autres usagers de la zone, que soient mises en œuvre toutes les dispositions pour les rendre compatibles avec l’habitat environnant et qu’il n’en résulte pas pour le voisinage des nuisances ou des risques (bruit, circulation, etc.) ;



- (3) L'extension ou la transformation des installations classées pour la protection de l'environnement existantes, à condition que les nuisances et risques (bruit, circulation, etc.) pour le voisinage soient limitées ;
- (4) Les campings à la ferme sont autorisés dans les conditions suivantes :
- Dans la limite de 6 emplacements ou pour une capacité maximale de 20 personnes, conformément au Code de l'urbanisme ;
 - S'ils sont complémentaires à l'activité agricole d'une exploitation.

ARTICLE 2 : MIXITE SOCIALE ET FONCTIONNELLE

1/ Mixité sociale

Non réglementée.

2/ Mixité fonctionnelle

Non réglementée.



**CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES,
ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES**

ARTICLE 3 : VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

L'ensemble des modalités de définition des retraits, de l'emprise au sol et de la hauteur des constructions sont explicitées dans le lexique, dans les dispositions générales.

1/ Implantation par rapport aux voies publiques et privées et aux emprises publiques

Les constructions nouvelles doivent être implantées en recul supérieur ou égal à 10 mètres par rapport aux voies publiques et privées et aux emprises publiques, existantes ou à créer.

Les constructions nouvelles à destination d'habitation doivent être implantées en recul supérieur ou égal à 5 mètres par rapport aux voies publiques et privées et aux emprises publiques, existantes ou à créer.

Les piscines (comprenant les margelles) doivent respecter un recul supérieur ou égal à 3 mètres des voies publiques et privées et aux emprises publiques, existantes ou à créer.

Une implantation des constructions nouvelles différente peut être admise dans les cas suivants :

- Pour la construction d'ouvrage technique ou construction nécessaire au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif ;
- Pour la construction d'annexe d'une emprise au sol inférieure à 25 m² et d'une hauteur inférieure à 3 mètres ;
- Pour favoriser une meilleure intégration urbaine.

2/ Implantation par rapport aux limites séparatives

Les nouvelles constructions doivent être implantées en recul supérieur ou égal à 10 mètres par rapport à l'ensemble des limites séparatives.

Les constructions nouvelles à destination d'habitation doivent être implantées en recul supérieur ou égal à 5 mètres par rapport à l'ensemble des limites séparatives.

Les piscines (comprenant les margelles) doivent respecter un recul supérieur ou égal à 3 mètres des limites séparatives.

Une implantation différente pour les constructions nouvelles est admise :

- Pour la construction d'ouvrage technique ou construction nécessaire au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif ;
- Pour la construction d'annexe d'une emprise au sol inférieure à 25 m² et d'une hauteur inférieure à 3 mètres ;
- Pour favoriser une meilleure intégration urbaine.



3/ Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même unité foncière

Une distance supérieure ou égale à 4 mètres est imposée entre les constructions.

Les constructions nouvelles d'habitation pour l'exploitant doivent être implantées à moins de 100 mètres du ou des bâtiments agricoles.

Les constructions d'annexes aux constructions existantes doivent être implantées à moins de 30 mètres du bâtiment principal.

4/ Emprise au sol

Le coefficient d'emprise au sol maximal de l'ensemble des constructions et installations sur une même propriété est limité à 10% de la superficie du terrain.

Pour les annexes et piscines :

- Maximum 50 m² d'emprise au sol total pour les annexes hors piscine (cumul des différentes annexes le cas échéant) ;
- Maximum 50 m² d'emprise au sol pour les piscines, qui comprend le bassin, la plage, la margelle et les éléments techniques liés à la piscine.

5/ Hauteur

La hauteur maximale des exploitations agricoles et des locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés est limitée à 15 mètres, sauf besoins fonctionnels spécifiques argumentés (exemple : silo).

La hauteur maximale des autres constructions est limitée, sur leur partie aérienne, à 2 niveaux (soit un rez-de-chaussée et 1 étage).

La hauteur maximale des annexes est limitée à 3,5 mètres.

ARTICLE 4 : QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

1/ Adaptation au terrain naturel

Les constructions doivent s'adapter au profil du terrain naturel.

Les mouvements de terres (déblais, remblais) nécessaires à l'implantation de la construction doivent être limités aux stricts besoins techniques et ne doivent pas conduire à une émergence de la construction dans le paysage.



2/ Aspect des constructions

Les constructions et installations admises respectent les principes suivants :

- Une construction nouvelle peut être autorisée dès lors qu'elle ne porte pas atteinte, de par sa volumétrie ou le traitement des façades et toitures, à la cohérence d'une séquence urbaine et/ou aux caractères culturels et historiques des espaces bâtis ou non bâtis environnants.

Dès lors qu'une construction présente un intérêt patrimonial au regard notamment des modénatures comprenant, les corniches, les entablements, les corbeaux, les éléments remarquables de façade, en fonction de son ancienneté, des matériaux constructifs employés, de sa composition, de son ordonnance, tous travaux réalisés, y compris les ravalements, doivent mettre en valeur les caractéristiques de ladite construction. Cela ne fait pas obstacle à la réalisation d'extension de conception architecturale contemporaine, dès lors que sont mis en valeur les éléments d'intérêt de la construction initiale.

Les différentes façades des constructions principales et constructions annexes doivent faire l'objet d'un traitement soigné. La diversité architecturale et la diversité des matériaux, doivent être recherchée dans l'animation des façades.

Des projets au geste architectural fort, présentant des ruptures de traitement architectural, de teintes et/ou matériaux, pourront toutefois être autorisés s'ils sont dûment justifiés et explicités. Au regard des justifications inscrites au dossier, la Ville se gardera la possibilité d'autoriser le projet, le cas échéant de l'assortir de prescriptions, ou de le refuser.

2.1 Façades

Les matériaux réfléchissants et les matériaux non enduits sont proscrits. Les éléments brillants sont interdits.

Les murs séparatifs, les murs aveugles, les murs extérieurs et les façades principales des constructions principales et des annexes doivent être traités avec le même soin.

2.2 Toitures

L'utilisation de matériaux réfléchissants en couverture est interdite.

Pour les constructions à destination d'habitation :

- Pour les parties principales des toitures mais aussi les couvertures de galerie, auvents et lucarnes, seuls les tuiles de terre cuite, les bardeaux de bois et la tôle ondulée, bacs aciers à petites ondes sont autorisés ;
- Les éléments de surface posés en toiture (type dispositifs solaires, fenêtres de toit...) doivent être affleurants ou parallèles au plan du toit et intégrés harmonieusement à la toiture.

Les toitures à deux pans doivent être privilégiées.

Dans le cas de toiture à pans, la pente des toits doit être supérieure à 30%.



Les toitures terrasses sont autorisées. En cas de nouvelles constructions comprenant des toitures terrasses non accessibles d'une superficie supérieure à 75 m², seront recherchées en priorité des surfaces végétalisées et/ou permettant la production d'énergie renouvelable.

2.3 Autres éléments

Les éléments techniques doivent être intégrés de façon harmonieuse au site et à la construction, le cas échéant, de manière à en réduire l'impact visuel depuis les espaces ouverts à l'usage du public, et notamment :

- Les postes de transformation électrique et les postes de détente de gaz,
- Les antennes paraboliques,
- Les éléments des dispositifs de production d'énergie solaire (panneaux, tuiles, etc.) et de production d'énergie non nuisante,
- Les éléments des climatiseurs et de pompes à chaleur, en les habillant d'un coffret technique, lorsqu'ils sont visibles depuis les espaces ouverts à l'usage du public,
- Les locaux techniques de machinerie d'ascenseur et de ventilation doivent être totalement inclus, à l'intérieur des volumes de toitures ou, par un traitement spécifique, faire partie intégrante du bâtiment, notamment dans le cas de toiture terrasse,
- Les garde-corps et lignes de vie.

3/ Clôtures

La hauteur maximale des clôtures est fixée à 2 mètres, à l'exception des clôtures des exploitations agricoles, dont la hauteur n'est pas réglementée.

Les clôtures doivent être d'aspect sobre, en concordance avec le paysage environnant et les usages locaux (couleur, matériaux, hauteur) et dans le respect des dispositions relatives aux éléments de surface.

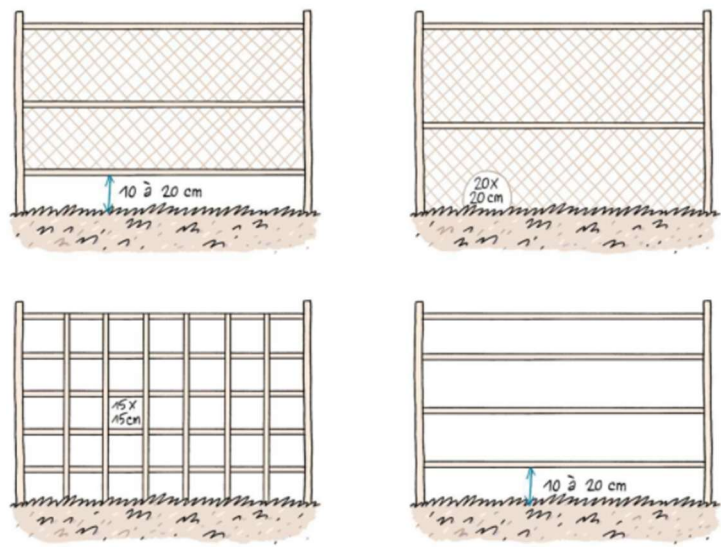
Elles doivent être perméables de façon à faciliter la circulation de la petite faune. Il convient à cet effet de mettre en place des systèmes de clôture à mailles larges (grillages larges, barreaudage vertical, lisses en bois, barrières en bois à croisillons, claustras) ou non jointifs, voire des clôtures avec passage à faune (maille/trouées beaucoup plus grandes tous les 10 mètres).

Les clôtures ne doivent pas entailler le système racinaire des sujets arborés ou empêcher leur développement, une attention particulière sera apportée notamment lors de division parcellaire.

Les portails seront de hauteur égale ou inférieure aux clôtures. Sous réserve d'une demande précise et argumentée, inscrite dans le dossier de demande d'urbanisme, une dérogation à cette règle pourra être soumise à l'avis de la Ville. Au regard des justifications inscrites au dossier, la Ville se gardera la possibilité d'autoriser cette demande de dérogation, le cas échéant de l'assortir de prescriptions, ou de la refuser.



Exemples illustratifs :



Exemples de clôtures facilitant la circulation de la petite faune - © Bruxelles Environnement

Les éléments annexes tels les coffrets de réseaux de communication (téléphone, câble...), d'énergie (gaz, électricité...), ainsi que les boîtes à lettres, commandes d'accès... doivent être intégrés dans ces ouvrages de manière à les dissimuler.

ARTICLE 5 : TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Les espaces libres situés à l'intérieur des marges de retrait des constructions par rapport à l'alignement doivent être végétalisés.

Les aires de stationnement extérieures doivent autant que possible assurer un traitement paysager qualitatif, en renforçant la végétation et la plantation d'arbres.

Une haie arborée, composée d'au moins deux essences locales, doit être plantée autour des bâtiments d'exploitation agricole, afin de favoriser leur insertion dans le paysage.

Les emplacements destinés aux conteneurs de déchets, visibles depuis l'espace public, doivent être masqués par des haies arbustives, composées d'au moins deux essences locales.

Les aménagements paysagers doivent valoriser autant que possible les matériaux, les espèces et les essences locales et doivent comporter des essences végétales adaptées et diversifiées (se référer à la liste des essences en annexe du présent règlement). Les espèces invasives ou fortement allergisantes sont interdites.

Il est recommandé d'installer des gîtes pour la faune locale (nichoirs, hibernaculum, gîte à insecte, etc.).

TITRE VI : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIERES

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES (N)

La zone N recouvre les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages, des espaces forestiers et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels ou de leur fonction d'îlot de fraîcheur.

Elle comprend les sous-secteurs suivants :

- N : La zone naturelle ;
- Np : La zone naturelle protégée ;
- NI : La zone naturelle de loisirs ;
- Nt : La zone naturelle spécifique à destination d'hébergements hôteliers et touristique, et de salle de spectacle en lien avec le Château de la Garde.

Cette zone comprend les prescriptions graphiques suivantes :

- Arbre remarquable
- Patrimoine bâti remarquable
- Cône de vue paysager
- Alignement d'arbres
- Haies bocagères
- Marge de recul
- Espace Boisé Classé
- Emplacement réservé
- Ripisylve
- Zone humide
- Secteur à protéger pour des raisons écologiques et paysagères
- Changement de destination
- Périmètre soumis à Orientation d'Aménagement et de Programmation

Les règles associées à ces prescriptions sont explicitées dans l'article 5 « Dispositions particulières » des dispositions générales.

Cette zone est concernée par les servitudes et risques suivants :

- Plan de Prévention des Risques Inondation
- Risque sismique
- Risque retrait-gonflement des argiles
- Ouvrages de transport d'électricité
- Classement sonore des infrastructures routières



- Secteur d'information sur les sols (SIS)
- Bois et forêts soumis au régime forestier
- Zone archéologique de saisine
- Risque d'exposition au plomb
- Périmètre de protection de Monument Historique
- Installation classée pour la protection de l'environnement (ICPE)
- Servitudes aéronautiques
- Protection du domaine ferroviaire

Les règles associées à ces servitudes d'utilité publique sont explicitées dans les annexes au PLU.



DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES

ARTICLE 1 : CONSTRUCTIONS NOUVELLES ET AFFECTATION DES SOLS

Légende :

Autorisé	Autorisé sous conditions	Interdit
A	C	I

Destinations et sous-destinations autorisées, autorisées sous conditions et interdites des constructions, aménagements et ouvrages

DESTINATIONS	SOUS-DESTINATIONS	N	Np	NI	Nt
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	I	I	I	I
	Exploitation forestière	C (1)	I	I	I
Habitation	Logement	C (2)(3)	I	I	I
	Hébergement	I	I	I	I
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	I	I	I	I
	Restauration	I	I	I	C (7)
	Commerce de gros	I	I	I	I
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	C (4)	I	I	I
	Hébergement hôtelier et touristique	C (4)	I	I	C (7)
	Cinéma	I	I	I	I
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	C (4)	I	I	I
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	C (4)(5)	C (5)	C (5)	I
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	C (4)	I	I	I



	Salles d'art et de spectacles	C (4)	I	I	C (8)
	Equipements sportifs	C (4)	I	C (6)	I
	Lieux de culte	C (4)	I	I	I
	Autres équipements recevant du public	C (4)	I	C (6)	I
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie	I	I	I	I
	Entrepôt	I	I	I	I
	Bureau	I	I	I	I
	Centre de congrès et d'exposition	I	I	I	I
	Cuisine dédiée à la vente en ligne	I	I	I	I

Sont admis sous conditions :

Dans les zones N :

- (1) Les exploitations forestières sont autorisées à condition qu’elles n’entravent pas la fonctionnalité écologique et naturelle du terrain sur lequel elles s’implantent.
- (2) Les extensions des logements existants à la date d’approbation du PLU, dans les conditions suivantes :
 - Dans la limite de 50% de surface de plancher supplémentaire ;
 - Dans la limite totale de 250 m² après extension ;
 - Le logement existant dispose d’une surface de plancher supérieure à 50 m² avant travaux ;
 - De ne pas compromettre la qualité paysagère du site et de maintenir le caractère naturel ou forestier de la zone ;
 - De ne pas créer de voirie et d’accès nouveau.
- (3) La construction d’annexes et de piscines pour les logements existants à la date d’approbation du PLU, dans les conditions suivantes :
 - Dans la limite de 50 m² d’emprise au sol totale pour les annexes (hors piscine)
 - Dans la limite de 50 m² d’emprise au sol pour les piscines, qui comprend le bassin, la plage, la margelle et les éléments techniques liés à la piscine.
- (4) Le changement de destination des bâtiments identifiés au plan de zonage, vers une destination d’équipements d’intérêt collectif et services publics, activités de services ou hébergements hôteliers et touristiques, dans les conditions suivantes :
 - Le projet ne compromet pas l’activité agricole ou forestière, ou la qualité paysagère du site conformément à l’article L151-11 du Code de l’Urbanisme ;



- Le projet n'altère pas les caractéristiques structurelles et architecturales des bâtiments présentant une architecture ou des éléments patrimoniaux remarquables.
- (5) Les locaux et ouvrages techniques sont autorisés dès lors qu'ils ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

Dans les zones Np et NI :

- (5) Les locaux et ouvrages techniques sont autorisés dès lors qu'ils ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

Dans les zones NI :

- (6) Les locaux et ouvrages techniques sont autorisés dès lors qu'ils ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

Les équipements sportifs et autres équipements recevant du public sont autorisés à condition qu'ils soient strictement nécessaires au bon fonctionnement des espaces naturels de loisirs de la commune.

Dans les zones Nt :

- (7) Les hébergements touristiques et bâtiments à vocation de restauration, spécifiques au projet du Château de la Garde dans les conditions suivantes :
- a. Dans la limite de 300 m² d'emprise au sol
 - b. De ne pas compromettre la qualité paysagère du site et de ne pas porter atteinte à la sauvegarde des espaces naturels.
- (8) Les salles de spectacle spécifiques au projet du Château de la Garde, dans les conditions suivantes :
- a. Dans la limite de 250 m² d'emprise au sol ;
 - b. De ne pas compromettre la qualité paysagère du site et de ne pas porter atteinte à la sauvegarde des espaces naturels.



Autres usages et affectations des sols autorisés, autorisés sous condition et interdits

AUTRES USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS	N	Np	NI	Nt
Dépôts de toute nature (ferraille, véhicules accidentés ou usagés, etc.) notamment ceux susceptibles d'altérer les eaux souterraines	I	I	I	I
Stationnement isolé ou groupé de caravanes, camping-cars, bateaux, etc. quelle qu'en soit la durée	I	I	I	I
Ouvertures et exploitations de carrières ou de gravières ainsi que toute exploitation du sous-sol	I	I	I	I
Les terrains de campings et de caravanning	I	I	I	I
Les Parcs Résidentiels de Loisirs et Implantations d'Habitations Légères de Loisirs	I	I	I	I
Affouillements et exhaussements du sol	C (1)	C (1)	C (1)	C (1)
Installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE)	I	I	I	I
Les abris pour animaux	C (2)	C (2)	C (2)	C (2)
La valorisation des espaces naturels pour des activités de loisirs et de découverte	C (3)	C (3)	C (3)	C (3)
Les activités de diversification de l'activité agricole	C (1)	C (1)	I	I

Sont en outre interdits :

Dans l'ensemble des zones N :

Les usages et affectations des sols qui par leur destination, leur importance ou leur aspect sont incompatibles avec la salubrité, la tranquillité ou la sécurité du quartier.

Sont autorisés sous conditions :

Dans l'ensemble des zones N :

- (1) Les affouillements et exhaussements du sol, s'ils sont liés et nécessaires à la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation du sol autorisés dans la zone. De plus, ils ne doivent pas compromettre la stabilité des sols ou l'écoulement des eaux ;
- (2) Les abris pour animaux, à condition qu'ils soient démontables et inférieurs à 25m² chacun. Leur hauteur doit être inférieure ou égale à 3,5 mètres au faîtage. Les abris doivent être en bois, facilement démontables, fermés sur 3 faces au plus.



