

VU POUR ÊTRE ANNEXÉ
à l'arrêté Municipal du 18 mai 2017

n° 51980



POUR LE MAIRE
et par délégation

Le Maire

Jean-François DEBAT
Président de la Communauté d'Agglomération
du Bassin de Bourg-en-Bresse
Conseiller régional Auvergne-Rhône-Alpes

NOTICE DE PRÉSENTATION DE LA MODIFICATION N°1 DU PLU



SOMMAIRE

PRÉAMBULE	4
CONTENU DE LA MODIFICATION	4
1. LES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (OAP).....	5
1.1. Rectifier une erreur matérielle.....	5
a) Modification d'une OAP due à une incohérence de zonage entre l'OAP et le PLU.....	5
1.2. Supprimer deux OAP	6
a) OAP Triangle Challes-Europe.....	6
b) OAP Bouvent-Curtafray.....	7
2. LE RÈGLEMENT.....	8
2.1. Rectifier des erreurs matérielles.....	8
a) Dispositions de l'article UB 7- Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives pour les secteurs UB 1.....	8
b) Dispositions des articles 1 et 2 – Occupations et Utilisations des sols interdites et soumises à des conditions particulières, pour les zones AUDh et AUDx.....	9
c) Lexique du règlement du PLU.....	11
2.2. Mise en conformité avec l'évolution du contexte législatif.....	11
a) Dispositions de l'article 2 : Occupations et utilisations des sols soumises à des conditions particulières en Zone Agricole et Naturelle.....	11
b) Dispositions l'article 12 : Stationnement pour l'ensemble des zones.....	17
2.3. Modifications mineures s'appliquant à une ou plusieurs zones.....	18
a) Article 1 - Occupations et Utilisations des sols interdites pour la zone UC	18
b) Dispositions de l'article 3 - Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public pour l'ensemble des zones.....	21
c) Dispositions de l'article 3 - Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public pour l'ensemble des zones.....	22
d) Dispositions de l'article 3 - Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public dans les zones UC et UD.....	23
e) Dispositions de l'article 6 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques pour la zone UB	24
f) Dispositions de l'article 7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives, dans les zones UA et UB.....	26



g) Dispositions de l'article 11 – Aspects extérieurs relatifs aux clôtures.....	33
h) Dispositions de l'article 12 – Stationnement.....	34
i) Dispositions de l'article 13 – Espaces libres et plantations, Espaces Boisés Classés pour l'ensemble des zones.....	43
3.LE ZONAGE.....	45
3.1. Création d'une zone UC – Quartier avenue de Marboz – Canal.....	45
3.2. Ajustement d'une limite de zonage UA – Avenue Alsace Lorraine.....	47
4.LES ANNEXES.....	48
4.1.Emplacement Réserve (ER) A 13 – Rue du Cordier.....	48



PRÉAMBULE

Le champ d'application de la procédure de modification est défini à l'article L.153-41 du code de l'urbanisme.

Dans ce cadre, le Plan Local d'Urbanisme peut faire l'objet d'une procédure de modification, lorsque la modification porte sur le règlement graphique ou écrit, ou les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) et a pour effet :

- soit de majorer de plus de 20 % les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan ;
- soit de diminuer ces possibilités de construire ;
- soit de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser.

CONTENU DE LA MODIFICATION

Le Plan Local d'Urbanisme de la ville de Bourg-en-Bresse a été approuvé le 18 novembre 2013. Il a fait l'objet, par arrêté du 20 mai 2016, d'une mise à jour pour intégrer de nouvelles servitudes d'utilité publique.

Aujourd'hui, la question de son évolution se pose au regard d'une mise en conformité avec les dispositions législatives notamment la loi « ALUR », des imprécisions mises en évidence par l'usage, des questions soulevées dans la pratique de l'instruction, ou encore pour permettre la réalisation de projets non prévus à l'origine.

L'évolution du PLU aujourd'hui mise en œuvre porte principalement sur :

- des corrections de certaines erreurs, oublis ou formulations inadaptées
- des prises en compte de l'évolution des textes de loi en vigueur
- des modifications rédactionnelles, afin de clarifier ou de compléter certaines dispositions du règlement
- des adaptations rendues nécessaires par l'avancement de certains projets.

Les adaptations du document ici présentées conduisent la commune à privilégier la procédure de modification, dans la mesure où elles ne portent pas atteinte à l'économie générale du PADD, ne réduisent pas des espaces protégés, et ne comportent pas de graves risques de nuisances.

La présente notice de présentation expose l'ensemble des modifications apportées au PLU, tout en précisant les documents concernés, qu'il s'agisse des documents écrits (règlement, documents des orientations d'aménagement et de programmation), des documents graphiques ou des annexes.

Pour faciliter la lecture du document, il est structuré de manière à faire apparaître, l'état actuel des documents du PLU (partie gauche, les parties de texte qui seraient supprimées ou modifiées apparaissent en rouge), et l'état projeté des documents du PLU après la modification (partie droite, les parties de texte qui seraient ajoutées apparaissent en vert).



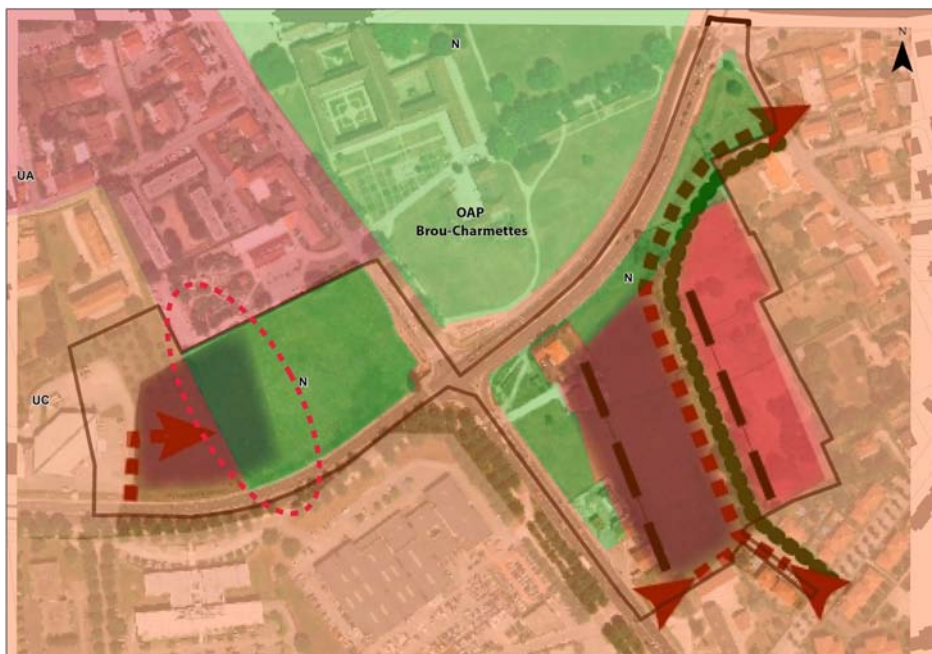
1. LES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (OAP)

1.1. Rectifier une erreur matérielle

a) Modification d'une OAP due à une incohérence de zonage entre l'OAP et le PLU

Suite à une erreur matérielle, le schéma de l'OAP Brou-Charmettes est modifié de manière à diminuer la superficie vouée aux activités tertiaires et ainsi la superposer uniquement sur le zonage UC, pour ne plus empiéter sur le zonage N.

