

## Dispositions applicables à la zone UBb

La zone UBb correspond à une opération de renouvellement urbain sur et autour de l'ancien site de l'usine Bouvard située en centre-bourg. Cette opération a pour objectif d'agrandir et renforcer la centralité mixte et dense tout en affirmant son caractère de polarité commerciale et de services.

La zone UBb a donc une vocation mixte de logement, commerces, services et équipements publics et permet la réalisation de constructions denses mais aérées.

### Périmètres particuliers

Cette zone est concernée par des prescriptions graphiques (Cf. la section « prescriptions graphiques du règlement ») :

- Secteurs de mixité sociale (L.151-15 CU)
- Espaces Boisés Classés (L.113-1 CU)

La zone UBb est encadrée dans sa totalité par une orientation d'aménagement et de programmation.

Elle est également concernée par des périmètres relevant de servitudes d'utilité publique ou issus d'autres réglementations dont notamment :

- Arrêté préfectoral de classement sonore des infrastructures terrestres de l'Ain. Se référer à l'arrêté préfectoral du 20 novembre 2023 annexé au PLU (Pièce n°8 du PLU).

## Chapitre 1 : Destination des constructions, usage de sols et nature d'activités

### 1. Interdiction et limitation de certains usages des sols, constructions et activités

*Les destinations non mentionnées aux paragraphes a. et b. sont admises.*

#### **a. Sont interdits**

- La destination « exploitation agricole et forestière » ;
- La sous-destination « commerce de gros » ;
- Les sous-destinations « industrie », « entrepôt » et « centre de congrès et d'exposition » ;
- Les installations Classées pour la Protection de l'Environnement soumises au régime d'enregistrement ou d'autorisation environnementale ;
- Le stationnement hors garage, d'une durée supérieure à 3 mois, des caravanes isolées ;
- Les terrains de camping, de caravanage et d'habitations légères de loisirs ;
- Les dépôts de véhicules et de matériaux usagés ;
- L'ouverture, l'extension et le renouvellement des carrières ;
- Les résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs.

**b. Sont admis sous conditions**

- Les affouillements et exhaussements de sol nécessaires à la réalisation des types d'occupation des sols autorisés et compatibles avec la vocation de la zone.
- Les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement soumises au régime de déclaration environnementale sous réserve d'être compatibles avec le caractère de la zone.

**2. Mixité fonctionnelle et sociale**

Pour les terrains concernés par la prescription graphique « secteurs de mixité sociale : locatif social », 30% minimum des programmes de logements devront être affectés à des logements sociaux de type PLUS, PLS ou PLAI.

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

**1. Volumétrie et implantation des constructions**

**a. Emprise au sol**

Non réglementé.

**b. Hauteur**

La hauteur des constructions est mesurée verticalement en tout point depuis l'égout de toiture, ou depuis l'acrotère dans le cas de toiture-terrasse, jusqu'au niveau du sol naturel existant situé au droit de ce point.

Toutefois, dans le cas d'une pente significative supérieure à 15%, les hauteurs se calculent par rapport au sol naturel à son niveau le plus bas dans l'emprise de la construction (hors emprise des débords de toiture n'excédant pas 0,60 mètre, marquise et auvent).