- (3) La valorisation des espaces naturels pour des activités de loisirs et de découverte à condition que ces aménagements ne remettent pas en cause la qualité du site ;

Dans les zones N et Np :

- (1) Les activités de diversification de l'activité agricole (activité touristique d'accueil, transformation, vente...) sous réserve qu'elles soient dans le prolongement de l'activité agricole, qu'elles aient pour support l'exploitation et demeurent accessoires à l'activité agricole.

ARTICLE 2 : MIXITE SOCIALE ET FONCTIONNELLE

1/ Mixité sociale

Non réglementée.

2/ Mixité fonctionnelle

Non réglementée.



**CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES,
ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES**

ARTICLE 3 : VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

L'ensemble des modalités de définition des retraits, de l'emprise au sol et de la hauteur des constructions est explicité dans le lexique, dans les dispositions générales.

1/ Implantation par rapport aux voies publiques et privées et aux emprises publiques

Les constructions nouvelles doivent être implantées en recul supérieur ou égal à 5 mètres par rapport aux voies publiques et privées et aux emprises publiques, existantes ou à créer.

Les piscines (comprenant les margelles) doivent respecter un recul supérieur ou égal à 3 mètres des voies publiques et privées et aux emprises publiques, existantes ou à créer.

Une implantation des constructions nouvelles différente peut être admise dans les cas suivants :

- Pour la construction d'ouvrage technique ou construction nécessaire au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif ;
- Pour la construction d'annexe d'une emprise au sol inférieure à 25 m² et d'une hauteur inférieure à 3 mètres ;
- Pour favoriser une meilleure intégration urbaine.

2/ Implantation par rapport aux limites séparatives

Les nouvelles constructions doivent être implantées en recul supérieur ou égal à 5 mètres par rapport à l'ensemble des limites séparatives.

Les piscines (comprenant les margelles) doivent respecter un recul supérieur ou égal à 3 mètres des limites séparatives.

Une implantation différente pour les constructions nouvelles est admise :

- Pour la construction d'ouvrage technique ou construction nécessaire au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif ;
- Pour la construction d'annexe d'une emprise au sol inférieure à 25 m² et d'une hauteur inférieure à 3 mètres ;
- Pour favoriser une meilleure intégration urbaine.

3/ Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même unité foncière

Les constructions d'annexes aux constructions existantes doivent être implantées à moins de 30 mètres du bâtiment principal.



4/ Emprise au sol

Le coefficient d'emprise au sol maximal de l'ensemble des constructions et installations sur une même propriété est limité à 10% de la superficie du terrain.

Pour les annexes et piscines :

- Maximum 50 m² d'emprise au sol total pour les annexes hors piscine (cumul des différentes annexes le cas échéant) ;
- Maximum 50 m² d'emprise au sol pour les piscines, qui comprend le bassin, la plage, la margelle et les éléments techniques liés à la piscine.

5/ Hauteur

La hauteur maximale des exploitations forestières et des équipements d'intérêt collectif et services publics est limitée à 15 mètres, sauf besoins fonctionnels spécifiques argumentés (exemple : silo).

La hauteur maximale des autres constructions est limitée, sur leur partie aérienne, à 2 niveaux (soit un rez-de-chaussée et 1 étage).

La hauteur maximale des annexes est limitée à 3,5 mètres.

ARTICLE 4 : QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

1/ Adaptation au terrain naturel

Les constructions doivent s'adapter au profil du terrain naturel.

Les mouvements de terres (déblais, remblais) nécessaires à l'implantation de la construction doivent être limités aux stricts besoins techniques et ne doivent pas conduire à une émergence de la construction dans le paysage.

2/ Aspect des constructions

Toute construction doit être conçue et implantée afin de préserver une cohérence avec le secteur où est édifié le projet, notamment en ce qui concerne les façades ou les couvertures. Sur ce dernier point, des toitures claires pourront être proposées si elles sont dûment justifiées et explicitées.

Des projets au geste architectural fort, présentant des ruptures de traitement architectural, de teintes et/ou matériaux, pourront toutefois être autorisés s'ils sont dûment justifiés et explicités. Au regard des justifications inscrites au dossier, la Ville se gardera la possibilité d'autoriser le projet, le cas échéant de l'assortir de prescriptions, ou de le refuser.



2.1 Volumes

Les constructions projetées doivent présenter une simplicité de volumes.

Les constructions sur pilotis apparents ou non sont interdites.

2.2 Façades

Les matériaux réfléchissants et les matériaux non enduits sont proscrits. Les éléments brillants sont interdits.

Les murs séparatifs, les murs aveugles, les murs extérieurs et les façades principales des constructions principales et des annexes doivent être traités avec le même soin.

2.3 Toitures

L'utilisation de matériaux réfléchissants en couverture est interdite.

Pour les constructions à destination d'habitation :

- Pour les parties principales des toitures mais aussi les couvertures de galerie, auvents et lucarnes, seuls les tuiles de terre cuite, les bardeaux de bois et la tôle ondulée, bacs aciers à petites ondes sont autorisés.
- Les éléments de surface posés en toiture (type dispositifs solaires, fenêtres de toit...) doivent être affleurants ou parallèles au plan du toit et intégrés harmonieusement à la toiture.

Les toitures à deux pans doivent être privilégiées.

Dans le cas de toiture à pans, la pente des toits doit être supérieure à 30%.

Les toitures terrasses sont autorisées. En cas de nouvelles constructions comprenant des toitures terrasses non accessibles d'une superficie supérieure à 75 m², seront recherchées en priorité des surfaces végétalisées et/ou permettant la production d'énergie renouvelable.

2.4 Autres éléments

Les éléments techniques doivent être intégrés de façon harmonieuse au site et à la construction, le cas échéant, de manière à réduire l'impact visuel depuis les espaces ouverts à l'usage du public, et notamment :

- Les postes de transformation électrique et les postes de détente de gaz ;
- Les antennes paraboliques ;
- Les éléments des dispositifs de production d'énergie solaire (panneaux, tuiles, etc) et de production d'énergie non nuisante ;
- Les éléments des climatiseurs et de pompes à chaleur, en les habillant d'un coffret technique, lorsqu'ils sont visibles depuis les espaces ouverts à l'usage du public ;
- Les locaux techniques de machinerie d'ascenseur et de ventilation doivent être totalement inclus à l'intérieur des volumes de toitures ou, par un traitement spécifique, faire partie intégrante du bâtiment, notamment dans le cas de toiture terrasse ;



- Les gardes corps et lignes de vie.

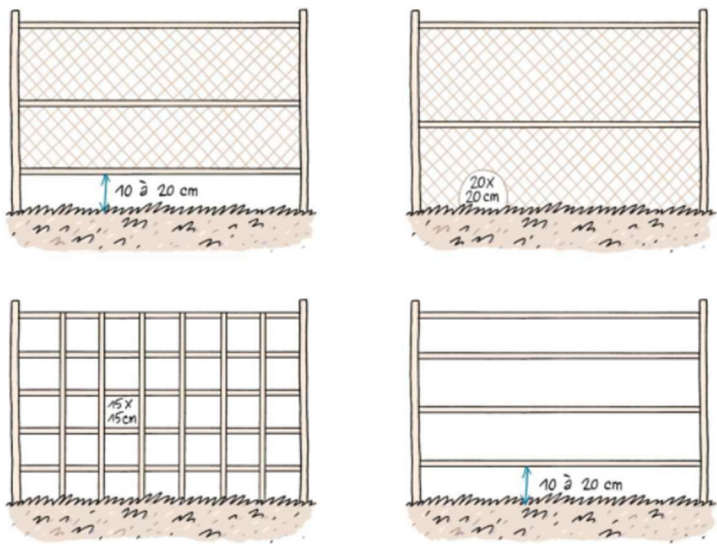
3/ Clôtures

Les clôtures des zones naturelles et forestières devront respecter les prescriptions délivrées par l'article L.372-1 du Code de l'environnement, en application de la loi du 2 février 2023. Les clôtures devront alors :

- Être posées à 30 centimètres au-dessus de la surface du sol ;
- Être à une hauteur limitée de 1,20 mètre ;
- Ne pas être vulnérantes, ni constituer des pièges pour la petite faune ;

Il convient à cet effet de mettre en place des systèmes de clôture à mailles larges (grillages larges, barreaudage vertical, lisses en bois, barrières en bois à croisillons, claustras) ou non jointifs, voire des clôtures avec passage à faune (maille/trouées beaucoup plus grandes tous les 10 mètres).

Exemples illustratifs :



Exemples de clôtures facilitant la circulation de la petite faune - © Bruxelles Environnement

Les clôtures ne doivent pas entailler le système racinaire des sujets arborés ou empêcher leur développement, une attention particulière sera apportée notamment lors de division parcellaire.

Les clôtures doivent être d'aspect sobre, en concordance avec le paysage environnant et les usages locaux (couleur, matériaux, hauteur) et dans le respect des dispositions relatives aux éléments de surface.

Les portails seront de hauteur égale ou inférieure aux clôtures. Sous réserve d'une demande précise et argumentée, inscrite dans le dossier de demande d'urbanisme, une dérogation à cette règle pourra être soumise à l'avis de la Ville. Au regard des justifications inscrites au dossier, la Ville se gardera la possibilité d'autoriser cette demande de dérogation, le cas échéant de l'assortir de prescriptions, ou de la refuser.

Les éléments annexes tels que les coffrets de réseaux de communication (téléphone, câbles...), d'énergie (gaz, électricité...), ainsi que les boîtes à lettres, commandes d'accès... doivent être encastrés au dispositif de clôture et ne doivent pas déborder sur le domaine public.

ARTICLE 5 : TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Le calcul du nombre d'arbres de haute tige à planter se fait par tranche entamée de 100m².

Par exemple, pour 150 m² d'espaces verts de pleine terre, 2 arbres de haute tige doivent être plantés, pour être comptabilisés au titre des espaces verts de pleine terre plantés.

Les bassins de rétention imposés par le schéma directeur des eaux pluviales sont considérés comme de la pleine terre.

Les aires de stationnement en plein-air sont plantées à raison de 2 arbres au moins de hautes tiges par place. Les arbres de haute tige doivent apparaître dans les demandes d'autorisation et être maintenus s'ils sont d'essences non invasives

La réduction maximale des espaces imperméabilisés, en dehors de l'emprise des constructions, est exigée.

Les espaces libres de toute construction (hors espaces de production) sont aménagés en espaces verts plantés (de type jardin d'agrément).

Les délaissés des aires de stationnement doivent également être plantés d'arbre à haute ou moyenne futaie à raison de 4 arbres pour 100m².

Les aménagements paysagers doivent valoriser autant que possible les matériaux, les espèces et les essences locales et doivent comporter des essences végétales adaptées et diversifiées (se référer à la liste des essences en annexe du présent règlement). Les espèces invasives ou fortement allergisantes sont interdites.

L'espace libre résultant d'un recul de la construction principale par rapport à l'alignement devra également, en dehors des chemins d'accès à la construction principale et ses annexes, faire l'objet d'un traitement végétal, notamment dès lors que la clôture permet une transparence visuelle.

Il est recommandé d'installer des gîtes pour la faune locale (nichoirs, hibernaculum, gîte à insecte, etc.).



TITRE VII : ANNEXES

ANNEXE 1 : PALETTE VEGETALE INDICATIVE

**Végétaux soumis à réglementation européenne et interdits
en raison de leur caractère envahissant et/ou très allergisant**

- Acacia saligna / Mimosa bleuâtre
- Ailanthus altissima / Ailante
- Alternanthera philoxeroides / Herbe à alligators
- Andropogon virginicus / Barbon de Virginie
- Asclepias syriaca / Asclépiade de Syrie
- Baccharis halimifolia / Sénéçon en arbre
- Cabomba caroliniana / Cabomba
- Cardiospermum grandiflorum / Vigne ballon
- Celastrus orbiculatus / Célastre orbiculaire, Bourreau des arbres
- Cenchrus setaceus / Herbe aux écouvillons
- Cortaderia jubata / Herbe de la pampa pourpre
- Cortaderia selloana / Herbe de la pampa
- Crassula helmsii / Crassule de Helms
- Ehrharta calycina / Ehrharta calycina
- Eichhornia crassipes / Jacinthe d'eau
- Elodea nuttallii / Elodée de Nuttall
- Gunnera tinctoria / Rhubarbe géante du Chili
- Gymnocoronis spilanthoides / Faux hygrophile
- Hakea sericea / Hakea soyeux
- Heracleum mantegazzianum / Berce du Caucase
- Heracleum persicum / Berce de Perse
- Heracleum sosnowskyi / Berce de Sosnowsky
- Humulus scandens, japonicus / Houblon du Japon
- Hydrocotyle ranunculoides / Hydrocotyle fausse-renoncule
- Impatiens glandulifera / Balsamine de l'Himalaya
- Koenigia polystachya / Renouée à nombreux épis, Renouée de l'Himalaya
- Lagarosiphon major / Élodée à feuilles alternes
- Lespedeza cuneata / Lespédéza de Chine
- Ludwigia grandiflora / Ludwigie à grandes fleurs
- Ludwigia peploides / Jussie rampante
- Lygodium japonicum / Lygodium (Fougère)
- Lysichiton americanus / Faux-arum
- Microstegium vimineum / Microstegium vimineum
- Myriophyllum aquaticum / Myriophylle du Brésil
- Myriophyllum heterophyllum / Myriophylle hétérophylle
- Parthenium hysterophorus / Fausse camomille
- Persicaria perfoliata / Renouée perfoliée
- Pistia stratiotes / Laitue d'eau
- Prosopis juliflora / Bayahonde



Pueraria montana / Kudzu
Salvinia molesta / Salvinia (Fougère aquatique)
Triadica sebifera / Arbre à suif
Artemisia verlotiorum / Armoise des Frères Verlot
Azolla filiculoides / Azolla fausse-filicule
Bidens frondosa / Bident à fruits noirs, Bident feuillé
Egeria densa / Egérie dense
Elodea canadensis / Elodée du Canada
Erythranthe guttata / Mimule tachetée
Hygrophila polysperma / Hygrophile indienne
Lemna minuta / Lentille d'eau
Lindernia dubia / Lindernie fausse gratiole
Paspalum distichum / Paspale à deux épis
Phytolacca americana / Phytolaque d'Amérique
Prunus serotina / Cerisier tardif
Reynoutria japonica / Renouée du Japon
Reynoutria sachalinensis / Renouée de Sakhaline
Reynoutria x bohemica / Renouée de Bohême
Salpichroa origanifolia / Muguet des pampas
Sennecio inaequidens / Sénéçon du Cap
Solidago gigantea / Solidage géant
Spartina alternifolia / Spartine à feuilles alternes
Spartina anglica / Spartine anglaise
Spartina x townsendii / Spartine de Townsend
Symphytotrichum lanceolatum / Aster à feuilles lancéolées
Symphytotrichum x salignum / Aster à feuilles de saule
Symphytotrichum x squamatum / Aster écailleux

Végétaux déconseillés moyennement envahissants/allergisants, toxiques, inadaptés au réchauffement climatique, et/ou sensibles aux maladies

Abies / Sapins
Acacia dealbata / Mimosa d'hiver
Acer negundo / Érable negundo
Aethusa cynapium / Petite ciguë
Alnus glutinosa / Aulne glutineux
Ambrosia artemisiifolia / Ambroisie à feuille d'armoise
Amorpha fruticosa / Faux-indigo
Artemisia vulgaris / Armoise commune
Arundo donax / Canne de Provence
Betula / Bouleau
Buddleja davidii / Buddléia de David, Arbre aux papillons
Buxus / Buis
Carpobrotus acinaciformis / Griffes de sorcière (2)
Carpobrotus edulis / Griffes de sorcière (1)
Corylus / Noisetier
Conium maculatum / Grande Ciguë



Daphne laureola / Auriole
Fagus / Hêtres
Fraxinus / Frêne
Nerium oleander / Laurier-rose
Olea europaea / Olivier
Phleum pratense / Fléole des prés
Phyla nodiflora / Phyla
Picea / Epicea
Pinus / Pin
Plantago lanceolata / Plantain lancéolé
Platanus / Platane
Poa pratensis / Pâturin des prés
Prunus laurocerasus / Laurier-cerise
Rhododendron ponticum / Rhododendron pontique
Rhus typhina / Sumac de Virginie
Rosa rugosa / Rosier rugueux
Symphyotrichum laeve / Aster lisse
Symphyotrichum novi-belgii / Aster de la Nouvelle-Belgique
Ulmus / Orme

Végétaux conseillés en ville (locaux, résistants à la sécheresse, mellifères, fructifères...)