P.L.U initial



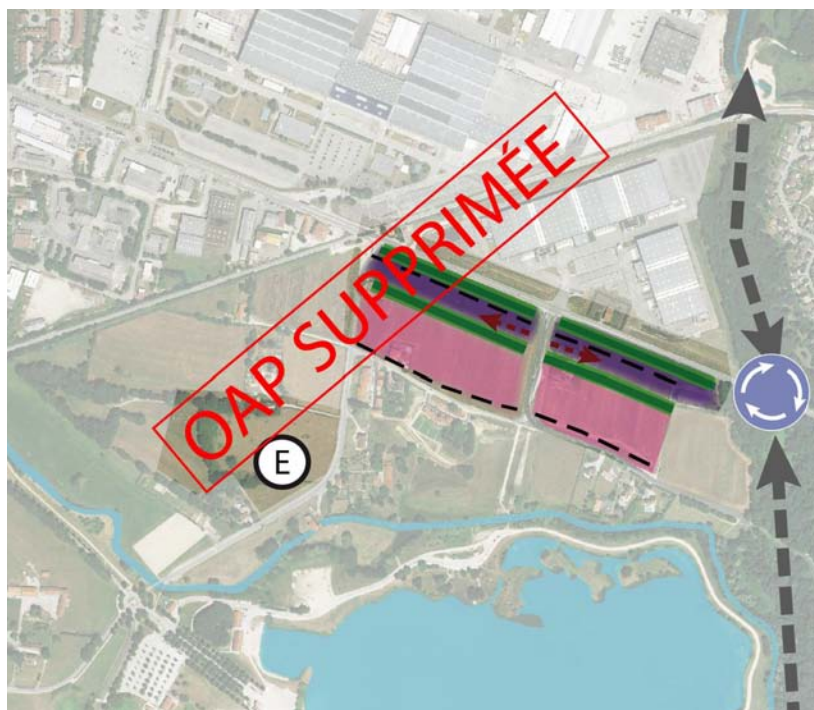
P.L.U modifié



b) OAP Bouvent-Curtafray

Des études préalables et pré-opérationnelles (BE URBICAND) sont actuellement en cours sur le secteur OAP Bouvent-Curtafray. Lancées dans le respect des principes d'aménagement inclus dans l'OAP (composition, fonctions, programmation), elles ont permis de préciser ces principes et d'amorcer un travail plus fin d'élaboration de plan de composition. Ainsi, à ce niveau d'avancement, l'OAP n'est plus nécessaire pour garantir sur ce secteur un aménagement qualitatif et cohérent avec les grandes orientations du PADD.

Afin de ne pas freiner la réalisation du projet et de garder de la souplesse dans l'élaboration du plan de composition, il est ainsi proposé de supprimer l'OAP, mais de maintenir la sectorisation en UC et UX1, permettant aux futurs projets de continuer à s'inscrire et de répondre aux principaux objectifs fixés par la Ville, à savoir organiser une séquence d'entrée de ville paysagère et à vocation d'activités économiques et proposer une offre d'habitat individualisé et compact au sein d'un site à forte qualité paysagère et à proximité du parc de loisirs de Bouvent.



2. LE RÈGLEMENT

2.1. Rectifier des erreurs matérielles

a) Dispositions de l'article UB 7- Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives pour les secteurs UB 1

Il est nécessaire de clarifier la disposition relative à l'implantation des constructions en secteur UB 1 afin de faciliter sa compréhension. Le contenu de cette règle n'évolue pas, seule l'écriture est modifiée, afin d'éviter toute interprétation.

L'article 7 des secteurs UB 1 est rédigé de la manière suivante :

Règlement initial

ARTICLE UB 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

1.2 - Dans les secteurs UB 1

Le nu de façade des constructions doit être implanté avec un retrait, calculé en tout point, au moins égal à la hauteur de la construction diminuée de 3 mètres sans pouvoir être inférieure à trois mètres ($D = H/3 > 3 \text{ m}$).

Règlement modifié

ARTICLE UB 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

1.2 - Dans les secteurs UB 1

Les constructions doivent respecter par rapport aux limites, à la fois un recul minimal de 3 mètres et une distance égale à la hauteur du bâtiment divisée par trois, cette hauteur s'appréciant en tout point du bâtiment par rapport au terrain naturel à l'aplomb de ce point ($D = H/3 > 3 \text{ m}$).



c) Lexique du règlement du PLU

Le lexique du règlement du PLU qui apporte des précisions sur des termes ou des notions développées dans le règlement est mis à jour (ex : accès, modification du sigle SPIC qui peut être assimilé à la définition du Service Public Industriel et Commercial en CINASPIC « Constructions et Installations Nécessaires Aux Services Publics d'Intérêts Collectifs ») et remanié par ordre alphabétique.

2.2. Mise en conformité avec l'évolution du contexte législatif

a) Dispositions de l'article 2 : Occupations et utilisations des sols soumises à des conditions particulières en Zone Agricole et Naturelle

La loi ALUR reconnaît la possibilité pour le règlement d'autoriser les extensions et les annexes des bâtiments existants à usage d'habitation uniquement (articles L. 151-11 et L. 151-12).

Afin d'être conforme à ces dispositions, les articles 1 et 2 relatifs aux occupations et utilisations des sols interdites ou soumises à des conditions particulières sont complétés de la manière suivante :

- **En zone Agricole**

Règlement initial

Article A 1 – Occupations et utilisations des sols interdites

1 - Dispositions générales

1.1 - Occupations et utilisations du sol interdites en zone A

- les constructions et installations à destination d'hébergement hôtelier, de bureaux, de commerce, d'artisanat ou industrielle ;
- les constructions à destination d'habitation, à l'exclusion de celles autorisées à l'article A2 -1 ;

Règlement modifié

Article A 1 – Occupations et utilisations des sols interdites

1 - Dispositions générales

1.1 - Occupations et utilisations du sol interdites en zone A

- les constructions et installations à destination d'hébergement hôtelier, de bureaux, de commerce, d'artisanat ou industrielle ;
- les constructions à destination d'habitation, à l'exclusion de celles autorisées à l'article A2 -1 ;



- les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, notamment ceux à destination d'enseignement agricole ou de recherche scientifique agricole ;
 - les installations nécessaires au prolongement de l'exploitation dont l'activité touristique rural d'accueil (chambres d'hôtes, fermes-auberges, gîtes ruraux), si elles sont intégrées dans les bâtiments existants et si elles ne portent pas atteinte à l'activité principale qui est l'exploitation agricole.
 - les constructions nécessaires aux activités de transformation et de vente directe, à condition que ces activités demeurent dans le prolongement de l'acte de production et accessoire à celui-ci.
 - les affouillements et exhaussements de sol à condition que leurs réalisations soient liées :
 - aux occupations ou utilisations du sol autorisées sur la zone,
 - ou à des aménagements paysagers,
 - ou à des aménagements hydrauliques,
 - ou à des travaux d'infrastructures routières, de transports collectifs, de circulation douce ou d'aménagement d'espace public,
 - ou qu'elle contribue à la mise en valeur du paysage, d'un site ou d'un vestige archéologique.
- les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, notamment ceux à destination d'enseignement agricole ou de recherche scientifique agricole ;
 - les installations nécessaires au prolongement de l'exploitation dont l'activité touristique rural d'accueil (chambres d'hôtes, fermes-auberges, gîtes ruraux), si elles sont intégrées dans les bâtiments existants et si elles ne portent pas atteinte à l'activité principale qui est l'exploitation agricole.
 - les constructions nécessaires aux activités de transformation et de vente directe, à condition que ces activités demeurent dans le prolongement de l'acte de production et accessoire à celui-ci.
 - les affouillements et exhaussements de sol à condition que leurs réalisations soient liées :
 - aux occupations ou utilisations du sol autorisées sur la zone,
 - ou à des aménagements paysagers,
 - ou à des aménagements hydrauliques,
 - ou à des travaux d'infrastructures routières, de transports collectifs, de circulation douce ou d'aménagement d'espace public,
 - ou qu'elle contribue à la mise en valeur du paysage, d'un site ou d'un vestige archéologique.
 - les constructions ou occupations et utilisations du sol, à usage d'habitation, existantes avant la date d'approbation du PLU et régulièrement autorisées peuvent faire l'objet :
 - d'extension mesurée, dans la limite de 10 % de la surface de plancher existante construction principale (ou de la construction concernée par l'extension). Cette possibilité n'étant offerte qu'une fois ;
 - d'aménagements à condition que cela n'entraîne pas de changement de destination, ni de création de nouveaux logements.
 - les annexes des constructions, à usage d'habitation, existantes (maximum 2 par construction) dans la limite de 3,50 m de hauteur, de 30 m² d'emprise au sol au total des annexes et à moins de 30 mètres de la construction principale.



- toutes les constructions ou occupations et utilisations du sol existantes avant la date d'approbation du PLU et régulièrement autorisées peuvent faire l'objet de travaux de mises aux normes réglementaires.

Toujours dans l'objectif de prendre en compte les dispositions prévues par la loi ALUR, l'article 2 relatif aux occupations et utilisations des sols soumises à des conditions particulières est complété de la manière suivante :

- **En zone naturelle**

Règlement initial

Article N 2 – Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

1 - DISPOSITIONS GÉNÉRALES

1.1 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières en zone N

- Sont admis sous réserve d'une parfaite intégration dans l'environnement et du respect du caractère de la zone :
 - les constructions liées au service public ou d'intérêt collectif
 - les affouillements et exhaussements de sol à condition que leurs réalisations soient liées :
- aux occupations ou utilisations du sol autorisées sur la zone,
- ou à des aménagements paysagers,
- ou à des aménagements hydrauliques,
- ou à des travaux d'infrastructures routières, de transports collectifs, de circulation douce ou d'aménagement d'espace public,
- ou qu'elle contribue à la mise en valeur du paysage, d'un site ou d'un vestige archéologique.