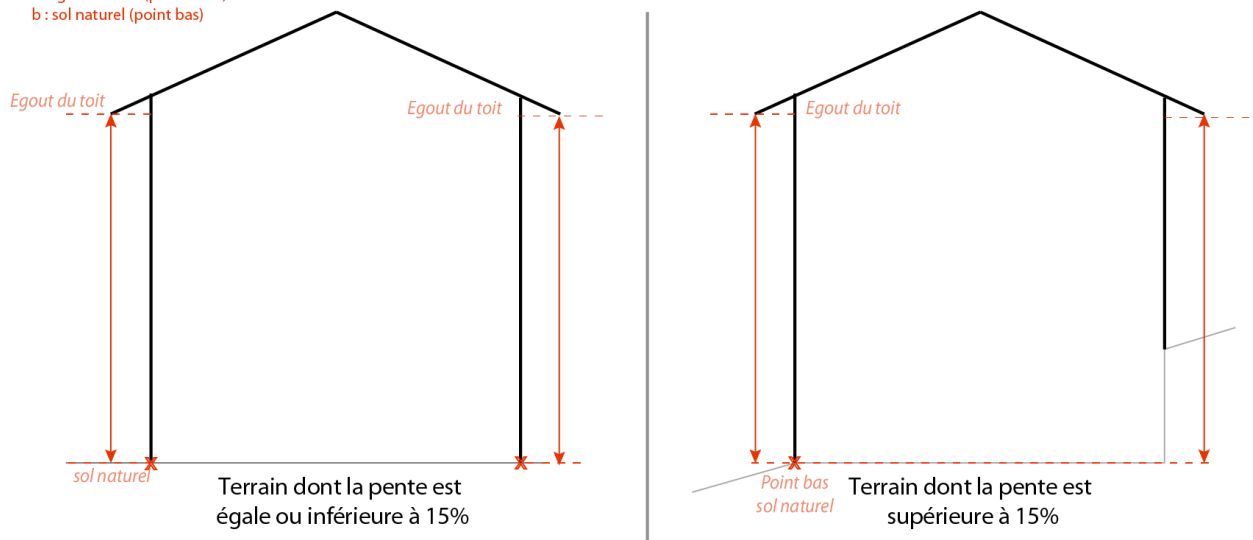
Ne sont pas compris dans le calcul de la hauteur les ouvrages techniques directement nécessaires au fonctionnement de la construction.

## Dispositions applicables à la zone UBb

Hauteur. Schéma explicatif

hauteur = a - b

a : égout du toit (point haut)  
b : sol naturel (point bas)



### Dispositions générales

- La hauteur des constructions ne doit pas dépasser 15 mètres.
- En dehors de la sous destination « artisanat et commerce de détail », la hauteur des annexes ne doit pas dépasser 3,5 mètres.

### Dispositions particulières

- Une hauteur différente peut être admise pour les constructions d'équipements d'intérêt collectif et services publics. Cependant, la hauteur doit être adaptée à l'usage et s'intégrer dans l'environnement existant.

## c. Implantation des constructions

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

#### Dispositions générales

Les constructions doivent être implantées avec un retrait d'au moins 5 mètres par rapport à l'alignement quelle que soit la voie.

#### Dispositions particulières

Des implantations différentes à la règle peuvent être admises ou exigées :

- Dans le cadre des opérations d'aménagement d'ensemble encadrées par une OAP afin de permettre la mise en application du parti pris d'aménagement défini dans ce document ;
- Pour la réalisation d'équipements collectifs et services publics dont la nature ou le fonctionnement nécessitent d'être implantés différemment sous réserve de s'intégrer dans l'environnement existant.

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

Les constructions doivent être implantées en retrait par rapport à la limite séparative. La distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

#### Dispositions particulières

Des implantations différentes à la règle peuvent être admises ou exigées :

- Afin d'assurer l'intégration des constructions dans la continuité des bâtiments existants ou voisins si leur implantation est différente de la règle générale ;
- Dans le cadre des opérations d'aménagement d'ensemble encadrées par une OAP afin de permettre la mise en application du parti pris d'aménagement défini dans ce document ;
- Pour la réalisation d'équipements collectifs et services publics dont la nature ou le fonctionnement nécessitent d'être implantés différemment sous réserve de s'intégrer dans l'environnement existant ;
- Pour les annexes, accolées ou non au bâtiment principal, dont la hauteur mesurée sur la limite séparative n'excède pas 3 mètres ;
- Pour les annexes, accolées ou non au bâtiment principal, n'excédant pas 3,5 mètres de hauteur en tout point implantés à 1 mètre au moins de la limite séparative.

## **2. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère**

### **a. Caractéristiques architecturales des façades, toitures et clôtures**

L'aspect d'ensemble et l'architecture des constructions, installations et de leurs dépendances doivent être en concordance avec le paysage bâti environnant et le caractère général du site.