Arbre de haute tige :

Acer monspessulanum / *Érable de Montpellier*
Acer platanoides / *Érable plane*
Celtis australis / *Micocoulier de Provence*
Cercis siliquastrum / *Arbre de Judée*
Euodia danielii / *Arbre à miel*
Koelreuteria paniculata / *Savonnier*
Paulownia tomentosa / *Paulownia*
Quercus ilex / *Chêne vert*
Sorbus torminalis / *Sorbier torminal*

Arbustes et plantes grimpantes

Arbutus unedo / *Arbousier*
Choisya ternata / *Oranger du Mexique*
Cornus mas / *Cornouiller mâle*
Cornus sanguinea / *Cornouiller sanguin*
Cytisus scoparius / *Genêt*
Hedera helix / *Lierre grimpant*
Hippophae rhamnoides / *Argousier*
Lonicera etrusca / *Chèvrefeuille d'Étrurie*
Phillyrea angustifolia / *Filaire à feuilles étroites*
Ribes rubrum / *Groseillier rouge*
Viburnum lantana / *Viorne cotonneuse*
Viburnum opulus / *Viorne obier*



Principes de plantation pour les haies : voir schéma ci-dessous :







151 rue Regard
39000 Lons-le-Saunier
Tel : 03 84 24 30 36
Mail : caue39@caue39.fr
Site : www.caue39.fr

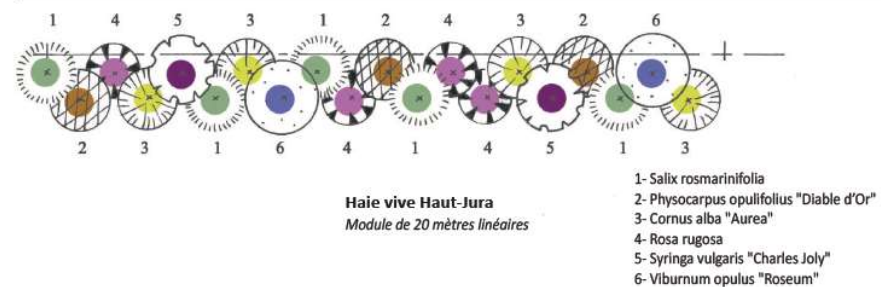
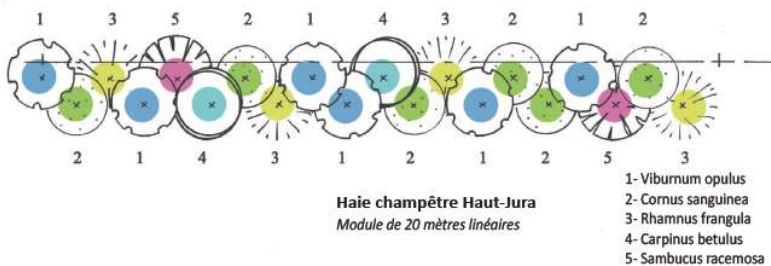
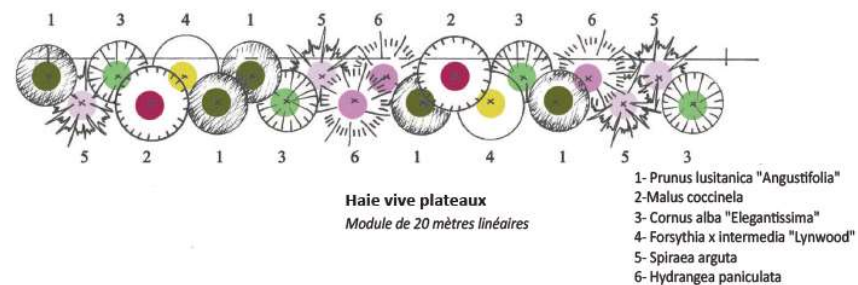
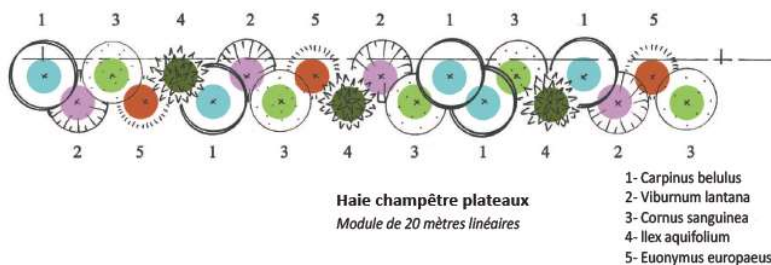
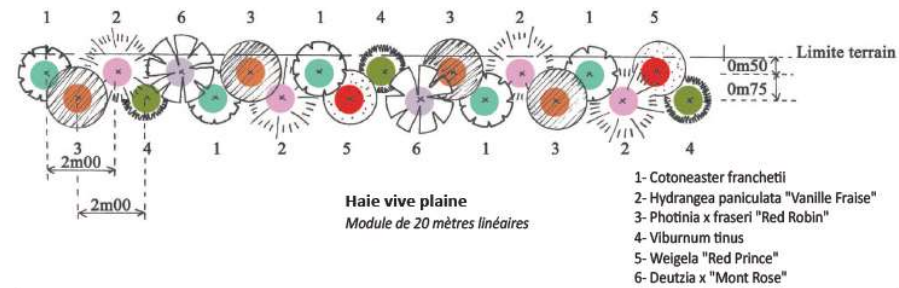
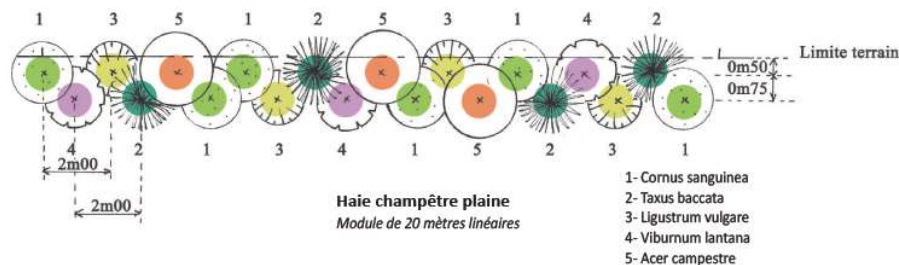
CONSEIL D'ARCHITECTURE
D'ENVIRONNEMENT ET DE
DÉVELOPPEMENT DU JURA



Direction Régionale
des Affaires
Culturelles de
Franche-Comté.

Schémas O. François, pépiniériste-paysagiste

Une haie... comment faire ?



ANNEXE 2 : CAHIER DE PRESCRIPTION DE LA CHARTE DE L'ARBRE



www.bourgenbresse.fr

CHARTe DE L'ARBRE
CAHIER DES PRESCRIPTIONS
Entretien et renouvellement des arbres

Version 2020





Entretien et renouvellement des arbres

Le choix de l'essence

En ville, l'arbre peut s'implanter de 3 différentes manières : en alignement, en isolé ou en bosquet. Selon l'espèce choisie le port peut être très variable et il en va de même pour sa taille d'entretien. C'est pourquoi dans le cadre de la gestion différenciée les recommandations suivantes sont formulées :

Classe I Ornementale

Privilégier les ports fastigiés, pyramidaux ou compact . Eviter les alignements en « rideaux » qui, bien qu'esthétiques, ne sont plus adaptés aux méthodes d'entretien actuelles. Les espèces ornementales et celles demandant beaucoup d'entretien peuvent être associées à cette classe de gestion.

Classe II Classique

Privilégier les arbres ayant une conduite d'entretien dite « semi-libre » ou « libre » afin de respecter les contraintes aériennes et souterraines. On retrouve dans cette classe, des arbres d'alignement mais aussi des arbres de parc en solitaire.

Classe III et IV Champêtre et Naturelle

La gamme d'arbre choisie pour cette classe de gestion s'approche le plus possible des espèces endémiques de la région (en prenant en compte le réchauffement climatique). Les essences choisies nécessitent un entretien minimal. Les sujets sont laissés en port libre la majorité de leur existence. Le placement de ceux-ci dans l'aménagement doit donc être étudié en fonction de leur croissance maximale.

Classe I Ornementale



Pyramidal



Compact



Fastigié



Tige Branchue



Colonnaire

Classe II Classique



Libre



Semi-Libre

Classe III et IV Champêtre et Naturelle



Libre



Pleureur



Cépée



Entretien et renouvellement des arbres

Distances entre les différentes infrastructures

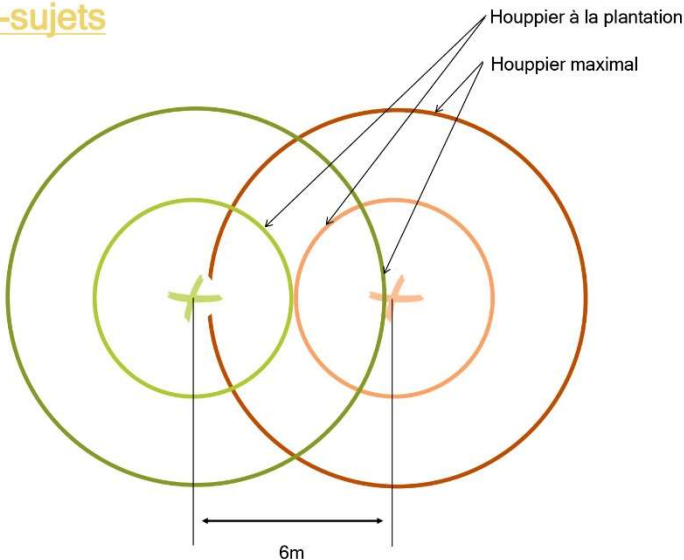
La distance entre chaque sujet ne doit pas être inférieure à l'étalement de sa couronne à l'âge adulte, une distance de 6 mètres entre sujets en alignement apparaît satisfaisante. Une distance inférieure à celle préconisée, nécessitera une taille fréquente, contraignante et non respectueuse de la physiologie de l'arbre pour leur cohabitation, une moins bonne croissance, des sujets non verticaux et une dominance de certains sujets

Comme pour la distance entre chaque sujet, la distance à la façade doit correspondre à plus de la moitié du diamètre du houppier à taille adulte.

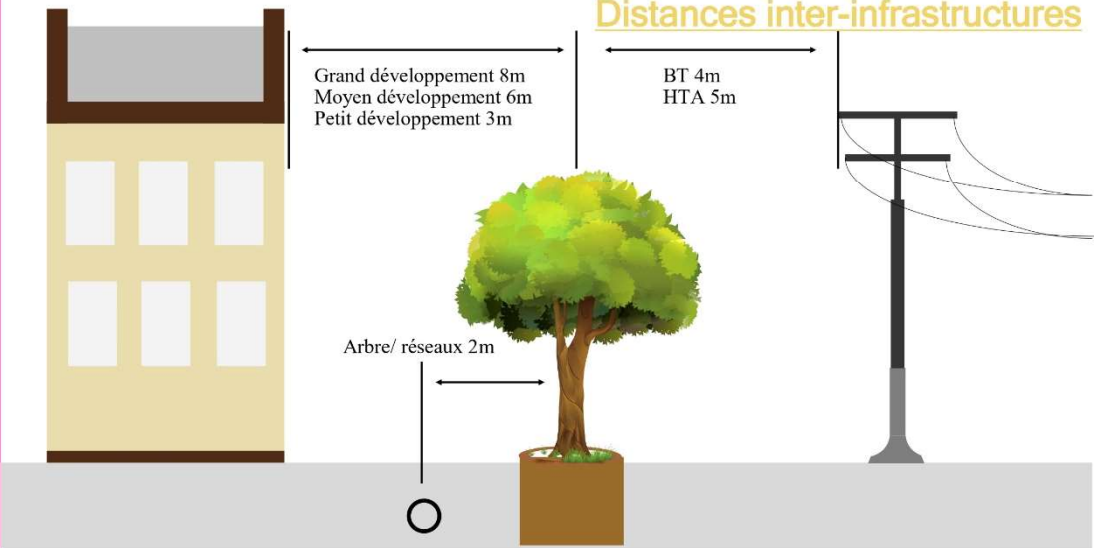
Un non-respect de cette distance entraînera une insatisfaction des riverains et ainsi un entretien plus fréquent, contraignant et non respectueux de la physiologie de l'arbre.

Selon la norme NF P98-332, « Aucune implantation de réseau ne doit être réalisée à moins de 2 m d'arbres. En milieu urbain, les réseaux doivent être placés à une distance minimale de 1,50 m des arbres mesurée à 1 m du sol. Il est interdit de couper des racines de diamètre supérieur à 0,05 m . »

Distance inter-sujets



Distances inter-infrastructures





Entretien et renouvellement des arbres

La fosse de plantation

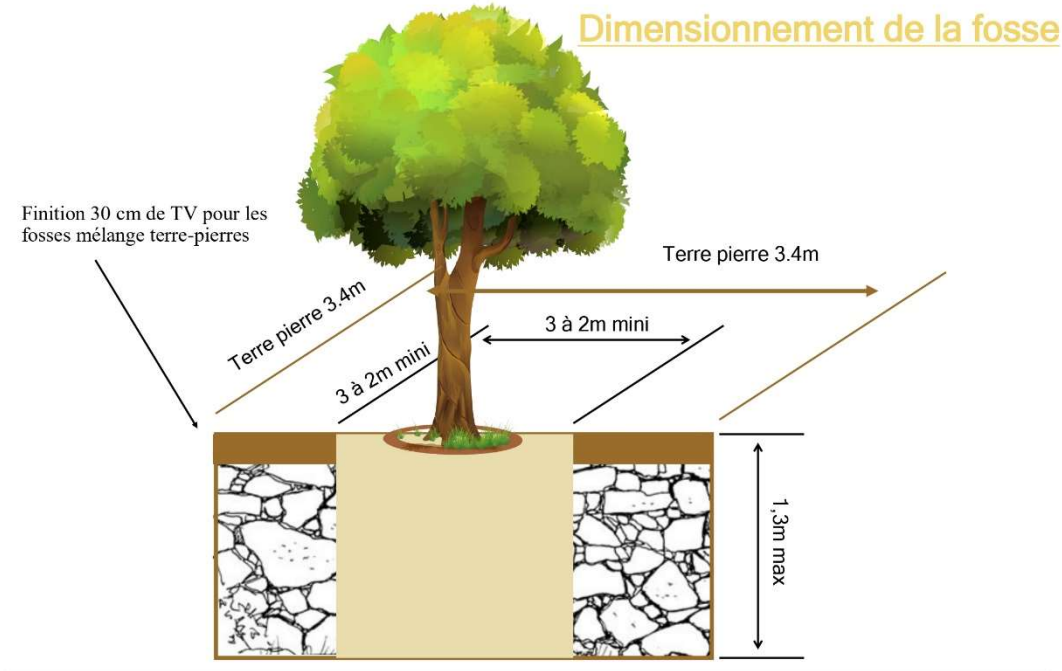
Le volume nécessaire sera de 11.7m³ pour une fosse d'arbre en terre végétale ou d'un minimum de 5.2m³ (L=2m, l=2m, p=1.3m) si des contraintes de réseaux sont présentes.

Dans le cas d'une fosse en mélange terre-pierre la faible quantité de substrat fertile conduit à des fosses de plus grande ampleur ; un minimum de 15m³ (L=3.4m, l=3.4m, p=1.3m) pour une fosse en mélange terre-pierre est préconisé avec une proportion de 60% pierres pour 40% de terre. Les pierres doivent être concassées de calibre 40/90mm ou 90/120mm; ou en pouzzolane 50/100m. Le roches granitiques seront privilégiées aux roches calcaires.

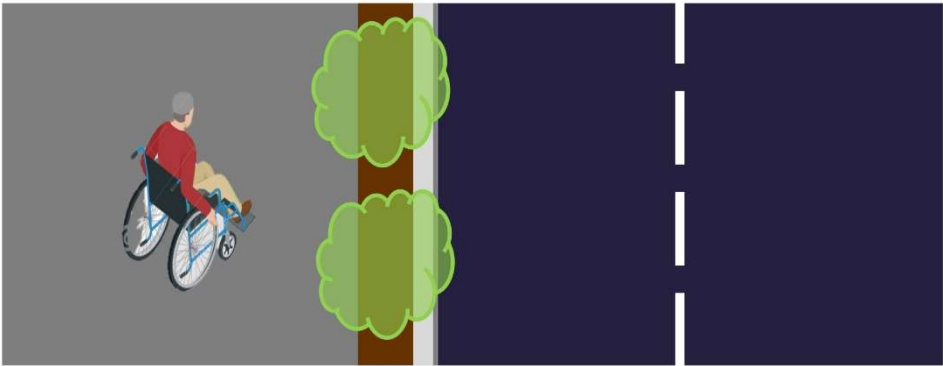
Pour finir, l'implantation d'une fosse en mélange terre-pierre nécessite obligatoirement une finition de 30 cm de terre végétale.

Certaines configurations de rue ne peuvent se prêter à la création de fosses carrées. Il est alors envisageable de créer des fosses moins larges dites continues. Cela permet de conserver le volume minimal (5.2m³) en diminuant la largeur et en augmentant la longueur de fosse.

A savoir : Dans certains projets contraints il existe des solutions par dalles de répartition ou des fosses renforcées permettant à moindre volume d'atteindre les mêmes résultats de stabilité que le mélange terre pierre.



Fosse continue





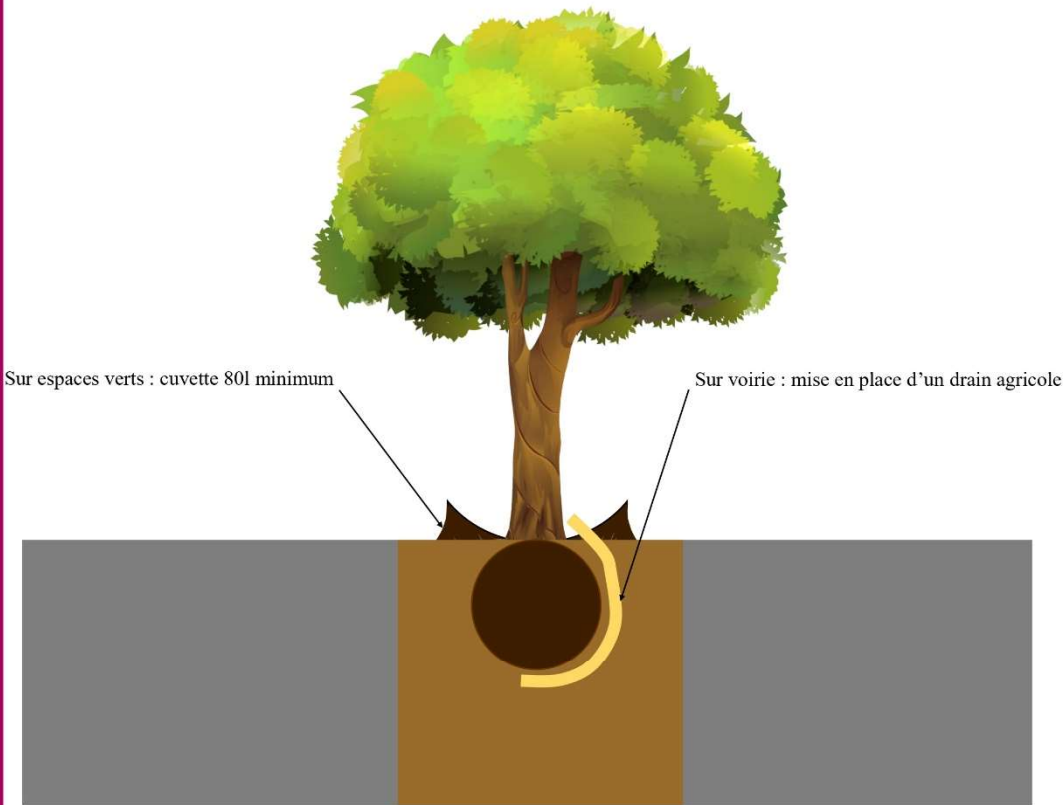
Entretien et renouvellement des arbres

Arrosage des arbres

Afin de permettre l'arrosage des arbres (200 litres/ arrosage à raison de 8 à 10 interventions par an de mi-avril à septembre) il est préconisé selon les cas :

Plantations sur voirie : Mise en œuvre autour de la motte d'un drain agricole annelé (ø 65) doté d'un bouchon (évitant l'obstruction du drain) en surface permettant les arrosages.

Plantations sur espaces verts : Réalisation d'une cuvette d'une contenance d'un minimum de 80L permettant l'arrosage durant les 3 premières années suite à la plantation





Entretien et renouvellement des arbres

Tuteurage et protections

TUTEURS

La mise en place de tuteurs se fait systématiquement à partir d'une hauteur de végétal supérieure à 2 mètres. Le nombre de pieds de tuteur dépend essentiellement de la configuration du site et de la place disponible.

Seules les cépées n'ont qu'un seul tuteur. Le tuteur monopode est installé dans le sens du principal vent dominant. Les autres arbres sont équipés de tuteurs tripodes.

1. L'arbre est tuteuré à l'aide de sangles souples réglables.
2. Protection plastique du collet pour les blessures aux effets irréversibles dues aux passages de débroussailluses.
3. Pour les sujets craignant les échaudures une protection par natte de bambou ou toile de chanvre sera mise en œuvre.