Règlement modifié

Article N 2 – Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

1 - DISPOSITIONS GÉNÉRALES

1.1 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières en zone N

- Sont admis sous réserve d'une parfaite intégration dans l'environnement et du respect du caractère de la zone :
 - les constructions liées au service public ou d'intérêt collectif
 - les affouillements et exhaussements de sol à condition que leurs réalisations soient liées :
- aux occupations ou utilisations du sol autorisées sur la zone,
- ou à des aménagements paysagers,
- ou à des aménagements hydrauliques,
- ou à des travaux d'infrastructures routières, de transports collectifs, de circulation douce ou d'aménagement d'espace public,
- ou qu'elle contribue à la mise en valeur du paysage, d'un site ou d'un vestige archéologique.



2 - DISPOSITIONS PARTICULIERES

2.1 - En sus des dispositions de l'article N2 – 1, dans la zone N, à l'exclusion des secteurs Ne, Nj

- les constructions ou occupations et utilisations du sol existantes avant la date d'approbation du PLU et régulièrement autorisées ayant une destination interdite par le présent règlement, peuvent faire l'objet :
 - d'extension mesurée, dans la limite de 10 % de la surface de plancher existante ;
 - de travaux de mises aux normes réglementaires ;
 - d'aménagements à condition que cela n'entraîne pas de changement de destination, ni de création de nouveaux logements.

2.2 - Occupations et utilisations du sol admises dans le seul secteur Nj

- les constructions des abris de jardin et des locaux collectifs limités à la stricte activité de jardinage.

2.3 - Occupations et utilisations du sol admises dans le seul secteur Ne

- 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.

2 - DISPOSITIONS PARTICULIERES

2.1 - En sus des dispositions de l'article N2 – 1, dans la zone N, à l'exclusion des secteurs Ne, Nj

- les constructions ou occupations et utilisations du sol, à usage d'habitation, existantes avant la date d'approbation du PLU et régulièrement autorisées peuvent faire l'objet :
 - d'extension mesurée, dans la limite de 10 % de la surface de plancher existante construction principale (ou de la construction concernée par l'extension). Cette possibilité n'étant offerte qu'une fois ;
 - d'aménagements à condition que cela n'entraîne pas de changement de destination, ni de création de nouveaux logements.
- les annexes des constructions, à usage d'habitation, existantes (maximum 2 par construction) dans la limite de 3,50 m de hauteur, de 30 m² d'emprise au sol au total des annexes et à moins de 30 mètres de la construction principale.
- toutes les constructions ou occupations et utilisations du sol existantes avant la date d'approbation du PLU et régulièrement autorisées peuvent faire l'objet de travaux de mises aux normes réglementaires.

2.2 - Occupations et utilisations du sol admises dans le seul secteur Nj

- les constructions des abris de jardin et des locaux collectifs limités à la stricte activité de jardinage.

2.3 - Occupations et utilisations du sol admises dans le seul secteur Ne

- 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.



plancher existante, ou de travaux de mises aux normes réglementaires.

2 - Dispositions particulières

2.1 - Occupations et utilisations du sol interdites sur les constructions, ou parties de constructions identifiées au document graphique au titre de l'article L 123-1-5. 7° du code de l'urbanisme

La démolition des constructions ou parties de constructions à valeur patrimoniale identifiées au titre de l'article L 123-1-5. 7° du code de l'urbanisme est interdite, à l'exception de celles autorisées à l'article UC 2 – 2.2.

Les travaux sur les constructions ou les parties de constructions à valeur patrimoniale identifiées au titre de l'article L 123-1-5. 7° du code de l'urbanisme, ne doivent pas aboutir à la modification des volumes existants, à l'exception des travaux d'extension autorisés à l'article UC 2 – 2.2.

2.2 - Occupations et utilisations du sol interdites au sein des ensembles paysagers identifiés au document graphique au titre de l'article L.123-1-5. 7° du code de l'urbanisme

Toutes les occupations et utilisations du sol, à l'exception de celles soumises à des conditions particulières à l'article UC 2 – 2.3.

Article UC 2 – Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

1 - Dispositions générales

1.1 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières en zone UC

Les constructions destinées à l'artisanat et la création, l'extension et la modification des installations classées pour la protection de l'environnement, à condition :

- qu'elles soient compatibles, par leur fonctionnement, avec la proximité d'habitation,

plancher existante, ou de travaux de mises aux normes réglementaires.

2 - Dispositions particulières

2.1 - Occupations et utilisations du sol interdites sur les constructions, ou parties de constructions identifiées au document graphique au titre de l'article L 123-1-5. 7° du code de l'urbanisme

La démolition des constructions ou parties de constructions à valeur patrimoniale identifiées au titre de l'article L 123-1-5. 7° du code de l'urbanisme est interdite, à l'exception de celles autorisées à l'article UC 2 – 2.2.

Les travaux sur les constructions ou les parties de constructions à valeur patrimoniale identifiées au titre de l'article L 123-1-5. 7° du code de l'urbanisme, ne doivent pas aboutir à la modification des volumes existants, à l'exception des travaux d'extension autorisés à l'article UC 2 – 2.2.

2.2 - Occupations et utilisations du sol interdites au sein des ensembles paysagers identifiés au document graphique au titre de l'article L.123-1-5. 7° du code de l'urbanisme

Toutes les occupations et utilisations du sol, à l'exception de celles soumises à des conditions particulières à l'article UC 2 – 2.3.

Article UC 2 – Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

1 - Dispositions générales

1.1 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières en zone UC

Les constructions destinées à l'artisanat, à l'industrie, à la fonction d'entrepôt et la création, l'extension et la modification des installations classées pour la protection de l'environnement, à condition :

- qu'elles soient compatibles, par leur fonctionnement, avec la proximité d'habitation,



- que des dispositions soient prises afin d'éviter une aggravation des nuisances ou risques pour le voisinage [nuisance (livraison, bruit,...), incendie, explosion, ...],
- et que les nécessités de leur fonctionnement lors de leur ouverture, comme à terme, soient compatibles avec les infrastructures existantes.

Les affouillements et exhaussements de sol à condition que leurs réalisations soient liées :

- aux occupations ou utilisations du sol autorisées sur la zone,
- ou à des aménagements paysagers,
- ou à des aménagements hydrauliques,
- ou à des travaux d'infrastructures routières, de transports collectifs, de circulation douce ou d'aménagement d'espace public,
- ou qu'elle contribue à la mise en valeur du paysage, d'un site ou d'un vestige archéologique.

- que des dispositions soient prises afin d'éviter une aggravation des nuisances ou risques pour le voisinage [nuisance (livraison, bruit,...), incendie, explosion, ...],
- et que les nécessités de leur fonctionnement lors de leur ouverture, comme à terme, soient compatibles avec les infrastructures existantes.

Les affouillements et exhaussements de sol à condition que leurs réalisations soient liées :

- aux occupations ou utilisations du sol autorisées sur la zone,
- ou à des aménagements paysagers,
- ou à des aménagements hydrauliques,
- ou à des travaux d'infrastructures routières, de transports collectifs, de circulation douce ou d'aménagement d'espace public,
- ou qu'elle contribue à la mise en valeur du paysage, d'un site ou d'un vestige archéologique.



b) Dispositions de l'article 3 - Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public pour l'ensemble des zones

Pour des considérations de sécurité pour la circulation générale (cycliste, automobile..) et pour les débouchés en sortie de propriétés, mais aussi pour des raisons d'accessibilité des passants et des usagers, la Ville propose une nouvelle règle dans cet article.

Les dispositions de l'article 3 sont complétées de la manière suivante (ci-après l'exemple de la zone UD) :

Règlement initial

Article UD 3 – Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

1 - Dispositions générales

1.1 - Accès

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

L'accès doit se faire directement par une façade sur rue, ou par l'intermédiaire d'un passage privé ou par une servitude de passage suffisante ou adaptée.

Les accès sur les voies ouvertes à la circulation publique doivent être aménagés afin d'éviter toute difficulté et tout danger pour la circulation des véhicules, des cycles, des piétons et des personnes à mobilité réduite.

Lorsqu'un terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès doit être établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

Les accès doivent être le plus éloignés possible des carrefours existants, des virages et autres endroits où la visibilité est mauvaise.