#### **Implantation et volume**

- L'implantation, le volume et les proportions des constructions dans tous leurs éléments doivent être déterminés en tenant compte de l'environnement bâti et en s'y intégrant le mieux possible
- Les constructions doivent s'adapter à la topographie naturelle du terrain et la perturber le moins possible.
- La répartition des niveaux doit être en concordance avec la pente naturelle du terrain.

Chaque pan de toiture, considéré du faitage à l'égout du toit, doit avoir une pente homogène comprise entre 30 et 50 % au-dessus de l'horizontale, sans pouvoir présenter de cassure. Ces dispositions ne concernent pas les éventuelles marquises, auvents, vérandas, pergolas, carports, abris de jardin et couvertures de piscine.

Les toits à un seul pan sont interdits pour les bâtiments isolés en dehors des couvertures de piscine et des annexes dont l'emprise au sol n'excède pas 20 m<sup>2</sup>, mais sont toutefois autorisés pour les bâtiments s'appuyant sur les murs d'une construction existante (comprenant aussi les marquises, auvents, vérandas, pergolas, carports).

Les toitures terrasses devront être végétalisées sur la totalité de leur superficie, hors éléments techniques nécessaires au fonctionnement du bâtiment. Sont exclues de cette obligation les toitures

Dispositions applicables à la zone UBb

terrasses accessibles depuis un plancher habitable, en dehors de la toiture du dernier niveau du bâtiment.

Tout projet devra obligatoirement prendre en compte l'implantation des espaces de stockage extérieur par la mise en place d'un traitement paysager ou architectural afin de préserver l'harmonie et le caractère architectural et paysager de la zone.

#### **Éléments de surface**

- L'emploi à nu, en parement extérieurs, de matériaux normalement conçus pour être recouverts d'un enduit ou d'un autre type de revêtement est interdit.
- Les teintes d'enduits, de menuiseries et de couvertures doivent être en harmonie avec leur environnement.
- Tout projet devra être en conformité avec le nuancier de couleurs déposé en Mairie.
- Les couvertures d'aspect brillant sont interdites. Les toitures seront recouvertes de matériaux d'aspect tuiles ou végétalisées.
- Les imitations de matériaux telles que fausses pierres ou briques, faux pans de bois, les pastiches d'une architecture étrangère à la région sont interdits.
- Les panneaux solaires, serres et autres éléments d'architectures bioclimatiques, doivent être intégrés à l'enveloppe des constructions en évitant l'effet de superstructures surajoutées.

L'ensemble des dispositions relatives aux éléments de surface devront être déterminés en conformité avec les dispositions énoncées ci-dessus et en se référant notamment au nuancier et aux recommandations de la charte chromatique déposée en mairie.

#### **Clôtures**

- Les haies vives sont autorisées. Il est conseillé d'employer des essences locales.
- Les panneaux d'éléments préfabriqués ne sont autorisés qu'en soubassement de clôture.
- La hauteur totale des ouvrages de clôture ne doit pas dépasser 1,80 mètre, incluant les portails et portillons.
- Sont applicables les limitations découlant des arrêtés préfectoraux relatifs à la conservation et à la surveillance des voies communales et chemins départementaux.

#### **b. Patrimoine bâti et paysager**

Pour les terrains concernés par une ou plusieurs prescriptions édictées au titre de l'article L.151-19, se référer aux dispositions fixées dans la section « Prescriptions graphiques du règlement ».

#### **c. Performances énergétiques et environnementales**

En fonction de la réglementation en vigueur.

### **3. Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions**

#### **a. Mesures environnementales et paysagères**

Le traitement des espaces extérieurs doit limiter au strict nécessaire le recours à des surfaces imperméables. Tout projet doit prévoir l'aménagement complet de ses abords.

Dispositions applicables à la zone UBb

Les opérations de constructions individuelles et collectives d'habitation de plus de 10 logements doivent disposer d'espaces libres communs non-comprises les aires de stationnement dont la superficie doit être égale à 15% de la surface du tènement. De plus, 10% minimum de la surface du tènement doit être affectée aux espaces verts pour composer un ensemble paysager.