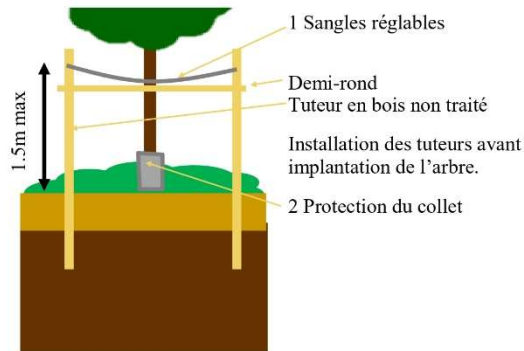
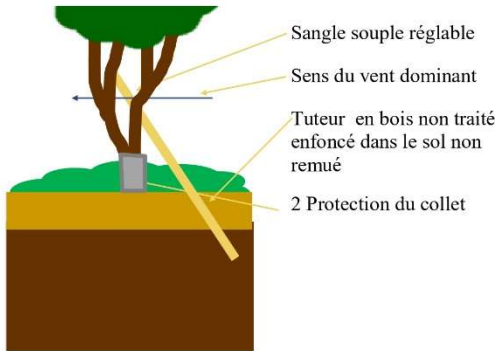
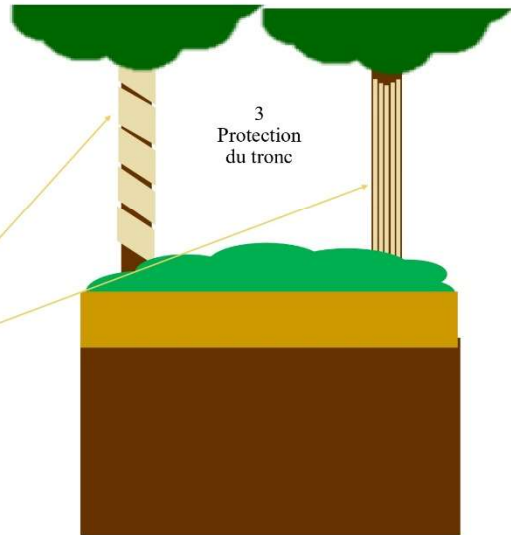


Schéma de sanglage sur tuteurage tripode





Entretien et renouvellement des arbres

Tuteurage et protections

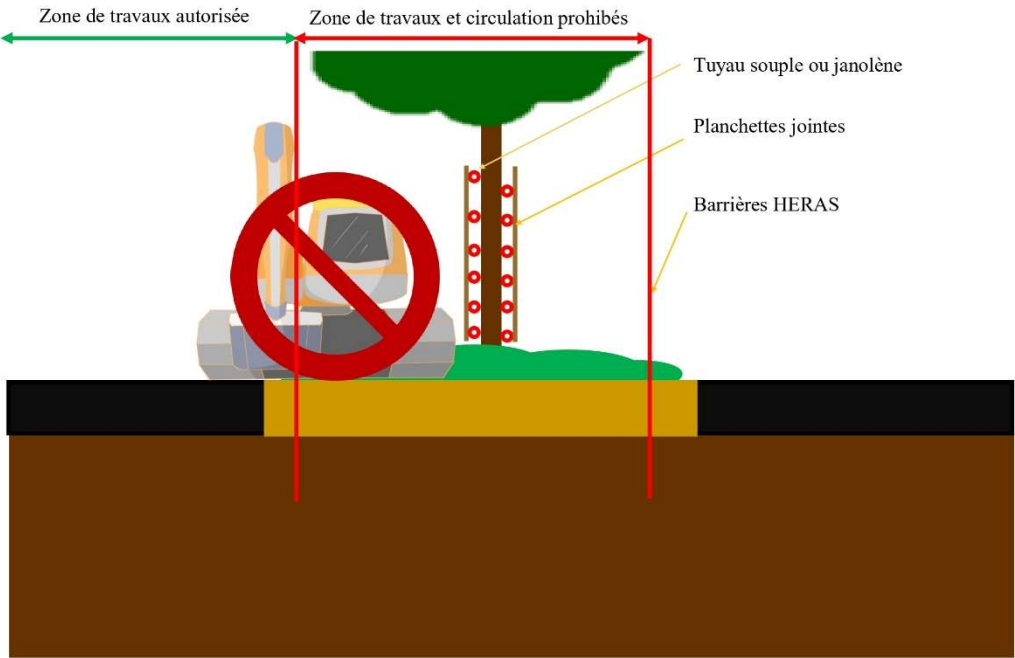
PROTECTIONS LORS DE TRAVAUX

Le tassement du sol à proximité de l'arbre peut être préjudiciable pour son système racinaire superficiel. De plus, la circulation d'engins sous le houppier peut provoquer l'arrachement ou la détérioration du système aérien de l'arbre. C'est pourquoi aucunes circulations, stockages ou travaux ne sauraient être tolérés à l'aplomb du houppier des arbres.

Toutes blessures sur le tronc peuvent être préjudiciables pour les tissus vitaux de l'arbre. C'est pourquoi il est indispensable, quel que soit le chantier à proximité de l'arbre, de le protéger convenablement. Trois possibilités :

- Une protection réalisée à base de « janolène » enroulé sur une hauteur minimale de deux mètres.
- Une protection à base de tuyau souple renforcé par des planches de deux mètres de haut
- La réalisation d'un périmètre de protection en barrières de type HERAS (rond ou carré) correspondant à l'emprise du houppier dans le cas d'arbres remarquables ou classés au PLU ou dans des situations particulières sur trottoirs et pour éviter le compactage du système racinaire.

Pas de travaux à l'aplomb du houppier, en cas de présence de racines, le SEV sera contacté pour veiller à une coupe franche (avec désinfection obligatoire sur les zones touchant des platanes conformément à l'arrêté du 22 décembre 2018).





Entretien et renouvellement des arbres

Entretien courant

Tailler un arbre reste une opération complexe et traumatisante pour le végétal.

Quatre type de tailles sont préconisées hormis l'opération récurrente de nettoyage du bois mort :

La taille douce : La taille consiste en une simplification de la ramure d'un arbre. Une taille douce bien effectuée est presque invisible. Seule des branches de moins de 5 cm sont éliminées pour favoriser la cicatrisation. Le volume de houppier retiré ne dépasse pas 30 %.

- **La taille d'éclaircie :** La taille d'éclaircie est une opération réalisée sur des arbres en port libre ou semi-libre. Elle consiste en un nettoyage et une mise en sécurité générale du sujet. Le volume de houppier retiré ne dépasse pas 30 %.
- **La taille dite « architecturée » :** La taille « architecturée » s'effectue uniquement dans les espaces de prestige. Elle consiste à former les côtés d'un houppier dans le but de lui donner une forme symétrique.
- **La taille sur prolongement :** Aucun bourgeon n'est préservé. Cette taille a pour objectif de maintenir l'arbre dans un volume « correct ». La taille sur prolongement conserve la structure de l'arbre tout en réduisant considérablement son volume (+/-1/3ans).

NB : La **taille de réduction** : Cette opération comprend une modification profonde de l'architecture de l'arbre. Les blessures occasionnées sont souvent trop profondes pour être correctement cicatrisées ce qui nuit à l'état sanitaire et augmente la dangerosité de l'arbre.

Cette taille ne doit être réalisée qu'en cas de nécessité absolue. Bien souvent il vaut mieux abattre et replanter que de laisser un sujet aussi inesthétique que dangereux.

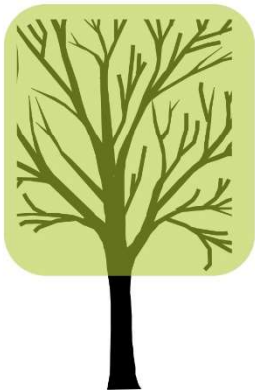
Sur la ville seuls les sujets taillés ainsi sont maintenus sur ce mode de taille pour lesquels il n'est pas possible d'effectuer un retour en arrière pour des questions de sécurité.



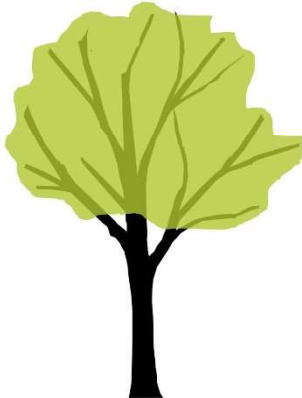
Port Libre



Taille douce/ d'éclaircie



Taille « architecturée



Taille sur prolongement



Taille de réduction

Source : guide P.E1-R0 Travaux d'entretien des arbres de l'UNEP

ANNEXE 3 : LISTE DES ARBRES REMARQUABLES

Arbres remarquables sur le domaine public ou privé ville			
Localisations	Noms	Quantités	Observations
Boulevard de Brou - Monastère de Brou	Tilia cordata	4	Parvis devant musée
	Platanus acerifolia	2	Mail entre MR et bd De Gaulle
	Platanus acerifolia	7	Alignement le long bd
Avenue Amédée Mercier (Tennis Club Bourg)	Magnolia grandiflora	1	
Parking de la Petite Halle sur le Champ de Foire	Platanus acerifolia	1	
Square Simone Veil - Jardins d'enfants Emile Pélicand	Platanus acerifolia	3	
	Fagus sylvatica Pendula	1	
Boulevard du 8 Mai 1945 angle bd de Brou	Picea excelsa	1	Planté à la Libération
Parc Jean Monnet Comte de Montrevel	Quercus robur	1	Double tronc
	Pinus laricio	8	
Chemin de Curtafray (Club du Chien de Défense)	Ensemble du site		Ensemble du site avec de nombreux arbres dont des chênes et un mail de charmes
Rue Charles Jarrin - Crèche Ribambelle (Bastion)	Taxodium distichum	1	
Rue des Chrysanthèmes - Intérieur Cimetière	Fagus sylvatica Pendula Purpurea	1	
Parc de la gendarmerie	Cedrus atlantica	1	
	Pseudotsuga menziesii (Douglas)	1	
	Cedrus glauca	1	
	Libocedrus decurrens	1	
Ancien camping	Sequoia sempervirens	1	
Rue Ch. Jarrin - Cour EPE Bastion	Taxodium distichum	1	
Parc de la Madeleine	Tilia cordata	4	Transplanté du CES Amiot
	Aesculus hippocastanum	8	
	Sequoiadendron giganteum	2	
Centre Thérèse Sommier	Ailanthus	1	
Rue de Crouy - Parc du pont des soupirs	Platanus acerifolia	1	
Centre hippique rue de la Chartreuse	Platanus acerifolia	1	
Golf bouvent	Carpinus betulus	1	
chemin petite aventure (bouvent)	Carpinus betulus	1	Port en têtard
Boulevard Maréchal Leclerc - Caserne Aubry	Acer platanoïdes	3	
	Platanus acerifolia	43	
Rue des Compagnons - Jardins Familiaux	Quercus robur	1	
Bd E. Herriot le long de la Reyssouze	Platanus acerifolia	2	
Parc de la visitation	Sophora japonica Pendula	1	Arbre hommage
chemin du lac	Ulmus	1	

Arbres remarquables sur le domaine privé			
Localisations	Noms	Quantités	Observations
Av de Marboz parcelle cadastrale BP 399 46°13'20.4"N 5°13'43.3"E	Quercus pedunculata	1	
5 rue de la Citadelle	Séquoiadendron giganteum	1	
42 avenue Jean-Jaurès	Sophora japonica Pendula	1	
Parc de la Préfecture	Platanus acerifolia	1	
Avenue Alphonse Baudin (Banque de France)	Séquoiadendron giganteum	1	
Avenue Jean-Marie Verne - Intérieur Lycée Carriat	Cedrus libanii	1	
	Juglans nigra	1	
Rue du Lycée - Parc St-Joseph	Picea pungens glauca	1	
	Ginkgo biloba	1	
	Séquoiadendron giganteum	1	
	Cupressus lawsoniana	1	
	Quercus pedunculata fastigiata	1	
Boulevard de Brou - Hôtel Dieu	Ensemble du site dont 1 cedrus		Ensemble du site
Parc de la Jeunesse Laïque	Aesculus	1	
	Ginkgo biloba	1	
	Acer	3	
8 rue Alphonse Mas	Tilia	2	
	Picea	1	
14 rue des Casernes	Cupressus lawsoniana	1	
18 rue des Casernes	Cupressus lawsoniana	1	
	Ginkgo biloba	1	
	Cupressus arizonica fastigiata	1	
	Picea pungens glauca	1	
	Fagus sylvatica Pendula	1	
Rue des Casernes (propriété Chossat de Montburon)			Voir plan et diagnostic
10 rue de la Basilique	Libocedrus decurrens	1	
7 rue Villeneuve (lycée St Pierre)	Sequoiadendron giganteum	1	
12 rue de la Citadelle	Juniperus virginiana	1	
26 rue Lamartine	Sequoiadendron giganteum	1	
2 rue de Crouy	Platanus acerifolia	2	
8 rue de Crouy	Abies nordmania	1	
6 avenue JM Verne (lycée Carriat)	Juglans nigra	1	Côté rue de Crouy
	Cédrus Atlantica	1	
8 rue de l'Ecole Normale (CD01)	Picea pungens glauca	2	Côté rue Gal Delestraint
Parc Martin rues du Stand et du Point du jour	Divers arbres		Ensemble à protéger
Les nouveaux jardins de Brou -154 bd de Brou	Sequoiadendron giganteum	1	
117 avenue Amédée Mercier	Tilia tomentosa	60	mail
	Séquoiadendron Gigantéum	1	
	Abies pectinea	3	
13 rue Tony Ferret	Sequoiadendron giganteum	1	
28 rue de Cuiron	Sequoiadendron giganteum	1	
Rue du Stand (propriété MOTTA)	Divers arbres		Divers arbres
Rue du Dr Nodet (Evêché)	Taxus baccata	1	
Rue de Bouvent (ch creux de la propriété Colomb)	Valeur du sentier arboré		
Parc de Moulin Convert accès rue Crève cœur	Séquoiadendron Gigantéum	1	

ANNEXE 4 : LISTE DES EMPLACEMENTS RESERVES

Numéro	Nom	Bénéficiaire	Surface en m²
er01	Cône paysager	Ville de Bourg-en-Bresse	5 350,53
er02	Liaison modes doux	Ville de Bourg-en-Bresse	896,97
er03	Elargissement de voirie	Ville de Bourg-en-Bresse	125,25
er04	Liaison modes doux	Ville de Bourg-en-Bresse	402,95
er05	Liaison modes doux	Ville de Bourg-en-Bresse	1 603,42
er06	Liaison modes doux	Ville de Bourg-en-Bresse	338,92
er07	Liaison modes doux	Ville de Bourg-en-Bresse	231,01
er08	Liaison modes doux	Ville de Bourg-en-Bresse	398,04
er09	Restauration du canal	Ville de Bourg-en-Bresse	17 668,59
erA01-1	Élargissement de voirie	Ville de Bourg-en-Bresse	78,65
erA01-2	Élargissement de voirie	Ville de Bourg-en-Bresse	313,54
erA01-3	Élargissement de voirie	Ville de Bourg-en-Bresse	11,03
erA01-4	Élargissement de voirie	Ville de Bourg-en-Bresse	103,36
erA01-5	Élargissement de voirie	Ville de Bourg-en-Bresse	64,50
erA02	Élargissement de voirie	Ville de Bourg-en-Bresse	97,89
erA03-1	Élargissement de voirie	Ville de Bourg-en-Bresse	98,62
erA03-2	Élargissement de voirie	Ville de Bourg-en-Bresse	958,26
erA04	Élargissement de voirie	Ville de Bourg-en-Bresse	31,47
erA05	Élargissement de voirie	Ville de Bourg-en-Bresse	651,89
erA06	Élargissement de voirie	Ville de Bourg-en-Bresse	327,55



erA07	Élargissement de voirie	Ville de Bourg-en-Bresse	57,38
erA08-1	Élargissement de voirie	Ville de Bourg-en-Bresse	36,75
erA08-2	Élargissement de voirie	Ville de Bourg-en-Bresse	9,02
erA09	Élargissement de voirie	Ville de Bourg-en-Bresse	55,32
erA10	Élargissement de voirie	Ville de Bourg-en-Bresse	278,81
erA11	Élargissement de voirie	Ville de Bourg-en-Bresse	24,83
erA11-1	Élargissement de voirie	Ville de Bourg-en-Bresse	245,13
erA11-2	Élargissement de voirie	Ville de Bourg-en-Bresse	82,48
erA11-3	Élargissement de voirie	Ville de Bourg-en-Bresse	143,68
erA11-4	Élargissement de voirie	Ville de Bourg-en-Bresse	80,04
erA11-5	Élargissement de voirie	Ville de Bourg-en-Bresse	408,67
erA12	Élargissement de voirie	Ville de Bourg-en-Bresse	42,94
erA13	Élargissement de voirie	Ville de Bourg-en-Bresse	698,68
erA14	Élargissement de voirie	Ville de Bourg-en-Bresse	3,67
erA15	Élargissement de voirie	Ville de Bourg-en-Bresse	22,75
erA16-1	Élargissement de voirie	Ville de Bourg-en-Bresse	56,07
erA16-2	Élargissement de voirie	Ville de Bourg-en-Bresse	27,68
erA17-1	Élargissement de voirie	Ville de Bourg-en-Bresse	170,84
erA17-2	Élargissement de voirie	Ville de Bourg-en-Bresse	18,00
erA18-01	Élargissement de voirie	Ville de Bourg-en-Bresse	164,23
erA18-02	Élargissement de voirie	Ville de Bourg-en-Bresse	53,04
erA18-03	Élargissement de voirie	Ville de Bourg-en-Bresse	1 211,08

erA18-04	Élargissement de voirie	Ville de Bourg-en-Bresse	417,98
erA18-05	Élargissement de voirie	Ville de Bourg-en-Bresse	1 911,79
erA18-06	Élargissement de voirie	Ville de Bourg-en-Bresse	198,43
erA18-07	Élargissement de voirie	Ville de Bourg-en-Bresse	318,93
erA18-08	Élargissement de voirie	Ville de Bourg-en-Bresse	13,46
erA18-09	Élargissement de voirie	Ville de Bourg-en-Bresse	218,30
erA18-10	Élargissement de voirie	Ville de Bourg-en-Bresse	100,95
erA18-11	Élargissement de voirie	Ville de Bourg-en-Bresse	296,47
erA18-12	Élargissement de voirie	Ville de Bourg-en-Bresse	321,14
erA18-13	Élargissement de voirie	Ville de Bourg-en-Bresse	38,83
erA18-14	Élargissement de voirie	Ville de Bourg-en-Bresse	419,97
erA18-15	Élargissement de voirie	Ville de Bourg-en-Bresse	28,73
erA18-16	Élargissement de voirie	Ville de Bourg-en-Bresse	212,84
erA18-17	Élargissement de voirie	Ville de Bourg-en-Bresse	29,18
erA18-18	Élargissement de voirie	Ville de Bourg-en-Bresse	77,57
erA18-19	Élargissement de voirie	Ville de Bourg-en-Bresse	190,77
erA18-20	Élargissement de voirie	Ville de Bourg-en-Bresse	8,87
erA18-21	Élargissement de voirie	Ville de Bourg-en-Bresse	538,45
erA19	Élargissement de voirie	Ville de Bourg-en-Bresse	141,34
erA20	Élargissement de voirie	Ville de Bourg-en-Bresse	160,62
erA21	Élargissement de voirie	Ville de Bourg-en-Bresse	156,28
erA22	Élargissement de voirie	Ville de Bourg-en-Bresse	245,74

erA23-1	Élargissement de voirie	Ville de Bourg-en-Bresse	116,95
erA23-2	Élargissement de voirie	Ville de Bourg-en-Bresse	426,21
erA24-1	Élargissement de voirie	Ville de Bourg-en-Bresse	84,30
erA24-2	Élargissement de voirie	Ville de Bourg-en-Bresse	57,74
erA24-3	Élargissement de voirie	Ville de Bourg-en-Bresse	138,22
erA24-4	Élargissement de voirie	Ville de Bourg-en-Bresse	110,23
erA25-1	Élargissement de voirie	Ville de Bourg-en-Bresse	72,58
erA25-2	Élargissement de voirie	Ville de Bourg-en-Bresse	213,92
erA25-3	Élargissement de voirie	Ville de Bourg-en-Bresse	12,83
erA26-1	Élargissement de voirie	Ville de Bourg-en-Bresse	109,78
erA26-2	Élargissement de voirie	Ville de Bourg-en-Bresse	12,54
erA27-1	Élargissement de voirie	Ville de Bourg-en-Bresse	192,94
erA27-2	Élargissement de voirie	Ville de Bourg-en-Bresse	66,79
erA28	Liaison mode doux	Ville de Bourg-en-Bresse	672,82
erf-01	Liaison modes doux	Ville de Bourg-en-Bresse	4 911,18
erf-02	Parc public et desserte modes doux	Ville de Bourg-en-Bresse	43 339,43
erf-03-1	Parc public	Ville de Bourg-en-Bresse	31 384,41
erf-03-2	Liaison modes doux en direction du parc des Baudières	Ville de Bourg-en-Bresse	31 384,41
erf-04	Liaison modes doux (piétons et cycles)	Ville de Bourg-en-Bresse	4 446,12
erf-05	Parc paysager	Ville de Bourg-en-Bresse	21 071,28
erf-06	Parc public et desserte modes doux	Ville de Bourg-en-Bresse	24 194,98



ANNEXE 5 : LISTE DU PATRIMOINE PROTEGE

BATIS PROTEGES

Valeur de patrimoine

19 Alphonse Baudin (avenue)

Référence cadastrale AM 227

Hôtel particulier

Eclectisme
Art nouveau



Pérenité & Evolution

Grand Hôtel de la Paix

Immeuble de cinq niveaux, façade bien rythmée grâce à un corps central (cinq + trois + cinq), aux balcons, à la décoration sobre et aux frontons.