Règlement modifié

Article UD 3 – Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

1 - Dispositions générales

1.1 - Accès

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

L'accès doit se faire directement par une façade sur rue, ou par l'intermédiaire d'un passage privé ou par une servitude de passage suffisante ou adaptée.

Les accès sur les voies ouvertes à la circulation publique doivent être aménagés afin d'éviter toute difficulté et tout danger pour la circulation des véhicules, des cycles, des piétons et des personnes à mobilité réduite.

Pour des raisons d'ordre public, de sécurité et d'accessibilité des passants et des usagers, il pourra être imposé d'implanter le portail en retrait d'au moins 5 mètres minimum par rapport à la limite du domaine public, sauf en cas d'impossibilité due à la disposition des lieux.

Lorsqu'un terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès doit être établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

Les accès doivent être le plus éloignés possible des carrefours existants, des virages et autres endroits où la visibilité est mauvaise.



c) Dispositions de l'article 3 - Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public pour l'ensemble des zones

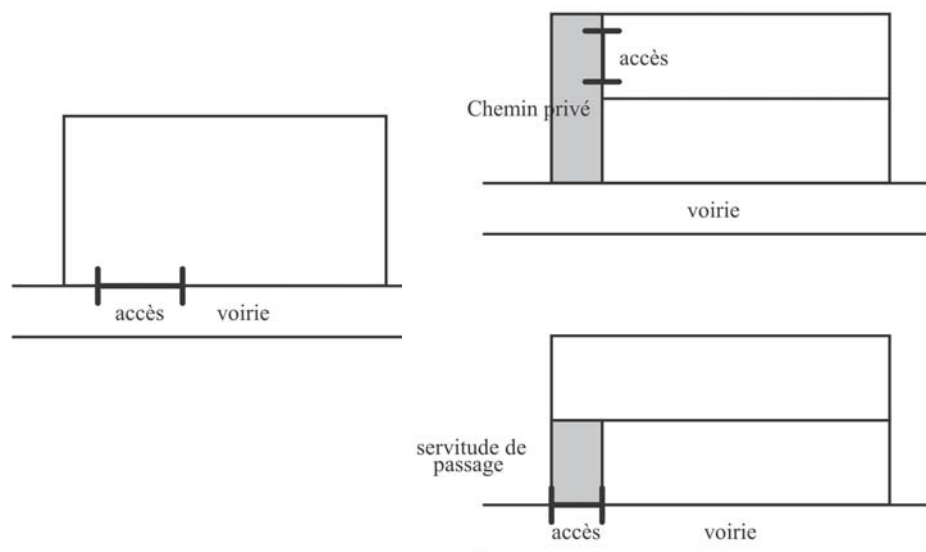
Il est nécessaire d'apporter des précisions sur la définition du mot accès, afin d'éviter toute interprétation.

Lexique initial

Accès : **point de desserte** d'une propriété foncière à partir d'une voie ouverte à la circulation publique carrossable.

Lexique modifié

Accès : **espace privé, non ouvert à la circulation publique, situé sur l'emprise de la propriété ou aménagé sur fonds voisin reliant la construction à la voie de desserte.** Il correspond donc selon le cas à un linéaire de façade de terrain (portail ou de la construction (porche)) ou à l'espace (servitude de passage, bande de terrain) par lequel les véhicules pénètrent sur le terrain de l'opération depuis la voie de desserte.



Pour des raisons d'ordre public, de sécurité et d'accessibilité des passants et des usagers, il pourra être imposé d'implanter le portail en retrait d'au moins 5 mètres minimum par rapport à la limite du domaine public, sauf en cas d'impossibilité due à la disposition des lieux.

Lorsqu'un terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès doit être établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

Les accès doivent être le plus éloignés possible des carrefours existants, des virages et autres endroits où la visibilité est mauvaise.

Lorsqu'un terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès doit être établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

Les accès doivent être le plus éloignés possible des carrefours existants, des virages et autres endroits où la visibilité est mauvaise.

e) Dispositions de l'article 6 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques pour la zone UB

L'article UB6 du PLU a été rédigé de manière à conférer un traitement du « rapport à la rue » qualitatif à l'instar des autres zones du territoire. L'effet recherché par la règle était de favoriser ou de maintenir une qualité urbaine et architecturale qui adoucit la perception de la densité. L'objectif poursuivi à travers cette règle était aussi de faire émerger des formes urbaines économes en énergie. C'est la raison pour laquelle, comme cela est exposé dans le rapport de présentation du PLU, l'article 6 de la zone UB édicte le principe général suivant :

L'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques se fera :

- en retrait minimum de 5 mètres par rapport à l'alignement ;
- ou à l'alignement ou en retrait supérieur à 1 mètre, à condition, pour participer à une meilleure intégration urbaine.

L'usage montre aujourd'hui, notamment avec les permis de construire et les avant-projets déposés sur ce secteur, que la règle commune n'aboutit pas toujours aux résultats attendus. Il convient de prévoir une règle qui permette à ce tissu urbain d'évoluer et de se renouveler dans le respect des ambiances existantes.

Afin de mieux prendre en compte la diversité des cas de figure en tissu urbain constitué, il apparaît aujourd'hui nécessaire de mieux préciser les dérogations à la règle générale d'implantation par rapport aux voies et emprises publiques.

La proposition de modification ne remet pas en question le fondement de l'article UB6, mais vise seulement à préciser ou mieux encadrer les dispositions de cet article.



La proposition de modification de la règle ainsi rédigée à l'article 6 UB est la suivante :

Règlement initial

Article UB 6 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

1 - Définition

Le terme **alignement**, au sens du présent règlement, désigne :

- la limite de tout espace du territoire communal ouvert à l'usage du public (voie publique, voie privée ouverte au public, places, etc.) au droit de la propriété riveraine,
- et la limite interne d'un emplacement réservé créé en vue d'un aménagement de voirie.

Rappel : Les saillies et débords sur l'espace public doivent être conformes à la réglementation de voirie en vigueur

2 - Dispositions générales

Le nu de façade des constructions doit être implanté :

- en retrait minimum de 5 mètres par rapport à l'alignement ;
- ou à l'alignement ou en retrait supérieur à 1 mètre, à condition :
 - qu'il participe à une meilleure intégration urbaine.

Règlement modifié

Article UB 6 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

1 - Définition

Le terme **alignement**, au sens du présent règlement, désigne :

- la limite de tout espace du territoire communal ouvert à l'usage du public (voie publique, voie privée ouverte au public, places, etc.) au droit de la propriété riveraine,
- et la limite interne d'un emplacement réservé créé en vue d'un aménagement de voirie.

Rappel : Les saillies et débords sur l'espace public doivent être conformes à la réglementation de voirie en vigueur

2 - Dispositions générales

Le nu de façade des constructions doit être implanté :

- en retrait minimum de 5 mètres par rapport à l'alignement

Toutefois, il pourra être imposé un alignement ou un retrait supérieur à 1 mètre pour :

- tenir compte de l'implantation des constructions existantes ;
- ou pour participer à une meilleure intégration urbaine ou à un meilleur fonctionnement urbain.



f) Dispositions de l'article 7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives, dans les zones UA et UB

Actuellement les règles du PLU en zone UA et UB imposent que les constructions respectent par rapport aux limites séparatives la règle H-3. La règle ainsi définie s'est avérée contraignante et a engendré et occasionné des formes urbaines pas toujours heureuses.

Afin de remédier à cette situation, il est proposé d'utiliser la règle $H/3 > 3$ m au lieu de H-3, règle déjà utilisée dans les secteurs UB1 du PLU et qui a fait ses preuves dans le passé (règle édictée dans le POS 2000)

Par ailleurs, afin de mieux prendre en compte la diversité des cas de figure en tissu urbain constitué (UA – UB), il apparaît nécessaire de préciser les dérogations à la règle générale d'implantation par rapport aux limites séparatives en assouplissant les règles d'implantation des constructions annexes et des projets qui justifient techniquement, architecturalement, esthétiquement l'intégration dans le paysage urbain.



L'article 7 est rédigé de la manière suivante :

- **En zone UA**

Règlement initial

Article UA 7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

1 - Dispositions générales

1.1 - Dans la zone UA

- **Principe d'implantation des constructions sur une bande profondeur de 15 mètres par rapport à l'alignement**

Les constructions doivent être implantées de limite à limite. Les décrochés et retraits partiels de façade, en implantation ou en élévation, sont autorisés.