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 4 places de stationnement. Cette prescription ne s'applique pas aux aires de stationnement n'excédant pas 3 places de stationnement.

Les ouvrages techniques de gestion de l'eau et leurs abords devront faire l'objet d'un traitement paysager à dominante végétale intégré dans l'environnement naturel et bâti.

#### **b. Espaces libres et plantations, aires de jeux et de loisirs**

Pour tout aménagement, la simplicité de réalisation et le choix d'essences locales est exigé. Les haies constituées d'une seule espèce ou variété, ainsi que les espèces invasives ou nuisibles (ex : renoué du japon, arbre aux papillons ou laurier d'Espagne ...) sont interdites.

#### **c. Eléments de paysage, sites et secteurs à protéger et continuités écologiques**

Pour les terrains concernés par une ou plusieurs prescriptions édictées au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme ou par des Espaces Boisés Classés, se référer aux dispositions fixées dans la section « Prescriptions graphiques du règlement ».

### **4. Stationnement**

Le stationnement des véhicules et deux roues doit être réalisé en dehors des voies publiques ou de desserte collective existante.

Les places de stationnements peuvent être situées à l'intérieur ou à l'extérieur des constructions.

Dans le cas d'**extension** de construction existante, les exigences de stationnement s'apprécient au regard des surfaces de plancher totales de la construction après travaux.

En cas de **changement de destination** ou de **réhabilitation** les besoins générés par la nouvelle destination des locaux devront répondre aux normes des constructions nouvelles ci-après énoncées.

#### **a. Véhicules motorisés**

##### **- Pour les constructions relevant de la destination « habitation »**

Il est exigé 2 places de stationnement par logement. De plus, dans les opérations à partir de 4 logements, il est exigé la réalisation de 1 place visiteur par tranche indivisible de 4 logements.

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

##### **- Pour les constructions relevant des sous-destinations « artisanat et commerce de détail », « activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle » et « cinéma »**

Dispositions applicables à la zone UBb

Il est exigé 1 place de stationnement minimum par tranche de 25m<sup>2</sup> indivisible de surface de plancher (créée).

- **Pour les constructions relevant de la sous-destination « restauration »**

Il est exigé 1 place de stationnement minimum par tranche de 20m<sup>2</sup> indivisible de surface de plancher (créée).

- **Pour les constructions relevant de la sous-destination « hébergement hôtelier et touristique »**

Il est exigé 1 place de stationnement minimum par tranche indivisible de 2 chambres.

- **Pour les constructions relevant de la sous-destination « bureau »**

Il est exigé 1 place de stationnement minimum par tranche de 50m<sup>2</sup> indivisible de surface de plancher (créée).

- **Pour les constructions relevant de la destination « équipement d'intérêt collectif et services publics »**

Sont exigées des aires de stationnement adaptées à la nature et au fonctionnement des activités accueillies.

#### b. Vélos

Un local ou des emplacements destinés aux deux roues sont exigés à partir de 4 logements pour la destination « **habitation** » et 30m<sup>2</sup> de surface de plancher pour la sous-destination « **bureau** ». Ils devront être localisés en rez-de-chaussée et seront clos et aménagés à cette fin. Leur dimension minimale de base est de 3m<sup>2</sup> à laquelle s'ajoute 2m<sup>2</sup> par tranche indivisible de 100m<sup>2</sup> de surface de plancher.

Un local ou des emplacements destinés aux deux roues sont également exigés pour les locaux relevant de la sous-destination « **artisanat et commerce de détail** » dont la surface de vente est supérieure à 300 m<sup>2</sup>. Une capacité d'accueil minimum d'un vélo par tranche de 75m<sup>2</sup> de surface de vente est exigée.

*Pour information, des règles différentes peuvent être définie par les articles dits « d'ordre public » du Règlement National d'Urbanisme (voir des dispositions communes du règlement).*

## Chapitre 3 : Equipements et réseaux

### 1. Desserte par les voies publiques ou privées

#### a. Accès

- Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Ils doivent permettre de satisfaire les exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, du ramassage des ordures ménagères et du déneigement.
- Les accès à la voie publique qui desservent plus d'un logement ou tout autre mode d'occupation du sol doivent avoir au moins 5 mètres de large. L'accès et, le cas échéant, son dispositif de

fermeture, devront permettre d'éviter tout arrêt ou manœuvre générant des gênes à la circulation sur la voie publique ou ouverte à la circulation.

- Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, les accès doivent être aménagés sur la voie où les risques encourus par les usagers des voies publiques ou par les personnes utilisant les accès sont les moindres.

#### **b. Voirie**

- Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies nouvelles doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.
- En particulier, elles doivent présenter des caractéristiques adaptées à l'approche des moyens de lutte contre l'incendie, soit une plate-forme et une chaussée de 8 et 5 mètres de largeur respective pour les voies à double-sens. Toutefois, une largeur différente pourra être autorisée ou exigée pour des raisons de sécurité sous réserve d'être adaptée à l'usage.
- Les voies nouvelles se terminant en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon que les véhicules puissent aisément faire demi-tour. Le stationnement ne sera pas admis sur cette plateforme de retournement qui devra être étudiée de manière à pouvoir inscrire un cercle de 15 mètres de diamètre, excepté pour les voies non-structurantes dont le diamètre ne pourra être inférieur à 10 mètres.

## **2. Desserte par les réseaux**

#### **a. Eau potable**

Toute construction à usage d'habitation ou qui requiert une alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

#### **b. Energie/ Electricité**

Les réseaux (électricité, téléphone, haut débit...) doivent être enfouis dans la propriété privée jusqu'au point de raccordement situé en limite des voies ou des emprises publiques, sauf en cas d'impossibilité technique dûment justifiée.

#### **c. Assainissement des Eaux Usées**

Tout déversement d'eaux usées non traitées dans les rivières est interdit. L'évacuation des eaux usées dans le réseau public d'assainissement, si elle est autorisée, soit, si nécessaire, être assortie d'un prétraitement approprié à la composition et à la nature des effluents.

##### **- Eaux usées domestiques**

Toute construction occasionnant des rejets d'eaux et matières usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement d'eaux usées par un dispositif d'évacuation séparatif et efficace, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

##### **- Eaux usées non domestiques**

Les installations, ouvrages, travaux et activités réalisés à des fins non domestiques entraînant des déversements, écoulements, rejets, même non polluants sont soumis à autorisation ou à déclaration (article 10 Loi sur l'eau du 3 janvier 1992).



*Pour rappel, selon le Code de la Santé publique, les eaux usées non domestiques ne peuvent être introduites dans le réseau public d'assainissement qu'avec l'autorisation expresse de la (ou des) collectivité(s) à laquelle appartiennent les ouvrages qui seront empruntés par les eaux usées avant de rejoindre le milieu naturel (réseaux, station d'épuration). Leur déversement dans le réseau et en station doit donner lieu à une étude d'acceptabilité et le cas échéant à une convention entre les gestionnaires du réseau et l'intéressé. Le raccordement des eaux usées non domestiques est soumis à l'accord des gestionnaires du réseau, qui pourront le cas échéant, imposer un système de prétraitement avant rejet au réseau.*

#### **d. Assainissement des Eaux Pluviales**

Même dans les zones pourvues d'un réseau d'évacuation des eaux pluviales, le traitement à la parcelle des eaux pluviales est prioritaire. L'infiltration des eaux pluviales sera la solution recherchée en priorité.

Si l'infiltration est insuffisante, il devra être prévu un dispositif de rétention ou de régulation permettant de lisser les débits d'infiltration.

Si l'infiltration reste insuffisante malgré les dispositifs de rétention, l'excédent sera rejeté vers les eaux de surfaces (après régulation/rétention).

En dernier recours, si l'infiltration est insuffisante et dans le cas d'un raccordement possible au réseau public d'assainissement d'eaux pluviales, toute construction ou aménagement pourra y être raccordée.

#### **e. Infrastructure et réseau de communication électronique**

Lors de la réalisation d'une ou plusieurs constructions, les fourreaux nécessaires à la création d'un réseau de communications électroniques devront être prévus.