Décors Art nouveau, marquise Art déco.

Etage supérieur surajouté.

Situation réglementaire



Valeur de patrimoine

Maison bourgeoise

29 Alsace Lorraine
(avenue d')

Eclectisme résidentiel

Référence cadastrale AN 189



Pérenité & Evolution

Au dos d'un immeuble d'Andelin de 1785, corps de bâtiment en pierre d'un seul étage au-dessus d'un mur en bossage.

Fenêtre double séparée par un pilastre corinthien surmonté d'un fronton brisé qui ouvre sur un pot-à-feu.

Marquise.

Décor classique inspiré par Rome.

Toiture ardoise.

Usage actuel : profession libérale.

Situation réglementaire

Valeur de patrimoine

Rare exemple d'Art nouveau à Bourg où le Modern Style arrive juste après 1918. Au contraire des autres bâtiments de cette époque, cette maison ne comporte pas d'éléments Art déco mais plutôt un placage d'Art nouveau sur une composition de volumes relativement plats.

Pérénnité & Evolution

Bâtiment de qualité. Attention à un éventuel découpage en appartements plus petits découpant chaque niveau en plusieurs unités (ce serait très visible au premier étage).

Maison bourgeoise

22 Anciens combattants (avenue des)

Eclectisme

Référence cadastrale AE 140



Très grande maison de ville à fonctionnement d'hôtel particulier (accès pour voitures, entrée de service). Façade de pierre avec courbes et sculptures de végétaux aux formes contournées.

Tourelle à toit presque plat et aux murs courbes percée d'une large baie.

Balustrades des fenêtres et grille du porche Art nouveau.

Situation réglementaire

Éléments protégés au titre du patrimoine et du paysage :

- constructions identifiées au titre de l'article L 123-1-5 7° du code de l'urbanisme et protégées selon les dispositions applicables aux zones urbaines.

Valeur de patrimoine

Equipement public/privé

30 Alsace Lorraine
(avenue d')

Eclectisme historiciste

Référence cadastrale : AN 174



Pérénnité & Evolution

Le Manoir

Bâtiment néo Gothique en pierre de trois niveaux + entresol + étage de comble.

Corps de logis en léger retrait précédé au RdC par une galerie de trois arcades en arcs surbaissés.

Au premier étage, trois balcons à balustrade néo Gothique.

Fenêtres à meneaux et à accolades, frises et pignons à "choux frisés", important fronton fleuroné en décoration de façade.

Usage actuel : profession libérale.

Ancienne Caisse d'Epargne.

Situation réglementaire

Valeur de patrimoine

Immeuble Haussmannien

4 Alsace Lorraine
(avenue d')

Eclectisme résidentiel

Référence cadastrale AD 443



Pérénité & Evolution

Immeuble d'inspiration haussmannienne doté d'une rotonde d'angle sur la rue Clavagry.

RDC + entresol + deux étages percés de quatre fenêtres, flanquées de pilastres à volutes et relevées d'un fronton, qui se détachent sur le crépi de la façade.

Le troisième étage, au-dessus de la corniche, est plus bas.

Décoration des quatre pignons sculptés au-dessus des fenêtres, entre le dôme et la rotonde et le pignon qui lui fait face, dominant le porche d'entrée, lui-même sculpté et daté de 1897, en marque de l'achèvement de l'immeuble.

Réalisé sur les plans de l'architecte Tony Ferret.

Commerces à Rdc.

NOTA : composante d'un front bâti faisant l'objet d'une fiche particulière "ensemble urbain".

Situation réglementaire

Valeur de patrimoine

NOTA : composantes d'un front bâti faisant l'objet d'une fiche particulière "ensemble urbain".

Pérénité & Evolution

Equipement public/privé

6-6bis Alsace Lorraine
(avenue d')

Eclectisme historiciste

Référence cadastrale AD 577



Centre culturel Albert Camus

Annexe bibliothèque centrale en pierre et crépis orangé.

RdC semi-enterré accentué par quatre piliers (dont deux appartiennent au porche primitif) en soutien de façade ouvrant sur une galerie trottoir à engobe vitrée.

Au premier niveau, cinq baies arrondies autour de l'embrasure de l'ancien porche et une fenêtre droite à chaque extrémité de la façade en pierre. Au second niveau, sept fenêtres droites à fronton droit.

Plage d'angle recouverte en pierre de taille, ornée sous la corniche faîtière de la retombée d'un pendentif sculpté. Rotonde d'angle ouverte par des portes-fenêtres sur trois balcons arrondis aux balustrades en fonte. Cartouches enroulés sculptés. Corniches faîtières en pierre rainurées et campanile à arc brisé au-dessus de l'ancien porche. Intégralité des éléments constitutifs de l'ancienne poste (jusqu'en 1963) conservés : au XIX^e siècle créés par Antoine Ferret, parallèles à l'avenue Alsace-Lorraine ; au XVIII^e siècle perpendiculaires à l'avenue.

Situation réglementaire

Valeur de patrimoine

Maison Renaissance pierre

8-10 Alsace Lorraine
(avenue d')

Architecture Classique

Référence cadastrale AD 467



Pérenité & Evolution

Maison d'artisan en pierre et enduit ocre de trois niveaux ayant conservé ses anciennes structures : porte étroite à encadrement en accolade et arcade en pierre de l'échoppe du XVI^e siècle.

Commerce à RdC.

Maison natale de Joseph Jérôme Lefrançois de Lalande, astronome français né à Bourg-en-Bresse le 11 juillet 1762 et mort à Paris le 4 avril 1807.

Situation réglementaire

Valeur de patrimoine

15 Bernard (place)

Immeuble collectif

Eclectisme résidentiel

Référence cadastrale AD 146



Pérénnité & Evolution

Immeuble en pierre de quatre niveaux - 1896.

Banque à RdC.

Immeuble du négociant Jean Milliat, 1132m² au sol, architecte Charles Martin.

Situation réglementaire

Valeur de patrimoine

Maison à pans de bois

27-29 Bons enfants (place des)

**Commerce
& Logements**

Référence cadastrale BC 99



Pérénité & Evolution

Deux maisons en brique et pans de bois XV^e siècle à colombage de briques et bois supportées par deux importants corbeaux de pierre.

Situation réglementaire



Valeur de patrimoine

Maison à pans de bois

7

Bons enfants (rue des)

Commerce
& Logements

Référence cadastrale AD 220



Pérénnité & Evolution

Maison à colombages XVI^e siècle à l'angle de la rue Samaritaine, en pierre à RdC et pan de bois aux niveaux 1 et 2.

Léger encorbellement sur la rue Samaritaine.

Commerce à RdC.

Situation réglementaire

Valeur de patrimoine

Valeur d'ensemble et exemple réussi d'un assemblage de plusieurs maisons constituant un front urbain dans une rue en pente.
Bonne illustration de constructions en plusieurs époques conservant une unité d'avantage par leur gabarit urbain que par leurs styles variés.

Pérénnité & Evolution

Peu d'évolution envisageable.

Maisons de ville

2-2 bis-4 Bourgmayer (rue)

Référence cadastrale AD 349-350



**Bâti Renaissance
à XVIII^e siècle**

Au n°2, porte d'entrée étroite et rectangulaire à chanfreins qui donne accès à une courette qui a conservé ses escaliers à balustres, plafond gothique du XV^e siècle au premier étage.

Au n°2 bis, maison Renaissance qui a conservé ses fenêtres à meneaux et ses plafonds caissons.

Au n°4, grande demeure de trois niveaux et six travées qui épouse la courbure de la voie. Porte d'entrée en bois ouvrant sur un escalier en pierre. Galerie ouverte sur cour desservant le premier étage orné de plafonds à la française. Initiales des restaurateurs Borsat de Lapérouse et Tardy de Lapérouse aux ferronneries de deux des hautes portes-fenêtres de l'étage noble. Une des pièces du premier étage est tapissée de boiseries Louis XVI remarquables.

NOTA : composantes d'un front bâti faisant l'objet d'une fiche particulière "ensemble urbain".

Situation réglementaire

Éléments protégés au titre du patrimoine et du paysage :

- constructions identifiées au titre de l'article L 123-1-5 7° du code de l'urbanisme et protégées selon les dispositions applicables aux zones urbaines.

Valeur de patrimoine

5 Bourgmayeur (rue)

Référence cadastrale AD 535

Hôtel particulier

Architecture
néo Classique



Pérenité & Evolution

Hôtel particulier de trois niveaux + combles et cinq travées
reconstruit au XIX^e siècle.

A RdC, porte en bois à double vantail et trois fenêtres à barreaux,
passage couvert surmonté d'un bâti de briques, pierres et pan de
bois.

Deux étages identiques percés de cinq hautes croisées avec
alternance de trois portes-fenêtres et deux portes balcon,
feronneries Louis XIV.

Combles percés d'œils-de-bœuf.

Situation réglementaire

Valeur de patrimoine

Maison de ville

6 Bourgmayeur (rue)

Eclectisme résidentiel

Référence cadastrale AD 347



Pérenité & Evolution

Immeuble de trois niveaux fin XIX^e éclectique.

Façade sur rue percée de cinq ouvertures sur trois niveaux remontée au XVII^e siècle et remaniée au XIX^e siècle, décor émaillé.

Maison ayant appartenu aux frères Goyffon qui dirigèrent aux côtés de M. Castel, "l'Ecole Royale d'Horlogerie de Bourg" fondée en 1764.

C'est à hauteur de cette demeure qu'était implantée la "Porte du Chapitol" qui fermait la première enceinte de la ville.

NOTA : composante d'un front bâti faisant l'objet d'une fiche particulière "ensemble urbain".

Situation réglementaire



Valeur de patrimoine

9-11 Bourgmayeur (rue)

Hôtel particulier

Architecture Classique

Référence cadastrale AD 698



Pérénité & Evolution

Important portail du XVII^e siècle.

De part et d'autre, anciennes ouvertures en anses de paniers ou arcs en accolade des siècles antérieurs.

Passage couvert avec ses deux portes en bois du XVII^e siècle.

Plafond à la Française dans l'ancienne salle-à-manger du directeur de l'école.

Ancien Hôtel Claude Garron de la Bévière. Ecole Saint-Louis de 1894 à 2002.

Situation réglementaire

Valeur de patrimoine

Composition (hôtel particulier avec cour avant) relativement rare à Bourg
Position enviable faisant contraste avec son contexte de maisons de ville à l'alignement.

Pérénnité & Evolution

Patrimoine de grande qualité avec une grande valeur immobilière (grandes dimensions), de représentation et patrimoniale.
Attention néanmoins à toute mutation vers une propriété privée avec découpage en appartements.

Hôtel particulier

Architecture Classique

14 Bourgmayeur (rue)
11 Palais (rue du)

Référence cadastrale AD 341



Conservatoire municipal de musique

Hôtel particulier des Marron de Belvey.

Sur la rue Bourgmayeur deux bâtiments en pierre de taille en équerre.

Façade du bâtiment principal percée de trois hautes fenêtres ornées de dentelures et ferronneries néo Gothique.

Imposant portail à deux vantaux en bois au dessin du XVIII^e donnant accès à une courette peu profonde.

Sur la place de la Prison, porte charretière entre deux pavillons adjacents ouvrant sur une grande cour bordée d'arcades en briques.

Ancienne salle-à-manger ornée de deux peintures florales d'époque Charles X.

Escalier à balustres de fonte et main courante en bois XIX^e.

Portes du XVIII^e siècle au différents paliers.

Situation réglementaire

Éléments protégés au titre du patrimoine et du paysage :

- constructions identifiées au titre de l'article L 123-1-5 7° du code de l'urbanisme et protégées selon les dispositions applicables aux zones urbaines.

Valeur de patrimoine

Pérenité & Evolution

18 Bourgmayeur (rue)

Hôtel particulier

Architecture Classique

Référence cadastrale AD 50



Maison des Avocats

Rue Bourgmayeur : porte d'entrée à double vantail en bois du XVII^e avec claire-voie, à l'étage, trois portes-fenêtres, traverses sculptées de cannelures, balconnets à ferronnerie.

Place de la Prison : façade de trois niveaux, jardinet à RdC, porte à montant et entablement de pierre, tympan décoré d'une guirlande fleurie.

Riches ferronneries.

Embrasures des baies en forme de pilastres cannelés, entablements droits à tympans ornés de denticules.

Chapiteau triangulaire sur la fenêtre balcon centrale.

Prolongée jusqu'au n°5 de la place de la Prison.

Sur la place de la Prison : une seconde maison reliée à la première par un corps de bâtiment.

NOTA : composante d'un front bâti faisant l'objet d'une fiche particulière "ensemble urbain".

Situation réglementaire

Valeur de patrimoine

Habitat collectif populaire

19 Bourgmayeur (rue)

Architecture Classique

Référence cadastrale AD 30



Pérénnité & Evolution

Longue maison d'un seul étage percé de huit croisées, sans comble éclairé.

Le RdC offre une succession d'arcs en anse de panier dont trois ouvrent sur des garages, un autre sur une dépendance et le cinquième sur la porte d'entrée de l'immeuble.

L'écusson qui la surmonte n'a pas reçu d'armoiries.

Une minuscule cour arrière conserve des fenêtres à meneaux.

Situation réglementaire

Valeur de patrimoine

La composition très libre des percements posés de façon poétique a créé une façade très originale multipliée par une variation sur plusieurs modules. En plus de leur qualité intrinsèque ces maisons évoquent bien l'ambiance d'une séquence urbaine aux XVI^e et XVII^e siècles avec les boutiques à RdC.

Pérenité & Evolution

Bien situées dans une rue de qualité, les bâtis ne présentent pas de risque de mutation inconsidérée.

De plus la liberté de leur composition (voir plus haut) les rend peu sensibles aux découpages en petites entités.

Maisons de ville

20-22 Bourgmayeur (rue)

Bâti traditionnel

Référence cadastrale AD 650



Réunies sous une même toiture, ces maisons offrent au niveau du trottoir une succession intéressante de portes chanfreinées, arrondies ou rectangulaires, et d'anciennes échoppes en anse de panier du XVI^e.

Le n°20 est souligné d'un cordon en pierre.

A l'intérieur, escalier à balustres de bois du XVII^e qui s'élève sur tout la hauteur de la maison.

Un long couloir forme une "traboule" reliant la rue à la place de la Prison.

NOTA : composantes d'un front bâti faisant l'objet d'une fiche particulière "ensemble urbain".

Situation réglementaire

Éléments protégés au titre du patrimoine et du paysage :

- constructions identifiées au titre de l'article L 123-1-5 7° du code de l'urbanisme et protégées selon les dispositions applicables aux zones urbaines.

Valeur de patrimoine

Maison exemplaire par sa nature, sa composition et sa situation.

Pérénnité & Evolution

Maisons de grande qualité pouvant se maintenir sans problème dans le marché immobilier burgien avec une qualité correspondant à sa valeur immobilière (grandes dimensions), de représentation et patrimoniale.

Maison Renaissance pierre

28

Bourgmayer (rue)

Maison de ville

Référence cadastrale AD 58



Maison en équerre sur la rue Pompe Bourgmayer.

Porte en angle une poivrière datée de 1627.

Cordon mouluré en façade.

Côté rue Pompe Bourgmayer : deux fenêtres à meneaux, fenestrons et lamiers aux angles vifs du XVII^e siècle.

Demeure appartenant à l'avoué Bouvier Salazard sous Charles X.

NOTA : composante d'un front bâti faisant l'objet d'une fiche particulière "ensemble urbain".

Situation réglementaire

Éléments protégés au titre du patrimoine et du paysage :

- constructions identifiées au titre de l'article L 123-1-5 7° du code de l'urbanisme et protégées selon les dispositions applicables aux zones urbaines.

Valeur de patrimoine

Equipement public/privé

32 Brou (boulevard de)

Eclectisme historiciste

Référence cadastrale BC 499



Pérenité & Evolution

Ecole élémentaire de Brou

Bâtiment en pierre de trois niveaux et des caves qui s'élève entre deux cours.

Pavillon central en légère saillie, deux paires de fenêtres géminées à chaque étage de part et d'autre.

Au-dessus de la porte d'entrée, une large porte-fenêtre avec balcon à balustrade en pierre.

Pavillon surmonté d'un fronton et d'un clocher-horloge.

Façade ravalée de couleur bleue mettant en valeur les encadrements portes et fenêtres.

Ruelle bordant l'école en partie couverte.

Plan établis par M. Rochet, architecte.

Situation réglementaire

Valeur de patrimoine

58 Brou (boulevard de)

Hôtel particulier

Eclectisme résidentiel

Référence cadastrale BC 199



Pérenité & Evolution

Immeuble néoclassique en pierre de trois niveaux + attique, en pierre fin XIX^e.

Encadrement enduit ocre de la façade.

Ajout d'un étage moderne supplémentaire + encadrements structure métallique en toiture.

Corniches à chaque étage.

Balcons sur colonnettes en fer forgé.

Linteaux sculptés.

Situation réglementaire

Valeur de patrimoine

Activité & Petite industrie

13-14 Carriat (place)

**Eclectisme
Commerce & Activité**

Référence cadastrale AC 326-327



Pérenité & Evolution

Immeuble commercial de quatre niveaux.
Fronton en façade.
Linteaux en pierre.
Fenêtres avec balcons et lambrequins en fer forgé.

Situation réglementaire

Valeur de patrimoine

Equipement public/privé

21 Carriat (place)

Architecture Classique

Référence cadastrale AD 144



Pérénnité & Evolution

Etat général faible mais position urbaine capitale.

Ancien collège Amiot

Implanté au cœur de la ville, le collège d'enseignement général Louis Aliot est né de la volonté testamentaire du mécène Joseph Marie Carriat.