- **Principe d'implantation des constructions au delà de la bande profondeur de 15 mètres par rapport à l'alignement**

Les constructions doivent être implantées de telle façon que tout point du bâtiment soit à une distance minimale de la limite égale à la hauteur hors tout du bâtiment en ce point par rapport au terrain naturel à l'aplomb de ce point diminué de trois mètres ($D = H - 3$ m.). L'implantation d'une construction dont la hauteur de référence n'excède pas 3 mètres en limite est autorisée.

Règlement modifié

Article UA 7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

1 - Dispositions générales

1.1 - Dans la zone UA

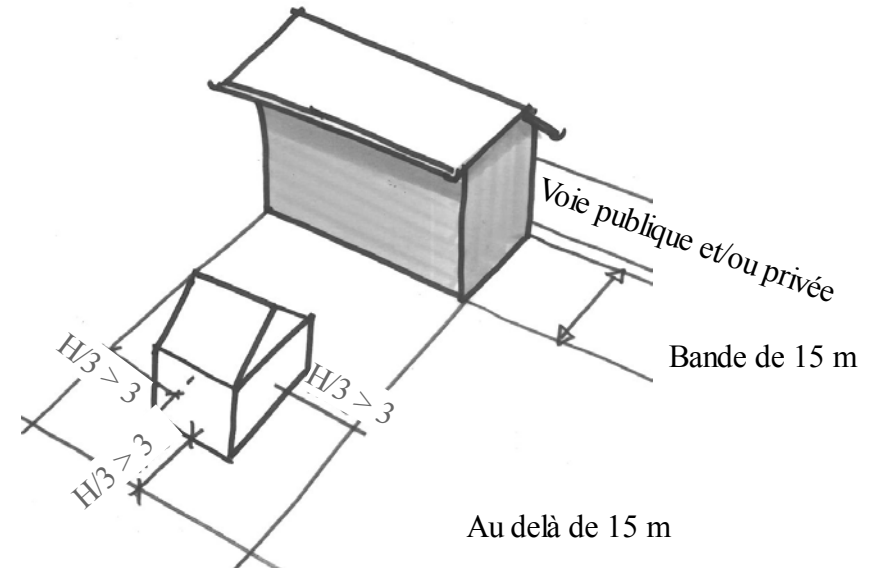
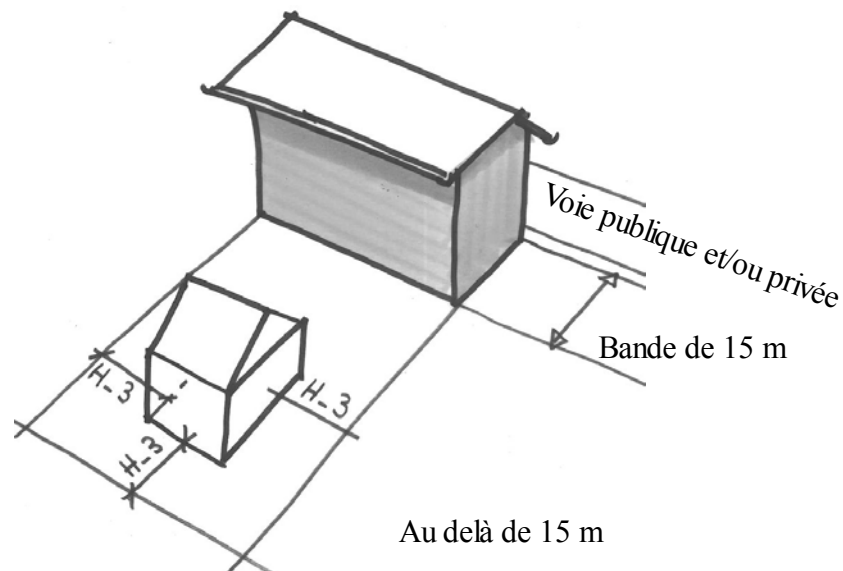
- **Principe d'implantation des constructions sur une bande profondeur de 15 mètres par rapport à l'alignement**

Les constructions doivent être implantées de limite à limite. Les décrochés et retraits partiels de façade, en implantation ou en élévation, sont autorisés.

- **Principe d'implantation des constructions au delà de la bande profondeur de 15 mètres par rapport à l'alignement**

Les constructions doivent respecter par rapport aux limites, à la fois un recul minimal de 3 mètres et une distance égale à la hauteur du bâtiment divisée par trois ($D = H/3 > 3$ m), cette hauteur s'appréciant en tout point du bâtiment par rapport au terrain naturel à l'aplomb de ce point.





1.2 - Dans le secteur UA1

- Principe d'implantation des constructions sur une bande profondeur de 20 mètres par rapport à l'alignement

Les constructions doivent être implantées de limite à limite. Les décrochés et retraits partiels de façade, en implantation ou en élévation, sont autorisés.

1.2 - Dans le secteur UA1

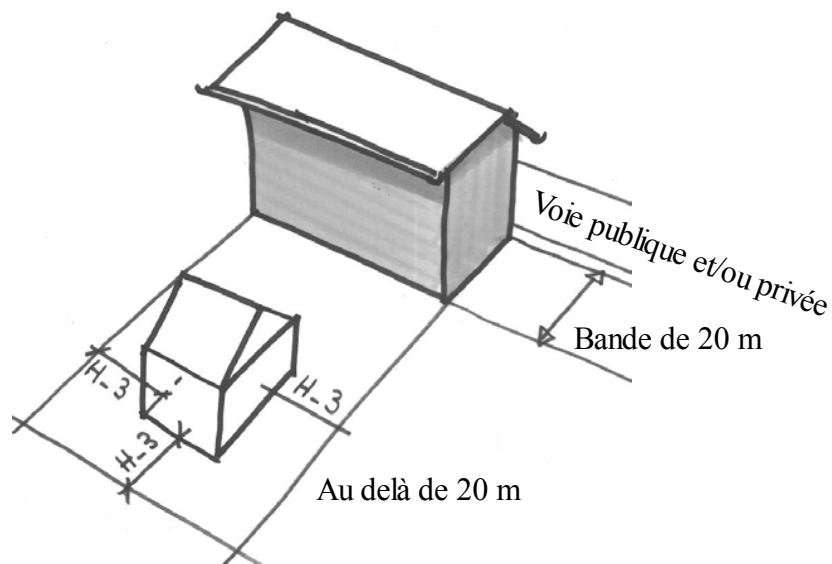
- Principe d'implantation des constructions sur une bande profondeur de 20 mètres par rapport à l'alignement

Les constructions doivent être implantées de limite à limite. Les décrochés et retraits partiels de façade, en implantation ou en élévation, sont autorisés.



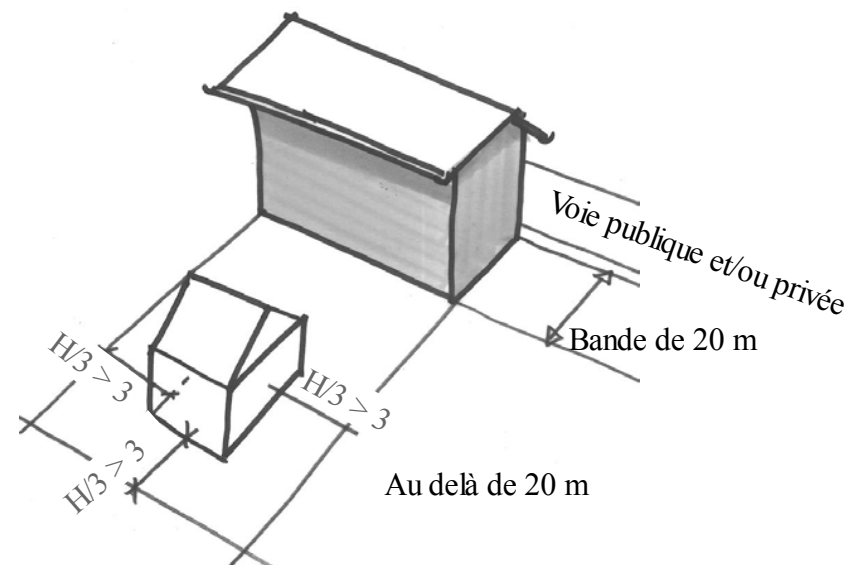
➤ **Principe d'implantation des constructions au delà de la bande profondeur de 20 mètres par rapport à l'alignement**

Les constructions doivent être implantées de telle façon que tout point du bâtiment soit à une distance minimale de la limite égale à la hauteur hors tout du bâtiment en ce point par rapport au terrain naturel à l'aplomb de ce point diminué de trois mètres ($D = H - 3$ m.). L'implantation d'une construction dont la hauteur de référence n'excède pas 3 mètres en limite est autorisée.



➤ **Principe d'implantation des constructions au delà de la bande profondeur de 20 mètres par rapport à l'alignement**

Les constructions doivent respecter par rapport aux limites, à la fois un recul minimal de 3 mètres et une distance égale à la hauteur du bâtiment divisée par trois ($D = H/3 > 3$ m), cette hauteur s'appréciant en tout point du bâtiment par rapport au terrain naturel à l'aplomb de ce point.



2 - Dispositions particulières

2.1 - Cas des extensions et surélévations des constructions existantes non conformes aux dispositions du présent règlement

Une implantation différente de celle autorisée à l'article UA7 – 1 est admise dans le cas de la construction d'extensions ou de surélévations de constructions existantes non conformes au présent article, afin d'harmoniser les implantations avec la construction existante :

- les extensions ou surélévations doivent être implantées avec un retrait par rapport aux limites séparatives au moins égal à celui de la construction existante.

2 - Dispositions particulières

2.1 - Cas des extensions et surélévations des constructions existantes non conformes aux dispositions du présent règlement

Une implantation différente de celle autorisée à l'article UA7 – 1 est admise dans le cas de la construction d'extensions ou de surélévations de constructions existantes non conformes au présent article, afin d'harmoniser les implantations avec la construction existante :

- les extensions ou surélévations doivent être implantées avec un retrait par rapport aux limites séparatives au moins égal à celui de la construction existante.

2.2 - Cas d'une construction préexistante sur la propriété voisine jointive de la limite

Dans le cas d'une construction préexistante sur la propriété voisine jointive de la limite, l'implantation doit se faire sans excéder le gabarit de la construction existante sur la propriété voisine, au droit de la limite.

2.3 - Cas des constructions et installations par rapport aux berges de la Reyssouze et ses canaux

Le long de la Reyssouze et de ses canaux, il est imposé aux constructions et installations, le recul minimal défini en UA 7-1 et un recul spécifique de 4 m. pris depuis le haut de la berge des cours d'eau et du canal.

2.4 - Cas des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

Les constructions, installations et ouvrages techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif doivent être implantés :

- sur une ou plusieurs limites séparatives,
- ou en retrait de 4 mètres minimum de la limite séparative.

2.2 - Cas d'une construction préexistante sur la propriété voisine jointive de la limite

Dans le cas d'une construction préexistante sur la propriété voisine jointive de la limite, l'implantation doit se faire sans excéder le gabarit de la construction existante sur la propriété voisine, au droit de la limite.

2.3 - Cas des constructions annexes

Dans le retrait de 0 à 3 mètres par rapport aux limites, retrait imposé à l'article UA7 – 1, pourront être implantées en tout ou partie, les constructions annexes, sous réserve que dans ce retrait leur hauteur plafond n'excède pas 3 mètres.

2.4 - Dimension esthétique et intégration dans le paysage urbain

Pour améliorer l'esthétique et l'intégration dans le paysage urbain, pourront être imposées des prospects différents, si la configuration des lieux avoisinants et/ou l'implantation des immeubles voisins le justifient.

2.5 - Cas des constructions et installations par rapport aux berges de la Reyssouze et ses canaux

Le long de la Reyssouze et de ses canaux, il est imposé aux constructions et installations, le recul minimal défini en UA 7-1 et un recul spécifique de 4 m. pris depuis le haut de la berge des cours d'eau et du canal.

2.6 - Cas des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

Les constructions, installations et ouvrages techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif doivent être implantés :

- sur une ou plusieurs limites séparatives,
- ou en retrait de 1 mètre minimum de la limite séparative.



L'article 7 est rédigé de la manière suivante :

- **En zone UB**

Règlement initial

Article UB 7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

1 - Dispositions générales

1.1 - Dans la zone UB

Les constructions doivent être implantées de telle façon que tout point du bâtiment soit à une distance minimale de la limite égale à la hauteur hors tout du bâtiment en ce point par rapport au terrain naturel à l'aplomb de ce point diminué de trois mètres ($D = H - 3 \text{ m.}$). L'implantation d'une construction dont la hauteur de référence n'excède pas 3 mètres en limite est autorisée.

1.2 - Dans les secteurs UB 1

Le nu de façade des constructions doit être implanté avec un retrait, calculé en tout point, au moins égal à la hauteur de la construction diminuée de 3 mètres sans pouvoir être inférieure à trois mètres ($D = H/3 > 3 \text{ m.}$).

2 - Dispositions particulières

2.1 - Cas des extensions et surélévations des constructions existantes non conformes aux dispositions du présent règlement

Une implantation différente de celle autorisée à l'article UB7 – 1 est admise dans le cas de la construction d'extensions ou de surélévations de constructions existantes non conformes au présent article, afin d'harmoniser les implantations avec la construction existante :

Règlement modifié

Article UB 7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

1 - Dispositions générales

1.1 - Dans la zone UB

Les constructions doivent respecter par rapport aux limites, à la fois un recul minimal de 3 mètres et une distance égale à la hauteur du bâtiment divisée par trois ($D = H/3 > 3 \text{ m.}$), cette hauteur s'appréciant en tout point du bâtiment par rapport au terrain naturel à l'aplomb de ce point.

2 - Dispositions particulières

2.1 - Cas des extensions et surélévations des constructions existantes non conformes aux dispositions du présent règlement

Une implantation différente de celle autorisée à l'article UB7 – 1 est admise dans le cas de la construction d'extensions ou de surélévations de constructions existantes non conformes au présent article, afin d'harmoniser les implantations avec la construction existante :



- les extensions ou surélévations doivent être implantées avec un retrait par rapport aux limites séparatives au moins égal à celui de la construction existante.

2.2 - Cas d'une construction préexistante sur la propriété voisine jointive de la limite

Dans le cas d'une construction préexistante sur la propriété voisine jointive de la limite, l'implantation doit se faire sans excéder le gabarit de la construction existante sur la propriété voisine, au droit de la limite.

2.3 - Cas des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

Les constructions, installations et ouvrages techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif doivent être implantés :

- sur une ou plusieurs limites séparatives,
- ou en retrait de 4 mètres minimum de la limite séparative.

- les extensions ou surélévations doivent être implantées avec un retrait par rapport aux limites séparatives au moins égal à celui de la construction existante.

2.2 - Cas d'une construction préexistante sur la propriété voisine jointive de la limite

Dans le cas d'une construction préexistante sur la propriété voisine jointive de la limite, l'implantation doit se faire sans excéder le gabarit de la construction existante sur la propriété voisine, au droit de la limite.

2.3 - Cas des constructions annexes

Dans le retrait de 0 à 3 mètres par rapport aux limites, retrait imposé à l'article UB7 – 1, pourront être implantées en tout ou partie, les constructions annexes, sous réserve que dans ce retrait leur hauteur plafond n'excède pas 3 mètres.

2.4 - Dimension esthétique et intégration dans le paysage urbain

Pour améliorer l'esthétique et l'intégration dans le paysage urbain, pourront être imposées des prospects différents, si la configuration des lieux avoisinants et/ou l'implantation des immeubles voisins le justifient.

2.5 - Cas des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

Les constructions, installations et ouvrages techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif doivent être implantés :

- sur une ou plusieurs limites séparatives,
- ou en retrait de 1 mètre minimum de la limite séparative.



g) Dispositions de l'article 11 – Aspects extérieurs relatifs aux clôtures

Les dispositions réglementaires de l'article 11 en matière de clôture n'ont pas fait émerger que des espaces qualitatifs, notamment dans le cas de réalisation de murs pleins sur un grand linéaire donnant sur le domaine public. En effet, la rédaction actuelle n'a pas toujours permis de préserver la qualité paysagère de l'espace commun et partagé qu'est la rue.

Afin de prendre en compte ces demandes tout en veillant à préserver les qualités du paysage urbain, des prescriptions plus précises sur les murs pleins donnant sur les voies/espaces ouverts à la circulation publique sont mises en place.

L'article 11 est rédigé de la manière suivante (ci-après l'exemple de la zone UB) :

Règlement initial

Article UB 11 – Aspect extérieur

1 - Dispositions générales

Les dispositions figurant dans le présent chapitre sont applicables aux constructions existantes comme aux constructions nouvelles.