La ville a fourni gratuitement le terrain du Clos Pinard, proche de la place Bernard.

Sur les plans de l'architecte Rochet, le projet est d'abord repoussé par le Conseil départemental pour divergences politiques. Les plans seront finalement validés par Viollet-le-Duc.

Les travaux commencent fin 1878 et l'institution Carriat est inaugurée le 7 janvier 1882.

Immeuble R+2 avec RdC surélevé, R+4 dans sa partie centrale, maçonnerie brique et pierre.

Sculptures, fronton, escalier. Toiture tuile.

Situation réglementaire

Valeur de patrimoine

2 Carthage (rue de)

Pavillon
Modernité

Référence cadastrale AN 29



Pérénnité & Evolution

Pavillon 1930 avec éléments "Streamline" : hublots, arrondis, fenêtres en bande horizontale.
Type de bâti sensible aux mutations.

Situation règlementaire

Valeur de patrimoine

Equipement public/privé

3 Casernes (rue des)

Eclectisme historiciste

Référence cadastrale AD 461



Pérenité & Evolution

CEUBA

"Centre d'Études Universitaires de Bourg-en-Bresse et de l'Ain".

Trois pignons sur la façade principale.

Pavillon central ornementé de trois arcades en plein cintre au deuxième étage.

Pignons flamands aux extrémités et aux ailes en retour.

Trois arcades vitrées à RdC.

Trois bandeaux de pierre courant sur les étages dont le plus étroit souligne les corniches faîtières.

Clocheton de base carrée avec couverture à quatre pans au-dessus du toit du bâtiment principal.

Cour d'honneur carrée fermée par une large grille en fonte.

Grand parc à l'arrière.

Emplacement de l'ancienne chapelle des Ursulines (La Charité), démolie en 1833.

Situation réglementaire

Valeur de patrimoine

25

Charles Jarrin (rue)

Hôtel particulier

Architecture Classique

Référence cadastrale AD 719



Pérénité & Evolution

Regroupement probable de deux maisons médiévales sous une même toiture à la Mansard, dont le brisis inclut cinq jacobines sur la rue Bourgmayeur et 4 sur la rue Charles Jarrin.

Double composition d'une porte étroite en plein cintre entre deux arcades en anses de panier sur la rue Bourgmayeur (XVI^e siècle).

Escalier à balustres de bois desservant les étages. Mansard avec brisis ardoises.

Commerce à RdC.

Situation réglementaire

Valeur de patrimoine

Maison de ville

7 Charles Jarrin (rue)

Art déco

Référence cadastrale AD 60



Pérénité & Evolution

Maison de quatre niveaux de style Art déco/International.

Situation réglementaire

Valeur de patrimoine

Maison bourgeoise

40

Charles Robin (rue)

Eclectisme résidentiel

Référence cadastrale BC 283



Pérenité & Evolution

Parc de la Jeunesse Laïque

Immeuble de rue participant de l'ensemble du "Parc de la Jeunesse laïque" (voir 42 rue Charles Roblin).

Edifice imposant en pierre, de style très composite, XIX^e siècle, côté jardin au midi.

Deux éléments évoquant des tours un peu lourdes, qui font apprécier les balcons superposés reposant sur des colonnes.

Situation réglementaire

Valeur de patrimoine

Patrimoine très original par sa nature, sa composition et par son écriture éclectique d'équipement social.
Position sur une voie privée en retrait offrant des vues exceptionnelles.

Pérenité & Evolution

Attention aux mutations et au possible découpage en petites entités si le propriétaire souhaite "réaliser" cet ensemble foncier de grandes dimensions pouvant générer des droits à construire importants qui pourraient ouvrir vers une demande de démolition.

Maison bourgeoise

Eclectisme résidentiel

42

Charles Robin (rue)

Référence cadastrale BC 284



Parc de la Jeunesse Laïque

Maison éclectique en pierre du XIX^e siècle de deux niveaux + comble, jardin, pergola.

Ensemble constituant l'entrée du Parc de la Jeunesse Laïque, un élément de la coulée verte qui rejoint la Reyssouze aux boulevards extérieurs.

Situation réglementaire

Éléments protégés au titre du patrimoine et du paysage :

- constructions identifiées au titre de l'article L 123-1-5 7° du code de l'urbanisme et protégées selon les dispositions applicables aux zones urbaines.
- espaces d'accompagnement protégés au titre de l'article L 123-1-5 7° du code de l'urbanisme, article 13-6.2.

Valeur de patrimoine

Equipement public/privé

3

Charles Tardy (rue)

Eclectisme historiciste

Référence cadastrale AN 261



Pérénnité & Evolution

Basilique du Sacré-Cœur

Plan basilical traditionnel : trois nefs, collatéraux flanqués de chapelles, abside dégagée, amorce de transept avec un bras dirigé vers la chapelle, l'autre vers la sacristie.

Deux tours carrées en façade surmontées de niveaux différents terminés par des flèches.

Portail à trois entrées abrité au fond du narthex : balustrade surmonté d'une rosace, arcs de portes composés de claveaux alternant teintes claires et foncées.

Décors mosaïques, peints, vitraux, structure en pierre de Sault-Brenaz et pierre de Romanèche-Villette.

Eglise paroissiale de style Romano-byzantin conçue dans le dernier quart du XIX^e siècle et réalisée dans la première moitié du XX^e siècle.

Architectes : Franchet, Royer, Cateland et Tête.

L'architecture représente une version moderne (années 1920/30) de l'Eclectisme généralement associé avec la fin du XIX^e siècle (Sacré Cœur de Paris ou N.-D. de Fourvière de Lyon).

Situation réglementaire



Valeur de patrimoine

Module simple
Situation et exposition donnant une forte visibilité à ce patrimoine qui peut servir de référence et d'exemple d'un traitement harmonieux et respectueux de sa nature.

Pérenité & Evolution

Bâtiment de qualité demandant un entretien régulier mais ne risquant pas de subir des problèmes d'entretien dans le temps.
Attention à un éventuel découpage en appartements plus petits découpant chaque niveau en plusieurs unités (ce serait très visible au premier étage).

8 Clavagy (rue)

Référence cadastrale : AD 689



Hôtel particulier

Architecture Classique



Maison de deux niveaux avec façade XVIII^e siècle, ornée d'un mascarón à tête d'angelot au-dessus de la porte d'entrée.

Par un long couloir, on débouche sur une cour intérieure où se trouve un bâti du XVI^e siècle.

Toiture terrasse probablement récente suite à modification de la toiture 2 pentes.

Situation réglementaire

Éléments protégés au titre du patrimoine et du paysage :
- constructions identifiées au titre de l'article L 123-1-5 7° du code de l'urbanisme et protégées selon les dispositions applicables aux zones urbaines.

Valeur de patrimoine

Eglise labellisée "patrimoine du XXe siècle" en 2003 par le Ministère de la Culture, architectes Pierre Pinsard et albert Laprade, 1967.

Pérenité & Evolution

Equipement public/privé

22 Comte de Montrevel
(rue du)

Eglise fin 60's

Référence cadastrale BL 22-23-24-25



Eglise Saint Pierre Chanel

Pensée comme un ensemble devant s'intégrer dans son quartier environné d'H.L.M. Sur le parvis, trois murs isolés surmontés d'un caisson à claire-voie abritent les cloches, coulées à la fonderie Paccard et installées tardivement en 1998. Sous le porche est scellée une pierre de 1654 provenant de Cuet, pays d'origine de Saint-Pierre Chanel.

Vaste salle construite en béton armé enduit d'un crépi rustique. L'intérieur est éclairé par des bandes verticales percées dans le mur latéral, rappelant dans son principe, les réseaux des fenêtres gothiques ; l'autel reçoit un éclairage zénithal. Le plafond en béton armé est revêtu de 12 000 briques creuses posées de chant apportant un intérêt décoratif tout autant qu'acoustique. La tribune et l'ensemble du mobilier sont en béton brut de décoffrage. L'autel et l'ambon sont comme suspendus en avant des marches pour donner une impression de légèreté, de même que les sièges de célébrant accrochés au mur à hauteur d'assise.

Tout le mobilier et la décoration de l'église ont été conçus par les architectes dès l'origine de manière à ce qu'il n'y ait rien à ajouter.

Situation réglementaire

Valeur de patrimoine

Activité & Petite industrie

39bis Devorah (chemin du)

30 Glorieuses

Référence cadastrale CD 192-193



Pérenité & Evolution

Etonnante prouesse architecturale inspirée par les théories sur l'oblique de l'architecte Claude Parent.

Matériaux typiques des années 70/80.

Situation réglementaire

Valeur de patrimoine

Exemple patent de l'adaptation au contexte urbain d'un modèle historique très représentatif.

Pérenité & Evolution

On peut se poser la question de laisser les bois non peints et les remplissages de briques non enduits.

Attention soutenue à l'évolution du commerce et son remplacement par un autre moins attentif au patrimoine.

Maison à pans de bois

3

Docteur Hudellet (rue du)

Commerce
& Logements

Référence cadastrale AD 321



A l'angle sud de la rue Bichat, maison du XVI^e siècle, dont la façade sur rue a été remontée au XVIII^e siècle pour raison d'alignement. Des poutres de rives sur console en bois!!!

L'encorbellement de chaque niveau crée une importante variation dans le front urbain tout en conservant le gabarit général des maisons voisines.

La position en angle de rue souligne particulièrement bien les systèmes structurels.

Bonne insertion du commerce actuel.

Situation réglementaire

Éléments protégés au titre du patrimoine et du paysage :

- constructions identifiées au titre de l'article L 123-1-5 7° du code de l'urbanisme et protégées selon les dispositions applicables aux zones urbaines.

Valeur de patrimoine

Modèle de collectif unique.
Exceptionnel dans son
contexte.
Très bel état actuel.

Pérenité & Evolution

Les boutiques à RdC sont
sujettes à des mutations
permanentes.

Hôtel particulier

9 Edgar Quinet (rue)

Architecture
néo Classique

Référence cadastrale AD 385



Hôtel particulier néo Classique reconstruit avec des matériaux en provenance de l'église des Cordeliers.

Façade composite avec balustres de pierre et arcatures en plein cintre du XVIII^e siècle, entrée "sarcophage égyptien", étage ajouté.

Large porte avec imposte ouvrant sur une cour donnant sur le bâtiment principal, encadré de deux ailes très courtes.

Dans la cour : balcon à cinq mètres soutenu par des corbeaux en pierre de grandes dimensions.

Petit puits en pierre au fond du jardin.

Le linteau en pierre de la porte de cave porte une date aux alentours de 1620.

Commerces à RdC.

Situation réglementaire

Éléments protégés au titre du patrimoine et du paysage :

- constructions identifiées au titre de l'article L 123-1-5 7° du code de l'urbanisme et protégées selon les dispositions applicables aux zones urbaines.

Valeur de patrimoine

Maison de ville

I Emilien Cabuchet (rue)

Eclectisme résidentiel

Référence cadastrale AD 91



Pérenité & Evolution

Immeuble 1930 de deux niveaux + comble + cave.
Eléments céramique à décor floral, mélange de bâti traditionnel + éclectisme.
Toiture ardoise.

Situation réglementaire

Valeur de patrimoine

Maison bourgeoise

3

Emilien Cabuchet (rue)

Eclectisme résidentiel

Référence cadastrale AD 90



Pérénnité & Evolution

Villa Marguerite

Maison de deux niveaux + comble + cave.

Linteaux sculptés.

Balcon en fer forgé.

Tour portant une fresque peinte en partie supérieure. Jardins + terrasses + cour.

Toiture ardoise.

La maison doit son nom aux nombreuses marguerites sculptées en façade, réalisée en 1920 sur les plans de l'architecte Tony Ferret.

Situation réglementaire

Valeur de patrimoine

Maison bourgeoise

9-11 Emilien Cabuchet (rue)

Eclectisme résidentiel

Référence cadastrale AD 88



Pérenité & Evolution

Villa Mougly

Maison bourgeoise éclectique sur pente, construite en 1900, affleurant jusqu'à la promenade du Bastion.

Balcons en fer forgé.

Fresques sculptées en façade.

Grand jardin.

Toiture ardoise.

Demeure d'Ernest Chaudouet, fondateur en 1906 de la Tréfilerie-Câblerie de Bourg-en-Bresse, sur les plans de l'architecte Tony Ferret.

Situation réglementaire



Valeur de patrimoine

4 Espagne (rue d')

Maison de ville

Architecture Classique

Référence cadastrale AD 359



Pérenité & Evolution

Maison XVIII^e siècle de trois niveaux, façade sobre.
Commerce à RdC.

Situation réglementaire

Valeur de patrimoine

13 Etoile (rue de l')

Hôtel particulier

Architecture Classique

Référence cadastrale AD 614



Pérenité & Evolution

En avancée sur le trottoir, l'encadrement d'une porte d'entrée principale, compris entre deux arcades et leurs piliers, forme un passage piéton.

En façade certaines fenêtres ont recouvert leurs meneaux.

A l'intérieur, une courette.

Côté nord, deux travées d'arcades sur trois niveaux, ailleurs un pilastre central relie deux autres niveaux voûtés d'arêtes.

Ensemble récemment restauré.

Situation règlementaire

Valeur de patrimoine

15 Etoile (rue de l')

Référence cadastrale AD 609

Hôtel particulier

Architecture
Renaissance

Pérenité & Evolution



Immeuble de trois niveaux + attique, en pierre enduite formant l'angle de rue intégrant commerces et logements.
Fenêtres à meneaux.

Situation réglementaire



Valeur de patrimoine

Immeuble Haussmannien

5 Gabriel Vicaire (rue)

Ecclectisme résidentiel

Référence cadastrale AD 127



Pérénité & Evolution

Immeuble d'inspiration haussmannienne de trois niveaux + comble.
Ronde formant l'angle de la rue Gabriel Vicaire.
Balcons en fer forgé sur colonnettes.
Linteaux sculptés.
Toiture ardoise.
Commerces à RdC.

Recommandations

Situation réglementaire

L'urbanisme Architectures Paysage - alap@bourg-en-bresse.fr



Inventaire Patrimonial en vue de l'élaboration du PLU de Bourg-en-Bresse - 10 octobre 2012



Valeur de patrimoine

Maison Bourgeoise

Garde (chemin de la)

XIXe

Références cadastrales CO 5 - 23 - 24 - 25 - 26



Pérenité & Evolution

Domaine de la Garde

Maison bourgeoise de 1820 avec dépendances, organisées autour d'un espace paysager.

Recommandations

L'ensemble bâti du site se compose de manière cohérente et harmonieuse, il s'intègre parfaitement dans son environnement naturel (relief et bois).
Cet ensemble bâti devra être conservé y compris son caractère paysager environnant.

Situation réglementaire

Urbanisme Architecture Paysage
uap@wanadoo.fr



Inventaire Patrimonial en vue de l'élaboration du PLU de Bourg-en-Bresse - 10/2012



Valeur de patrimoine

La logique d'ensemble bâti avec les constructions limitrophes en font un bâtiment à préserver.

Hôtel particulier

40
8

Général Delestraint (rue du)
Ecole (rue de l')

Architecture Classique

Référence cadastrale AL 17



Pérénnité & Evolution

Position stratégique urbaine, calant une trame de quartier entre le bâtiment de l'IUFM et le développement futur d'un nouveau projet inscrit dans une OAP du PLU,

Ancien IUFM

Le traitement de façade d'angle du bâtiment en vis à vis du square préserve de la vue du pignon aveugle de la construction le jouxtant

Situation réglementaire

Valeur de patrimoine

Équipement public/privé

21

Henri Groboz (quai)

Eclectisme historiciste

Référence cadastrale BC 488-490-492-494



Pérenité & Evolution

Collège de Brou

Immeuble de deux niveaux + entresol ordonné autour d'une cour intérieure, des galeries reliant les deux ailes parallèles au boulevard.

Double façade à RdC avec encadrement de fenêtres sculptés et décor brique, grilles en fer forgé.

Clocheton, balustrades, ouvertures en anse de panier ou en arcs légèrement outrepassés donnant un air mauresque.

Evocation coloniale.

Ancienne maternité construite de 1903 à 1905 selon les plans de Tony Ferret.

Autre face sur le boulevard de Brou.

Situation règlementaire

Valeur de patrimoine

Typique de l'après Première guerre mondiale bien représentée dans le centre-ville. Bâtiment assurant la cohérence urbaine (tête d'îlot).

Pérénnité & Evolution

Sa position en plein carré commerçant et ses grandes dimensions le mettent à l'abri des mutations. La boutique à RdC pourrait muter en plusieurs entités commerciales dont il faudrait contrôler la composition (un accès commun au centre le permettrait) et rassembler les enseignes dans un bandeau maintenu sous le balcon du 1er. Préserver le thème de couleurs pastel en vigueur et garder le principe d'un soulignement du décor par une couleur d'accent.

Immeuble collectif

6-6bis Hôtel de Ville (place de l')

Modernité Art déco

Référence cadastrale AD 371



Palais du vêtement

Immeuble de rapport en pierre construit sur l'emplacement de l'apothicaire de l'hôpital Sainte-Marie, en activité aux XVII^e et XVIII^e siècles.

Façade de style Art déco, ornée d'une mosaïque ; frise avec décor de volutes fleuries, balcons et colonnes au dernier niveau.

Commerce à RdC.

Situation réglementaire

Éléments protégés au titre du patrimoine et du paysage :

- constructions identifiées au titre de l'article L 123-1-5 7° du code de l'urbanisme et protégées selon les dispositions applicables aux zones urbaines.

Valeur de patrimoine

Maison bourgeoise

42 Jean Jaurès (avenue)

Eclectisme résidentiel

Référence cadastrale AM 130



Pérénité & Evolution

Impressionnante demeure présentant une certaine extravagance des toitures et du deuxième étage.

Bow-window significative au premier étage.

Traces d'Art nouveau.

Ce fut l'habitation du fondateur de la firme Radior, Joseph Chapolard.

Situation réglementaire



Valeur de patrimoine

Maison à pans de bois

7 Lalande (rue)

Maison de ville

Référence cadastrale AD 448



Pérénnité & Evolution

Maison en pierre, briques et pans de bois trois niveaux à double encorbellement qui épouse la courbure de la rue.

Structure en brique et bois soulignée de croix de Saint-André.

Le RdC a conservé toutes ses ouvertures du XVI^e siècle.

Restauration récente.

Situation réglementaire

Valeur de patrimoine

Maison bourgeoise

14 Lamartine (rue)

Eclectisme résidentiel

Référence cadastrale AN 25



Pérénnité & Evolution

Maison bourgeoise avec clocheton, début XX^e siècle, à l'angle de la rue du Général Delestraint dans grand jardin arboré.

Dépendances.

Clôture.

Image urbaine à préserver dans l'effet d'angle (arbre).

Situation réglementaire

Valeur de patrimoine

Maison à pans de bois

2-4 Littré (impasse)

Commerce
& Logements

Référence cadastrale BC 47-48



Pérénité & Evolution

Faces latérales des 26 et 28 rue de la République, cette maison à colombage serait la plus ancienne de la ville.

Elle est dominée en son milieu par une jacobine et sa poulie.

Toute de briques et de bois, à l'exception d'un unique corbeau de pierre et de deux montants de porte également en pierre.

Fruitage très prononcé inclinant la maison vers l'arrière.

Une grosse poutre en bois soutient l'encorbellement, une autre forme corniche sous le couvert.

Trois croix de saint André, parties de poutre sculptées comme des chapiteaux, une jacobine et sa poulie.

Situation réglementaire

Valeur de patrimoine

S'inscrit dans la continuité des ensembles de maisons anciennes du centre-ville.

Pérénnité & Evolution

Maison désirable pouvant se maintenir sans problème dans le marché immobilier burgien avec une qualité correspondant à sa valeur immobilière et patrimoniale.
Sujette au découpage en petits appartements.

Maison à pans de bois

Maison de ville

4 Lycée (rue du)
11 Jules Migonney (rue)

Référence cadastrale AN 234



Ancienne maison de ville à pans de bois de trois niveaux + comble.
Restauration récente visible à rez de chaussée (porte XIXe, fenêtres d'un seul tenant contemporaines).

NOTA : composante d'un front bâti faisant l'objet d'une fiche particulière "ensemble urbain".

Situation réglementaire

Éléments protégés au titre du patrimoine et du paysage :
- constructions identifiées au titre de l'article L 123-1-5 7° du code de l'urbanisme et protégées selon les dispositions applicables aux zones urbaines.

Valeur de patrimoine

Equipement public/privé

8-10 Lycée (impasse du)

Maison à
pans de bois

Référence cadastrale AN 316



Pérénité & Evolution

Aumônerie

Maison à pans de bois du XVI^e siècle avec son encorbellement.
Ancien cloître à l'intérieur.

NOTA : composante d'un front bâti faisant l'objet d'une fiche particulière "ensemble urbain".

Situation réglementaire

Valeur de patrimoine

Maison à pans de bois

8 Lycée (rue du)

Maison de ville

Référence cadastrale AN 237



Pérénnité & Evolution

Maison de ville de trois niveaux, face arrière au 5 impasse du lycée.
Usage actuel : salle de jeux en réseau.

NOTA : composante d'un front bâti faisant l'objet d'une fiche particulière "ensemble urbain".

Situation réglementaire

Valeur de patrimoine

Authentique maison d'artisan/commerçant Renaissance. Typique du centre-ville et située dans une rue à fort passage donc à grande visibilité par le public.

Pérénnité & Evolution

Telle quelle la maison n'est pas menacée mais seulement très mal mise en valeur.
L'occupation par des commerces à faible valeur ajoutée tend à maintenir le bâtiment dans un état déficient.
La grande luminosité (baies larges pour un bâti Renaissance) laisse la possibilité d'un commerce de bouche ou de restauration.

Maison Renaissance pierre

10

Maréchal Foch (rue du)

Maison de ville

Référence cadastrale AD 209



Maison R+2+comble en pierre. Trois ouvertures symétriques à RdC. Décoration des fenêtres et portes à l'étage.

Commerce à RdC (huisseries PVC bloquant la lumière, logo, éclairages, sans qualité).

Situation réglementaire

Éléments protégés au titre du patrimoine et du paysage :
- constructions identifiées au titre de l'article L 123-1-5 7° du code de l'urbanisme et protégées selon les dispositions applicables aux zones urbaines.

Valeur de patrimoine

Maison de ville

28 Maréchal Foch (rue du)
2 Prévôté (rue de la)

Architecture
Renaissance

Référence cadastrale AD 197



Pérénnité & Evolution

Maison en pierre à l'angle de la rue Prévôté.
Réalisation d'une "pièce à l'ancienne" à RdC.
Porte aux montants cernés d'un épais cordon de pierre.
Fenestrons au grenier.
Fenêtres Renaissance en façade.
Cordon de pierre le long des deux façades, ouvertures soulignées au premier étage.
Commerce à RdC.

Situation réglementaire



Valeur de patrimoine

Qualité d'un bâti différant largement du modèle de l'hôtel particulier de la même époque. Sa nature presque "rurale" est bien mise en valeur par le contexte (parc, murs) et sa position en limite de centre-ville qui le rend très visible.

Pérénnité & Evolution

Anticiper toute mutation (logements) pouvant créer des découpages et dans ce cas s'attacher à maintenir une unité de traitement par niveau/façade gardant sa cohérence et sa logique de grande maison au bâtiment.

Hôtel particulier

Architecture Classique

30

Maréchal Leclerc
(boulevard du)

Référence cadastrale AE 152



Maison de l'Observatoire

Maison de retraite : logis de facture sobre avec un étage noble à cinq ouvertures. Balcon central et deux étages de mansardes ouvrant sur cinq lucarnes.

A l'arrière, galerie couverte à deux niveaux reliée au jardin par un double plan incliné. Aile en retour à gauche contenant la chapelle et le logement de l'aumônier.

Toit d'ardoise à quatre pans, tuiles plates.

Maison élevée à l'époque de la Restauration par Périer-Labalme pour en faire une maison pour aveugles Elle appartient depuis 1855 à l'Œuvre des femmes incurables.

Le vitrail de la chapelle est protégé au titre des Monuments historiques

Bâtiment carré présentant trois ouvertures à chaque étage sur chacune de ses faces. Au premier étage, la fenêtre centrale ouvre sur un balcon à la balustrade de fer forgé.

Sous les balcons, deux plaques portent l'inscription "Observatoire 1792" (observatoire de Lalande).

Situation réglementaire

Éléments protégés au titre du patrimoine et du paysage :

- constructions identifiées au titre de l'article L 123-1-5 7° du code de l'urbanisme et protégées selon les dispositions applicables aux zones urbaines.

Valeur de patrimoine

Sa position dans le paysage urbain entre voirie rapide et espaces ouverts des abords de Brou, lui confère un rôle important pour faire prendre conscience de certains patrimoines (non prestigieux) aux usagers.

Pérenité & Evolution

Techniques de construction et matériaux demandant une attention soutenue.
Le grand potentiel de l'ensemble peut laisser imaginer une grande gamme d'usages.
Attention à toute tentative de mutation de tout ou partie pouvant mettre à mal l'intégrité de l'ensemble.

Bâti vernaculaire

Moulin de Brou (rue du)

XIXe

Référence cadastrale AY 73



Ensemble de grande taille typique des moulins situés à l'extérieur de Bourg.

Accessible et visible de plusieurs secteurs (site de Brou, quartier alentour, boulevard automobile).

Fort relief mettant en valeur les différentes composantes.

Petit lavoir avec une mise en scène urbaine élégante.

Etat général "en attente".

Situation réglementaire

Éléments protégés au titre du patrimoine et du paysage :

- constructions identifiées au titre de l'article L 123-1-5 7° du code de l'urbanisme et protégées selon les dispositions applicables aux zones urbaines.

- espaces d'accompagnement protégés au titre de l'article L 123-1-5 7° du code de l'urbanisme, article 13-6.2.

Valeur de patrimoine

20 Moulin des loups (chemin du)

Pavillon
30 Glorieuses

Référence cadastrale BZ 94



Pérenité & Evolution

Pavillon de deux niveaux. Exemple typique de l'abstraction des "maisons d'architecte" des années 50/60/70.

Très bien dessinée, mise en couleurs avec finesse (couleurs du Purisme, mouvement auquel Le Corbusier était attaché) et parfait état en font une référence rare à Bourg.

Situation réglementaire

Valeur de patrimoine

Equipement public/privé

43

Paul Bert (boulevard)

Modernité
Art déco

Référence cadastrale AM 3



Pérénité & Evolution

Chapelle de la Madeleine

Clocher en béton du site de la Providence dans sa face sur le boulevard Paul Bert.

Clocheton de style Art déco au-dessus de l'abside.

Décoration intérieure de Jean Coquet (directeur de l'école des Beaux-Arts de Lyon).

Bâtie en 1933, architecte Georges Curtelin.

Chapelle incluse dans les bâtiments de l'ex-hôpital psychothérapique Sainte-Madeleine.

Evocation de l'architecture romane du Moyen-Orient typique de l'époque où arrivent dans la région de nombreux immigrants russes, géorgiens et surtout arméniens.

Situation réglementaire



Valeur de patrimoine

Maison à pans de bois

26

République (rue de la)

Commerce
& Logements

Référence cadastrale: BC 48



Pérénnité & Evolution

Maison qui a gardé son colombage, sa jacobine et sa poulie pour hisser les charges jusqu'au grenier.

Boutique XX^e à RdC dans l'esprit d'un éco-musée de culture populaire.

NOTA : composante d'un front bâti faisant l'objet d'une fiche particulière "ensemble urbain".

Situation réglementaire

Valeur de patrimoine

Maison à pans de bois

28 République (rue de la)

**Commerce
& Logements**

Référence cadastrale BC 47

Pérénnité & Evolution



Maison de deux niveaux à l'angle de l'impasse Littré.
Ancienne maison d'un chanoine, avec soubassement pierre et
fenêtres à encadrements de pierre.
Côté impasse, encadrement avec arc en accolade.
Commerce à RdC.

NOTA : composante d'un front bâti faisant l'objet d'une fiche
particulière "ensemble urbain".

Situation réglementaire

Valeur de patrimoine

Maison à pans de bois

32bis République (rue de la)

Commerce
& Logements

Référence cadastrale BC 43



Pérénnité & Evolution

Maison de deux niveaux.

Au premier, une fenêtre à encadrement de bois dans une étroite
façade à pans de bois

Commerce à RdC.

NOTA : composante d'un front bâti faisant l'objet d'une fiche
particulière "ensemble urbain".

Situation réglementaire

Valeur de patrimoine

Maison à pans de bois

34

République (rue de la)

Commerce
& Logements

Référence cadastrale BC 39



Pérenité & Evolution

Maison traditionnelle de deux niveaux avec commerce à RdC.
Sur une poutre, on lit deux nombres peints au pochoir : 420 et 379.
Commerce à RdC.

NOTA : composante d'un front bâti faisant l'objet d'une fiche particulière "ensemble urbain".

Situation réglementaire

Valeur de patrimoine

Maison à pans de bois

36 République (rue de la)

Commerce
& Logements

Référence cadastrale BC 38



Pérenité & Evolution

Maison traditionnelle de deux niveaux avec commerce à RdC.
Pans de bois à l'étage.

NOTA : composante d'un front bâti faisant l'objet d'une fiche particulière "ensemble urbain".

Situation réglementaire

Valeur de patrimoine

Exemples typiques de maisons de ville Renaissance burgienne. La nature jumelle de ces deux maisons presque identiques renforce leur caractère exceptionnel et permet d'appréhender l'image des rues des beaux quartiers de Bourg à partir du XVI^e siècle. Le passage sous porche ajoute la preuve que le modèle s'adaptait aux conditions de son implantation dans la trame urbaine tout en conservant la nature du type.

Pérénnité & Evolution

Ces maisons de qualité se maintiendront sans problème dans le marché immobilier burgien avec une qualité correspondant à leur valeur immobilière comme patrimoniale.

12-14-16 Victor Basch (rue)

Référence cadastrale AD 656-593



Bâti Renaissance

Façade sur rue en briques et pierre.

Deux étages, fenêtres à meneaux à traverses, encadrements de pierre, fenestrons carrés.

Cour intérieure, tourelle d'escalier à vis, trois balcons galerie en bois soutenus par des corbeaux en pierre.

Un seul conserve sa loggia à colombage d'origine.

Commerce à RdC.

Hôtel partagé par les Chartreux et les Cordeliers en 1634.

Situation réglementaire

Éléments protégés au titre du patrimoine et du paysage :

- constructions identifiées au titre de l'article L 123-I-5 7° du code de l'urbanisme et protégées selon les dispositions applicables aux zones urbaines.

Valeur de patrimoine

Hôtel particulier des Joly de Choin, ancienne demeure des gouverneurs de la Bresse de 1634 à 1767.

Pérénnité & Evolution

Maison de ville

Architecture
Renaissance

21 Victor Basch (rue)

Référence cadastrale BC 85



Hôtel du Gouvernement

Dernière la grande porte XVIII^e siècle, un long couloir débouche sur une première cour Renaissance : fenêtres à meneaux, porte en arc en accolade, galerie voûtée sur croisée d'ogives ; un balcon en fer forgé Louis XV.

Le deuxième cour conserve un puits et une tour d'escalier octogonale.

Façades du XVI^e modifiées au XIX^e siècle.

Commerce à RdC.

Situation réglementaire

Valeur de patrimoine

Maison à pans de bois

22-24 Victor Basch (rue)

Commerce
& Logements

Référence cadastrale AD 406-407



Pérenité & Evolution

Ancien Hôtel de la Monnaie

Deux arcades plein cintre à RdC, encorbellement à l'étage.

Colombage régulier en croix de Saint-André et remplissage de briques.

Fenêtre à meneaux sur cour.

Puits dans la cour.

Maison signalée comme étant l'Hôtel de la Monnaie au XV^e siècle.

Situation réglementaire

Valeur de patrimoine

8

Victor Hugo (boulevard)

Hôtel particulier

Eclectisme résidentiel

Référence cadastrale AO 72



Pérénité & Evolution

Hôtel particulier en pierre de trois niveaux, fin XIX^e siècle.

Cour.

Grand lustre en fer forgé dans entrée couverte.

Situation réglementaire

Valeur de patrimoine

Maison bourgeoise

2-4 Voltaire (boulevard)

Eclectisme résidentiel

Référence cadastrale AN 126

Pérénité & Evolution



Direction de l'agriculture
et de la Forêt de l'Ain

Bâtiment carré de trois niveaux avec trois couvertures à chaque étage.

Porte principale surmontée d'une marquise.

Balcon à grille en fer forgé.

Fronton curviligne, cartouche portant les initiales du propriétaire J. M.

Grosse villa construite en 1879 pour Joseph Milliat.

Situation réglementaire



ENSEMBLES URBAINS

Valeur de patrimoine

3-23 Jean Jaurès (avenue)

Ensemble urbain

Immeuble collectif
Reconstruction

Référence cadastrale AM 70-80a



Pérénnité & Evolution

Angle de la rue du Colonel Castaldo.
Forme un ensemble avec le 3 rue Jean Jaurès.

Situation réglementaire

Urbanisme Architecture Paysage - alap@wanadoo.fr



Inventaire Patrimonial en vue de l'élaboration du PLU de Bourg-en-Bresse - 10 octobre 2012



Valeur de patrimoine

26 à 36 République (rue de la)

Ensemble urbain

Maison à pans de bois

Référence cadastrale AN 48-47-45-44-43-39-38



Pérenité & Evolution

Ensemble de maisons de ville en pans de bois avec commerces à RdC.

NOTA : les n° 26, 28, 32bis, 34 et 36 font l'objet de fiches individuelles de bâtiment.

Situation réglementaire

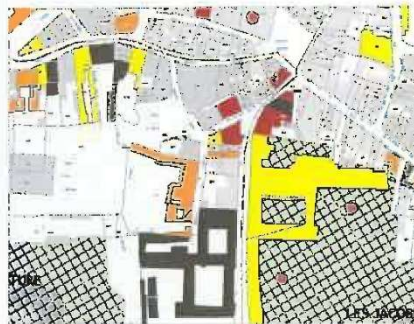
Valeur de patrimoine

I à 10 Lycée (impasse du)

Ensemble urbain

Bâti Renaissance

Référence cadastrale AN 232-236-237-239
277-316



Pérénnité & Evolution

Ensemble de la rue

Rue comportant un enchaînement de types et de styles architecturaux et faisant la transition entre le centre ancien de Bourg et les quartiers XIXe de sa première couronne.

NOTA : les n° 1, 5 (arrière du n°8 rue du Lycée), 8, 10, font l'objet de fiches individuelles de bâtiment.

Situation réglementaire

Urbanisme Architecture Paysage - dap@wanadoo.fr



inventaire Patrimonial en vue de l'élaboration du PLU de Bourg-en-Bresse - 10 octobre 2012



Valeur de patrimoine

La qualité de 5 maisons tient pour beaucoup à l'effet d'ensemble qu'elles créent et leur proximité d'un grand patrimoine.

Pérénnité & Evolution

Attention à l'évolution des commerces et à l'usage des étages.

Ensemble urbain

Maison à pans de bois

3 à 11 Jules Migonney (rue)

Référence cadastrale BC 419-3-4-369
AN 234



Façades de briques et bois en encorbellements sur rue, ornées ou non de croix de saint André.

Au n°7 : fenestrons, plafonnement constitué de 9 poutres de chêne d'une même provenance et coupées en 1378 (datation dendrochronologique).

Au n°9 : façade arrière sur cour développant des escaliers et galeries en bois à fines colonnettes.

N°11 : maison natale du peintre Jules Migonney (1876-19229).

NOTA : n°5 protégé au titre des Monuments historiques.

Situation réglementaire

Éléments protégés au titre du patrimoine et du paysage :

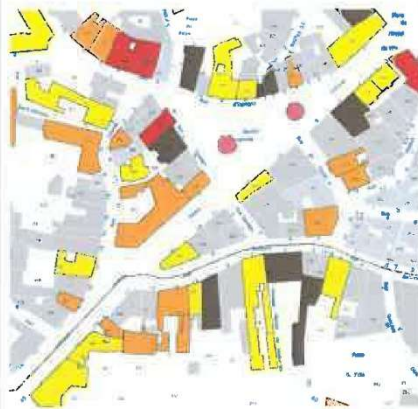
- constructions identifiées au titre de l'article L 123-1-5 7° du code de l'urbanisme et protégées selon les dispositions applicables aux zones urbaines.

Valeur de patrimoine

Ensemble urbain

Alsace Lorraine (avenue d')

Référence cadastrale AD



Pérénnité & Evolution

NOTA :

Les n° 3, 5, 15, 21, 29, 31, 37, 39, 51 et 2, 4, 6-6bis, 8, 30 font l'objet de fiches individuelles de bâtiment.

N° 7 inscrit au titre des Monuments Historiques.

N° 45 fait l'objet d'une fiche individuelle ensemble paysager.

Situation réglementaire

Urbanisme Architecture Paysage - alap@wanadoo.fr



Inventaire Patrimonial en vue de l'élaboration du PLU de Bourg-en-Bresse - 10 octobre 2012

Valeur de patrimoine

Parfait exemple d'une série de plusieurs maisons offrant l'image ce que pouvait être une rue et une place (plusieurs rangs se font face). La valeur de l'ensemble renforce celle de la somme des maisons puisqu'il s'agit de maisons d'artisans modestes.

Pérénnité & Evolution

La valeur de leur emplacement commercial assure un avenir sûr aux RdC des maisons. Par contre l'usage de l'étage dépend de la nature du commerce.

Ensemble urbain

4 à 24 Jules Migonney (rue)

Maison à pans de bois

Référence cadastrale AN 219-220-221-222-282
223-224-225-340



Suite de maisons de bois avec clayonnages de briques dont certains en arêtes de poisson avec commerces à RdC.

Numéros 8 à 18 un peu plus modestes.

Ensemble de maisons médiévales et des XV^e et XVI^e siècle, à encorbellement, dont les poutres datent de 1378. Elles étaient occupées par des tisserands, nombreux à Bourg à cette époque dans ce quartier de la Verchère, ou verger, en limite de la ville.

Maisons difficiles à dater de l'extérieur ; les magasins et couloirs d'entrée laissent apercevoir des poutres et des murs de briques ou galets qui attestent d'une facture plus ancienne mais il peut aussi s'agir de matériaux ou composants recyclés.