1.3 - Clôtures

➤ Clôtures sur les voies/espaces ouverts à la circulation publique

Les clôtures seront limitées à une hauteur maximale de :

- 2m20 si les dispositifs de clôture se composent d'un mur de soubassement plein de 1m50 maximum, surmonté d'un dispositif à claire-voie.
- 1,80 m en mur plein.

Dans tous les cas, les murs pleins seront enduits sur les deux faces.

Les éléments annexes tels que les coffrets de comptage, les boîtes à lettres, etc..doivent être intégrés dans ces ouvrages de manière à les dissimuler.

Règlement modifié

Article UB 11 – Aspect extérieur

1 - Dispositions générales

Les dispositions figurant dans le présent chapitre sont applicables aux constructions existantes comme aux constructions nouvelles.

1.3 - Clôtures

➤ Clôtures sur les voies/espaces ouverts à la circulation publique

Les clôtures seront limitées à une hauteur maximale de :

- 2m20 si les dispositifs de clôture se composent d'un mur de soubassement plein de 1m50 maximum, surmonté d'un dispositif à claire-voie.
- 1,80 m en mur plein.

Dans le cas de linéaire de clôtures excédant 15 mètres, sur une même unité foncière, les clôtures constituées de murs pleins seront conçues de manière à rompre l'effet linéaire par des variations de hauteurs et/ou de matériaux et/ou des ouvertures/perçements.



L'article 12 est rédigé de la manière suivante (ci-après l'exemple de la zone UA) :

Règlement initial

Article UA 12 – Stationnement

2 - Normes de stationnement pour les véhicules motorisés, applicables par type de constructions

2.1 - Dans la zone UA

➤ Constructions destinées à l'habitation

Il est exigé que soit réalisé **1 place de stationnement** pour 80 m² de SDPC, avec au minimum, **une place de stationnement par logement**.

➤ Constructions destinées aux commerces présentant une surface (SDPC) accessible au public inférieure à 100 m²

Il n'est pas exigé de place de stationnement.

➤ Constructions destinées aux commerces présentant une surface (SDPC) accessible au public égale ou supérieure à 100 m²

Il est exigé que soit réalisée 1 place de stationnement par tranche de 50 m² de surface accessible au public de la dite surface, au-delà de 100 m².

Règlement modifié

Article UA 12 – Stationnement

2 - Normes de stationnement pour les véhicules motorisés, applicables par type de constructions

2.1 - Dans la zone UA

➤ Constructions destinées à l'habitation

Il est exigé que soient réalisées **1,5 places de stationnement** pour 80 m² de SDPC, avec au minimum, **1,5 places de stationnement par logement**.

De plus, pour les constructions de 5 logements et plus :

- le stationnement des véhicules des visiteurs doit être assuré en dehors de voies publiques ou privées, à raison de 1 place de stationnement par tranche entamée de 5 logements.

➤ Constructions destinées aux commerces présentant une surface (SDPC) accessible au public inférieure à 100 m²

Il n'est pas exigé de place de stationnement.

➤ Constructions destinées aux commerces présentant une surface (SDPC) accessible au public égale ou supérieure à 100 m²

Il est exigé que soit réalisée 1 place de stationnement par tranche de 50 m² de surface accessible au public de la dite surface, au-delà de 100 m².



- **Constructions destinées aux bureaux et à l'artisanat et aux activités autorisées aux termes des articles UA 1 et UA 2**

Il est exigé que soit réalisée 1 place de stationnement par tranche de 50 m² de SPPC.

- **Constructions destinées à l'hébergement hôtelier**

Il est exigé que soit réalisée 1 place de stationnement par chambre d'hôtel.

- **Constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif**

La surface de stationnement est déterminée en fonction des besoins induits. Une notice explicative devra être fournie par l'opérateur.

2.2 - Dans le secteur UA1

Il n'est pas exigé de place de stationnement.

- **Constructions destinées aux bureaux et à l'artisanat et aux activités autorisées aux termes des articles UA 1 et UA 2**

Il est exigé que soit réalisée 1 place de stationnement par tranche de 50 m² de SPPC.

- **Constructions destinées à l'hébergement hôtelier**

Il est exigé que soit réalisée 1 place de stationnement par chambre d'hôtel.

- **Constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif**

La surface de stationnement est déterminée en fonction des besoins induits. Une notice explicative devra être fournie par l'opérateur.

2.2 - Dans le secteur UA1

Il n'est pas exigé de place de stationnement.

2.3 – Caractéristiques physiques du sol et du terrain

Pour des raisons techniques ou d'insertion dans l'environnement existant pourront être imposées des normes de stationnement différentes de celles édictées par l'article 2.1.



Normes liées au stationnement de véhicules applicables aux constructions à usage d'habitation dans l'ensemble des zones urbaines où l'habitat est autorisé à l'exception toutefois des zones suivantes UA et UB.

Pour les constructions de moins de 5 logements :

- appliquer un ratio de 1,5 places par tranche de 80 m² de SDPC, avec au minimum 2 places de stationnement par logement ;

Pour les constructions de 5 logements et plus :

- appliquer un ratio de 1,5 places par tranche de 80 m² de SDPC, avec au minimum 2 places de stationnement par logement ;
- et obligation de réaliser des places visiteurs pour les opérations de plus de 5 logements (1 place par tranche entamée de 5 logements).

Par ailleurs, pour des raisons techniques ou d'insertion dans l'environnement existant, pourront être imposées des normes de stationnement différentes de celles édictées par la règle générale.



L'article 12 est rédigé de la manière suivante (ci-après l'exemple de la zone UC) :

Règlement initial

Article UC 12 – Stationnement

2 - Normes de stationnement pour les véhicules motorisés, applicables par type de constructions

2.1 - Dans la zone UC

➤ Constructions destinées à l'habitation

Il est exigé que soit réalisé **1 place de stationnement** pour 80 m² de SDPC, avec au minimum, **une place de stationnement par logement**.

➤ Constructions destinées aux commerces

Il est exigé que soit réalisée 1 place de stationnement par tranche de 50 m² de SDPC accessible au public.

Règlement modifié

Article UC 12 – Stationnement

2 - Normes de stationnement pour les véhicules motorisés, applicables par type de constructions

2.1 - Dans la zone UC

➤ Constructions destinées à l'habitation

Pour les constructions de moins de 5 logements :

- Il est exigé que soient réalisées 1,5 places de stationnement pour 80 m² de SDPC, avec au minimum, 2 places de stationnement par logement.

Pour les constructions de 5 logements et plus :

- Il est exigé que soient réalisées 1,5 places de stationnement pour 80 m² de SPDC, avec au minimum, 1,5 places de stationnement par logement.

- De plus, le stationnement des véhicules des visiteurs doit être assuré en dehors de voies publiques ou privées, à raison de 1 place de stationnement par tranche entamée de 5 logements.

➤ Constructions destinées aux commerces

Il est exigé que soit réalisée 1 place de stationnement par tranche de 50 m² de SDPC accessible au public.



- **Constructions destinées aux bureaux et à l'artisanat et aux activités autorisées aux termes des articles UC 1 et UC 2**

Il est exigé que soit réalisée 1 place de stationnement par tranche de 50 m² de SPPC.

- **Constructions destinées à l'hébergement hôtelier**

Il est exigé que soit réalisée 1 place de stationnement par chambre d'hôtel.

- **Constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif**

La surface de stationnement est déterminée en fonction des besoins induits. Une notice explicative devra être fournie par l'opérateur.

- **Constructions destinées aux bureaux et à l'artisanat et aux activités autorisées aux termes des articles UC 1 et UC 2**

Il est exigé que soit réalisée 1 place de stationnement par tranche de 50 m² de SPPC.

- **Constructions destinées à l'hébergement hôtelier**

Il est exigé que soit réalisée 1 place de stationnement par chambre d'hôtel.

- **Constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif**

La surface de stationnement est déterminée en fonction des besoins induits. Une notice explicative devra être fournie par l'opérateur.

2.2 – Caractéristiques physiques du sol et du terrain

Pour des raisons techniques ou d'insertion dans l'environnement existant pourront être imposées des normes de stationnement différentes de celles édictées par l'article 2.1.



- **Stationnement des cycles :**

Aujourd'hui, la règle de calcul des places de stationnement pour les cycles est insuffisamment précise, toutes les catégories de construction ne sont pas concernées. Par ailleurs, il est apparu que la norme prescrite pour le stationnement des cycles pour les constructions à usage d'habitation était un peu trop élevée au regard des besoins constatés.

En conséquence, la règle doit être adaptée pour prendre en compte les besoins réels des projets, tout en étant conforme au décret n° 2016-968 du 13 juillet 2016 concernant les normes de places de stationnement imposées pour les vélos (code de la construction et de l'habitation).

Ainsi, l'article 12 de l'ensemble des zones du règlement est ajusté et rédigé de la manière suivante (ci-après l'exemple de la zone UB) :

Règlement initial

Article UB 12 – Stationnement

3 - Normes de stationnement des cycles non motorisés

Il est exigé que soit affecté au stationnement des cycles non motorisés et des poussettes :

- un local suffisamment dimensionné, pour toute opération entraînant la réalisation de 5 logements et plus (au minimum 2% de la SDPC),
- une aire de stationnement suffisamment dimensionnée, pour les constructions recevant du public, à l'exclusion des commerces (au minimum 2% de la SDPC), accessible depuis la voie publique ou ouverte à la circulation publique.

Règlement modifié

Article UB 12 – Stationnement

3 - Normes de stationnement des cycles non motorisés

Rappel : les infrastructures permettant le stationnement des vélos doivent être conformes à la réglementation du code de l'habitation et de la construction.

Il est exigé que soit affecté au stationnement des cycles non motorisés et des poussettes :

- un local couvert, clos et sécurisé suffisamment dimensionné (avec une superficie minimale de 3 m²)

Par catégorie :

- Pour les constructions comportant au moins deux logements, sa superficie est d'au minimum 0,75 m² par T1 et T2 et d'au minimum 1,5 m² par logement de typologie > ;
- Pour les constructions à usage de bureaux, sa superficie est d'au minimum 1,5 % de la surface de plancher de l'opération ;
- Pour les autres constructions, la superficie est déterminée en fonction des besoins induits. Une notice explicative devra être fournie par l'opérateur.

- une aire de stationnement suffisamment dimensionnée, pour les constructions recevant du public, à l'exclusion des commerces (au minimum 2% de la SDPC), accessible depuis la voie publique ou ouverte à la circulation publique.



i) Dispositions de l'article 13 – Espaces libres et plantations, Espaces Boisés Classés pour l'ensemble des zones

Le PLU impose un % de surface végétalisée modulé par zones, sous la forme de :

- S = Surface principale qui correspond à des espaces verts de pleine terre et plantés
- S' = Surface complémentaire facultative, pouvant prendre la forme d'espaces de pleine terre plantés, mais aussi d'espaces verts sur dalle, ou encore de toitures ou de murs végétalisés, qui permet au pétitionnaire d'augmenter ses droits à construire par le biais de la hauteur.

Aujourd'hui, les aménagements semi-perméables qui relèvent de la surface complémentaire facultative sont limités (cf-dessus). Il semble judicieux d'inclure et de prendre en compte dans cette catégorie d'autres surfaces éco-aménageables végétalisées.

La logique reste identique : le support à la végétalisation comprend tous les potentiels de verdure possible (pleine terre, toits, murs, etc) mais tous ne se valent pas d'un point de vue écologique (biodiversité, infiltration des eaux de pluie). Les modalités de prise en compte des surfaces végétalisées complémentaires sont d'autant plus élevées que le support de végétalisation se rapproche des caractéristiques de la pleine terre

Ainsi, il est proposé de rajouter dans la catégorie surface complémentaire facultative, le complément suivant :

Les surfaces végétalisées complémentaires (S') doivent être réalisées sous la forme des espaces suivants :

- les espaces verts de pleine terre au delà de ceux imposés à l'articlequi sont pris en compte à **100 %** de leur superficie,
- les toitures végétalisées, les dalles végétalisées, les pavés filtrants engazonnés... qui sont pris en compte à **60 %** de leur superficie,
- les murs végétalisés, qui sont pris en compte à **30 %** de leur superficie.

Par ailleurs, la notion d'espace libre définie en début d'article et non appliquée dans la suite de l'article est supprimée. L'article UB 13 détermine le % des espaces verts.

Ainsi, l'article 13 de l'ensemble des zones du règlement est ajusté et rédigé de la manière suivante (ci-après l'exemple de la zone UB) :

Règlement initial

Article UB 13 – Espaces libres et plantations, Espaces Boisés Classés

1 - Principe général sur le traitement des espaces libres

Les espaces libres sont les espaces sur lesquels ne s'exercent pas l'emprise au sol des bâtiments. Ces espaces sont donc composés :

Règlement modifié

Article UB 13 – Espaces verts et plantations, Espaces Boisés Classés



3. LE ZONAGE

3.1. Création d'une zone UC – Quartier avenue de Marboz – Canal

Le projet de modification porte sur un secteur du PLU qui n'est pas susceptible d'avoir un impact environnemental ou de remettre en cause les orientations générales définies dans le PADD.

L'extrémité nord de l'entrée de ville avenue de Marboz est actuellement classée en zone UX au PLU, laquelle zone correspond aux grands espaces à vocation d'activités économiques alors que l'ensemble de ce secteur juxtapose des fonctions et des formes urbaines disparates (habitat individuel et collectif, commerce, artisanat).

Afin de préserver ces caractéristiques, il est proposé de modifier le zonage qui s'applique, UX actuellement, en retenant une réglementation favorisant le développement des formes urbaines du quartier, la zone UC, dont les règles sont plus cohérentes avec la vocation de ce secteur d'entrée de ville.



4. LES ANNEXES

4.1. Emplacement Réservé (ER) A 13 – Rue du Cordier

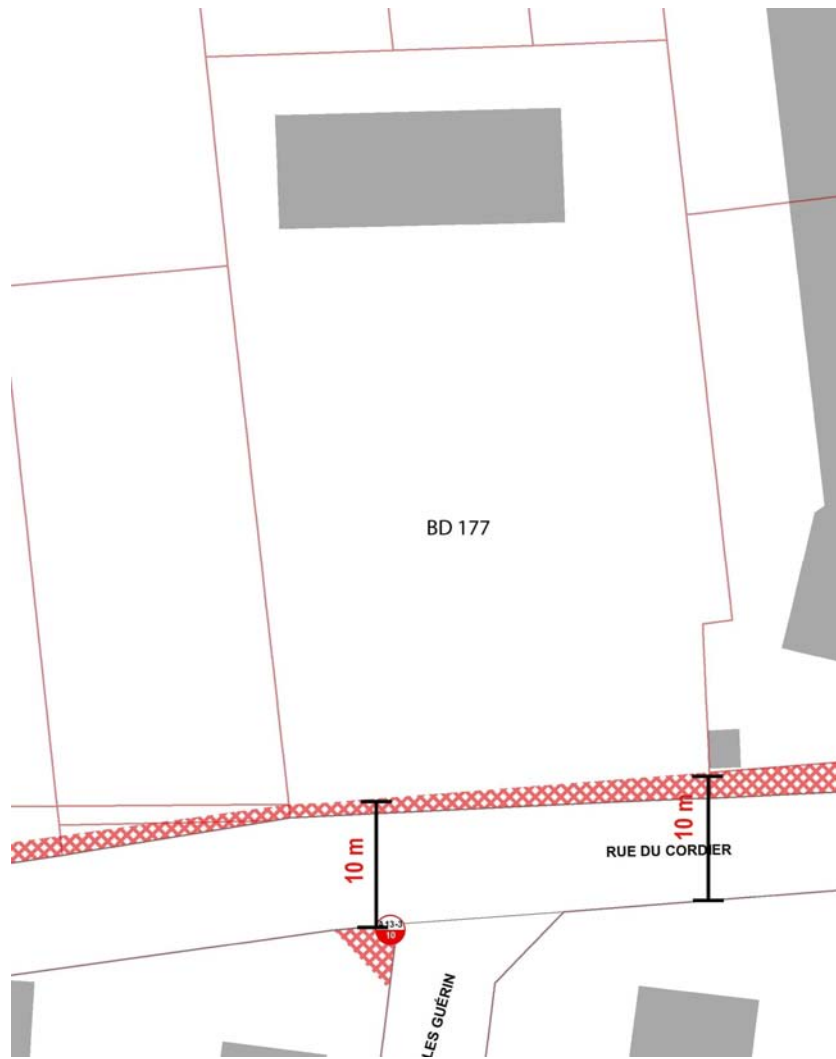
Il est proposé de modifier à la marge l'emprise de l'ER A 13, instauré sur la rue du Cordier, afin de prendre en compte les travaux de valorisation et de mise aux normes du Tennis Club de Bourg-en-Bresse.

ERA 13 actuel



La modification porte seulement sur la parcelle BD 177.

Focus sur l'ER initial



Focus sur l'ER modifié