Situation réglementaire

Éléments protégés au titre du patrimoine et du paysage :

- constructions identifiées au titre de l'article L 123-I-5 7° du code de l'urbanisme et protégées selon les dispositions applicables aux zones urbaines.

Valeur de patrimoine

**44-44 bis Gabriel Vicaire (rue)
46**

Référence cadastrale AC 212-213-214

Ensemble urbain

Bâti traditionnel



Pérenité & Evolution

Ensemble de maisons de ville.

Formule de la maison d'artisan avec atelier/boutique à RdC.

Situation réglementaire

Valeur de patrimoine

19 à 25 Basilique
(rue de la)

Référence cadastrale AN 108-109-111-112-113



Ensemble urbain

Maison de ville

Pérénnité & Evolution

Alignement structurant incluant le n° 1 place de la Basilique avec bâtiment d'angle faisant la transition entre la rue et la place (collectif avec façade urbaine).

Transition urbaine par l'angle à préserver.

Situation réglementaire

Urbanisme Architecture Paysage - alap@wanadoo.fr



Inventaire Patrimonial en vue de l'élaboration du PLU de Bourg-en-Bresse - 10 octobre 2012



Valeur de patrimoine

Evidente valeur d'ensemble du fait de l'effet "de masse" du front urbain.
Forte représentativité impliquant un rôle d'exemple pour les rénovations (ou de l'absence de prise en compte) dans la perception qu'en a la population burgienne.

Pérénnité & Evolution

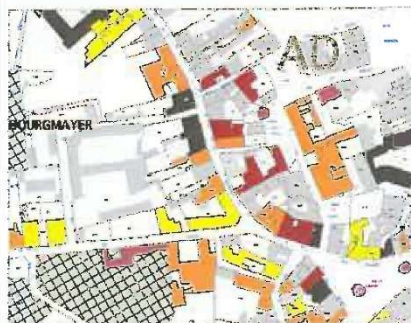
Très dépendantes des propriétaires mais la valeur des bâtis laisse imaginer une faible évolution dans le temps.

Ensemble urbain

Renaissance pierre
Architecture Classique

2 à 12 Bourgmayeur (rue)
16 à 28

Référence cadastrale AD 350-349-347-346-345
34-343-50-650-47-58



Ensemble de la rue

Série de maisons et hôtels particuliers construits sur 3 siècles.

Effet d'ensemble et importance historique.

Etat variant de mauvais état à rénovation récente de grand standing avec des forts contrastes nuisibles à la qualité de l'ensemble et par conséquence à la valeur de chaque bâti.

Effort de coloration des enduits et menuiserie dans les rénovations récentes.

NOTA : les n° 2bis à 8, 18 à 22 et 28 font l'objet de fiches individuelles de bâtiment, le n° 14 est inscrit au titre des monuments historiques.

Situation réglementaire

Éléments protégés au titre du patrimoine et du paysage :

- constructions identifiées au titre de l'article L 123-1-5 7° du code de l'urbanisme et protégées selon les dispositions applicables aux zones urbaines.

ENSEMBLES PAYSAGERS

Valeur de patrimoine

45 Alsace Lorraine
(avenue d')

Référence cadastrale AN 184

Ensemble paysager

Jardin thérapeutique
XIXe - XXe



Pérénnité & Evolution

Conseil Général de l'Ain

Parc d'un ancien centre de soin et de bâtiments administratifs, l'espace est aujourd'hui très décousu à l'exception de quelques bosquets intéressants (marronniers d'Inde et pins).

Une végétation horticole sans grand intérêt a été implantée autour des parkings et des bâtiments plus récents.

Composition : magnolia, marronnier d'Inde, cèdre, pin sylvestre, robinier, tilleul, cyprès, érable, hêtre pourpre.... Diversité végétale moyenne.

Entretien : entretien "fonctionnel" sur la partie parking, débroussaillage du sous bois (derrière le centre de soin).

Ambiance : hétérogène. Intérêt surtout autour du centre de soin, dépouillée ailleurs.

Orientation : protection et classement du boisement de marronniers et de pins, projet à élaborer en cohérence avec l'ensemble Ste Madeleine.

Situation réglementaire

Valeur de patrimoine

Pérenité & Evolution

Ensemble paysager

3

Paul Bert (boulevard)

Jardin thérapeutique
XIXe - XXe

Référence cadastrale : AM 3



Parc de La Madeleine

Vaste espace de plusieurs hectares que structurent des promenades plantées de tilleuls et de platanes âgés.

La partie centrale est composée d'essences horticoles diverses et d'arbres importés.

Un petit kiosque d'inspiration renaissance prend place au sein d'un bosquet de hêtres pourpres remarquables.

Composition : if, platane, tilleul, pin noir, frêne, séquoïa, érable, marronnier... Diversité végétale intéressante.

Entretien : tonte et taille d'arbustes.

Ambiance : lieu physiquement clos témoignant d'un passé encore très "palpable". La promenade cadre des vues intéressantes sur le bâti.

Orientation : réflexion sur l'avenir du lieu, classement de certains sujets ou groupe d'arbres, gestion différenciée des pelouses.

Situation réglementaire

Valeur de patrimoine

Les deux jardins témoignent de l'histoire de Bourg par leurs imposants sujets d'origine forestière et plus rarement exotique.

Pérénnité & Evolution

Avenir du parc assuré tant que l'entretien actuel soutenu (sauf aux lisières laissées en régénération naturelle) est maintenu.

Ensemble paysager

I-3 Point du Jour (rue du)

Jardin privé
XVIIIe - XIXe

Référence cadastrale : AZ | 69-297b-259-298



Les Graves

Ancien domaine découpé en deux pour y construire des pavillons.

Composition : orme, tilleul, marronnier, chêne des marais, sessile, érable, séquoïa, cèdre, douglas, if... Diversité végétale intéressante.

Ambiance : vastes espaces où le végétal enveloppe le bâti. Végétaux de très grand développement d'une grande beauté (élagages en taille douce).

Situation réglementaire

Éléments protégés au titre du patrimoine et du paysage :
- espaces d'accompagnement protégés au titre de l'article L 123-1-5 7° du code de l'urbanisme, article 13-6.2.

Valeur de patrimoine

Ensemble paysager

Petite Reyssouze (allée de la)

Cours d'eau
Ripisylve
Années 80

Référence cadastrale BD 255-256-257-259



Pérénnité & Evolution

Parc des Baudières et La Reyssouze

Promenade plantée d'essences hygrophiles longeant la Reyssouze et accompagnant les végétaux d'une ripisylve déjà très artificialisée.

La composition est visuellement agréable mais l'écosystème urbain lié au cours d'eau est assez appauvri par la gestion qui en est faite.

Composition : aulne, frêne, saule, érable champêtre, peuplier...
Diversité végétale réduite.

Entretien : entretien "propre" mais ne favorisant pas la biodiversité.

Ambiance : agréable promenade ternie par l'artificialisation excessive du milieu (pollutions, perte de biodiversité...).

Orientation : dégagement d'une bande de 2m non tondue le long du cours d'eau, reconstitution d'une ripisylve aux endroits les plus dégradés, travail sur la qualité de l'eau (problématique de bassin versant).

Situation réglementaire

Valeur de patrimoine

Diversité végétale intéressante.
Ambiance particulière de jardin public par nature mais privé par usage : le jardin se donne à voir depuis le bâtiment, lieu du pouvoir. Ambiance solennelle, figée, scénographique

Pérénnité & Evolution

Attaché à la fonction préfectorale, le jardin n'est pas menacé, sauf si l'Etat souhaitait valoriser son patrimoine et positionner ses services ailleurs. Entretien très soutenu Parterres de massifs d'annuelles en partie haute.

Ensemble paysager

Paul Bert (boulevard)

Parc public
XIXe

Référence cadastrale AN 353



Parc de la Préfecture

Parc à l'anglaise XIX^e structuré en son centre par une vaste surface engazonnée dont le point bas est un petit bassin en eau.

Des arbres remarquables "importés" ciment les limites et doublent un imposant mur d'enceinte à caractère patrimonial côté Bd Paul Bert.

Composition : if, marronnier d'Inde, tilleul, frêne, pin sylvestre, érable, chêne des marais, aulne...

Situation réglementaire

Éléments protégés au titre du patrimoine et du paysage :

- constructions identifiées au titre de l'article L 123-1-5 7° du code de l'urbanisme et protégées selon les dispositions applicables aux zones urbaines.
- espaces d'accompagnement protégés au titre de l'article L 123-1-5 7° du code de l'urbanisme, article 13-6.2.

Valeur de patrimoine

Ensemble paysager

Maréchal Leclerc (boulevard du)

Parc public
XIXe

Référence cadastrale AD 704



Pérénité & Evolution

Parc de la Visitation

Ancien lieu de culte aujourd'hui parc public, l'espace se compose d'un boisement mixte d'âge mûr intéressant où l'on découvre un cheminement à vocation symbolique (promontoire et statue).

Les murs d'enceintes ayant perdus leur enduits laissent apparaître des appareillages d'une grande valeur patrimoniale.

Composition : if, hêtre, chêne pédonculé, marronnier d'Inde, buis, peuplier, cyprès... Diversité végétale moyenne.

Entretien : bon état général, érosion liée aux piétinements des racines d'ifs (promontoire).

Ambiance : ambiance végétale assez dense qui se découvre au fil de la (courte) déambulation.

Orientation : protection du sol contre le piétinement des racines d'ifs (promontoire).

Situation réglementaire

Valeur de patrimoine

Pérenité & Evolution

Ensemble paysager

3bis Lycée (rue du)

Parc du
collège et lycée
Saint-Joseph

Référence cadastrale BC 460



Parc Saint-Joseph

Jardin témoignant de périodes diverses : plantations à vocation symbolique, arbres "importés" ou plantations horticoles plus récentes, hétérogènes. Implanté sur 3 hectares, le parc comporte une pièce d'eau avec île, établie dans d'anciens fossés, et d'une "montagne", terrasse au-dessus des remparts.

59 espèces d'arbres différentes, dont les plus remarquables sont un ginkgo biloba tricentenaire, un séquoia géant et un épicéa du Colorado.

Composition : tilleuls, cyprès, ginkgo, séquoia géant, robinier, douglas, buis, ifs... Diversité végétale réduite, beaucoup d'essences horticoles.

Entretien : fonctionnel lié à l'usage des lieux (tontes, tailles d'arbustes).

Ambiance : seuls quelques arbres présentent un intérêt majeur (Ginkgo, séquoia géant, ifs...). Le reste du parc est relativement banal.

Orientation : protéger les arbres et boisements d'ifs, projet global à élaborer afin de restructurer l'ensemble.

Situation réglementaire

Valeur de patrimoine

Ensemble paysager

Général Vadot (rue du)

Domaine militaire
XXe

Référence cadastrale AE 100



Pérénnité & Evolution

Carré Aubry

Alignement de platanes Chantier en cours, réhabilitation de la caserne.

Composition : platanes. Série végétale monospécifique (arbres), rudérale.

Entretien : taille de formation.

Ambiance : site en chantier, arbres intéressants à conserver.

Orientation : projet paysager à élaborer en rapport avec la réhabilitation du bâtiment. Conservation des platanes.

Situation réglementaire

Valeur de patrimoine

Ensemble paysager

Curtafray (chemin de)

Parc et plan d'eau

Référence cadastrale : CN



Pérénnité & Evolution

Bouvent

Espace de loisirs de 56 ha, un plan d'eau de 21 ha obtenu à partir d'une carrière de gravier ouverte pour l'A 40, des espaces jeux, circuits pédestres, ouvert en 1986.

Situation réglementaire

Urbanisme Architecture Paysage - dap@wanadoo.fr



Inventaire Patrimonial en vue de l'élaboration du PLU de Bourg-en-Bresse - 10 octobre 2012

Valeur de patrimoine

Ensemble paysager

10 Louis Jourdan (avenue)

Jardin thérapeutique
XIXe - XXe

Référence cadastrale AD 513



Pérénnité & Evolution

Résidence Emile Pélicand

L'entrée du jardin est composée d'un ensemble d'arbres de haute tige (marronniers d'Inde, tilleuls, frênes...) cadrant les vues sur un petit verger.

On peut y admirer de vieux ifs et un magnifique mur d'enceinte en moellon et galets roulés.

Composition : if, marronnier d'Inde, tilleul, frêne... Diversité végétale intéressante.

Entretien : entretien très soigné, taille un peu trop sévère des frênes.

Ambiance : jardin baigné d'une agréable lumière tamisée. L'ambiance végétale qui s'en dégage est remarquable dans l'ensemble.

Orientation : taille de certains arbres pouvant être améliorée (frênes), enrichissement possible de la strate herbacée.

Situation réglementaire

Valeur de patrimoine

Forêt naturelle comme au début du XXe et "active" car elle combine deux valeurs typiques des dernières trente années :

- économie de la sylviculture (chênes)
- économie sociale des activités de plein air en milieu naturel.

Pérénité & Evolution

Renouvellement naturel assuré s'il est assorti d'une gestion régulière.
Anticiper les risques d'une trop grande fréquentation.

Ensemble paysager

Chemins forestiers

Forêt

Référence cadastrale : CT - CV



Forêt de Seillon

Chemins forestiers dits "du chasseur" et "du bosquet".

Située à la limite entre la Bresse et la Dombes, la forêt de Seillon est uniformément plate, avec une altitude moyenne de 250 mètres.

Terrain de jeux pour les promeneurs, cavaliers, VTTistes et autres amateurs d'activités de plein air, aux portes de la ville, cette forêt domaniale créée par les Chartreux, s'étend sur près de 600 hectares. Une voie verte relie la forêt à la base de loisirs de Bouvent.

C'est l'une des forêts les plus productives du quart sud-est de la France, grâce à ses sols, la forêt de Seillon est riche de chênes sessiles de qualité. Elle a servi à la réalisation des charpentes de l'église de Brou et des pilotis soutenant Notre-Dame. Elle est gérée par l'Office National des Forêts.

Situation réglementaire

Éléments protégés au titre du patrimoine et du paysage :

- espace boisé classé protégés au titre de l'article L 123-1-5 7° du code de l'urbanisme, article 13-6.1.

Valeur de patrimoine

L'échelle et l'âge des végétaux font de ce jardin agréablement ombragé un lieu marquant régulièrement utilisé par des publics variés.

Pérénnité & Evolution

Aucune menace sur le devenir si le jardin reste régulièrement entretenu et fréquenté avec la même attention.

Ensemble paysager

Louis Jourdan (avenue)

Parc public
XVII - XIXe

Référence cadastrale : DP



Square des Quinconces

Jardin à la Française composé de très vieux sujets de tilleuls, hêtres et de platanes.

Un kiosque XIX^e ponctue la perspective accentuée par le tracé des allées.

Composition : hêtre, if taillé, frêne, platane, cèdre de l'Atlas, marronniers d'Inde... Diversité végétale moyenne.

Situation réglementaire

Éléments protégés au titre du patrimoine et du paysage :

- constructions identifiées au titre de l'article L 123-1-5 7° du code de l'urbanisme et protégées selon les dispositions applicables aux zones urbaines.

- espaces d'accompagnement protégés au titre de l'article L 123-1-5 7° du code de l'urbanisme, article 13-6.2.

Valeur de patrimoine

Diversité végétale intéressante.

Pérénnité & Evolution

Aucune menace sur le devenir si le jardin reste régulièrement entretenu selon les principes actuellement en vigueur ; entretien dans sa partie la plus horticole et régénération naturelle ailleurs.

Le terrain bien situé en limite de centre-ville et de grandes dimensions pourrait faire l'objet de projets urbains importants.

Ensemble paysager

5 Casernes (rue des)
12 Paix (rue de la)

Jardin privé
XVIIIe - XIXe

Référence cadastrale : AD 462



Dans la partie la plus ancienne, le jardin est constitué d'un ensemble d'arbres de haute tige mixtes dont beaucoup sont "importés".

En sous bois, la végétation est essentiellement composée de buis centenaires pouvant aller jusqu'à 7m de hauteur.

Composition : buis centenaire, vieux hêtres, pin noir d'Autriche, charme, pin sylvestre....

Ambiance : ensemble boisé remarquable et rare (âge des buis. Ambiance intimiste accentuée par le haut mur d'enceinte.

Valeur de patrimoine

Ensemble paysager

61b Brou (boulevard de)

Parc structure
religieuse

Référence cadastrale AY | 31



Pérenité & Evolution

Parc de Brou

Vaste prairie dont une partie recueille les eaux pluviales du bassin versant, espace intermédiaire entre la deuxième couronne de Bourg et son urbanisation périphérique de faible densité.

Quelques rares vues subsistent vers l'est en direction du Jura.

Reconstitution d'un jardin des simples et de tinctoriales existant aux abords du bâtiment.

Composition : tilleul, charme, platane, cèdre, catalpa.... Diversité végétale réduite.

Entretien : végétation herbacée monospécifique (tonte régulière effectuée).

Ambiance : l'intérêt du parc réside son rapport au grand paysage. Les vues sont aujourd'hui obstruées par l'urbanisation périphérique de Bourg.

Orientation : conservation des sujets remarquables.

Situation réglementaire

Valeur de patrimoine

Ensemble paysager

61b Brou (boulevard de)

Tourisme
Promenade

Référence cadastrale : AY 131



Pérenité & Evolution

Jardins du Monastère de Brou

Reconstitution d'un jardin très simple près des bâtiments conventuels (au sud).

Ambiance : il existe des jardins dans les cloîtres très peu plantés.

Orientations : sauvegarder la prairie, le jardin botanique et les sujets plantés.

Situation réglementaire

Valeur de patrimoine

Parc conçu pour la promenade et les découvertes botaniques. Composé comme un arboretum il a une forte valeur didactique et éducative. A ce titre il constitue un témoignage de l'attitude des XVIIIe et XIXe siècles pour la botanique et les découvertes.

Pérénnité & Evolution

Parc souffrant d'un entretien excessif qui provoque un appauvrissement du sol (feuilles exportées). Menace sur les arbres à long terme.

Ensemble paysager

47

Brou (boulevard de)

Jardin thérapeutique
XVIIIe - XIXe

Référence cadastrale AY 69



Parc de l'hôtel Dieu

Parc composé principalement d'arbres "importés" d'un âge très respectable et souvent remarquables.

Composition : cèdre, douglas, libocèdre, magnolia, chamaecyparis, coudrier, peuplier carolin, épicéa, hêtre pleureur... Diversité végétale intéressante sans être rare.

Ambiance : collection intéressante et sujets remarquables dont un magnifique hêtre pleureur bicentenaire.

Orientation : protection et classement de l'espace boisé (coupe récente d'un douglas), gestion durable des sols pour pérennité des arbres, ouverture au public.

Situation réglementaire

Éléments protégés au titre du patrimoine et du paysage :
- espaces d'accompagnement protégés au titre de l'article L 123-1-5 7° du code de l'urbanisme, article 13-6.2.

Valeur de patrimoine

Ensemble paysager

Stade Louis Parant (allée du)

Parc public

Référence cadastrale AC. 32



Pérénité & Evolution

Square Louis Parant

Parc, arche, sculptures.
Evocation Tony Garnier.

Situation réglementaire

Urbanisme Architecture Paysage - alap@wanadoo.fr



www.bouge-en-bresse.fr

Inventaire Patrimonial en vue de l'élaboration du PLU de Bouge-en-Bresse - 10 octobre 2012



www.citadia.com • www.citadiavision.com

