









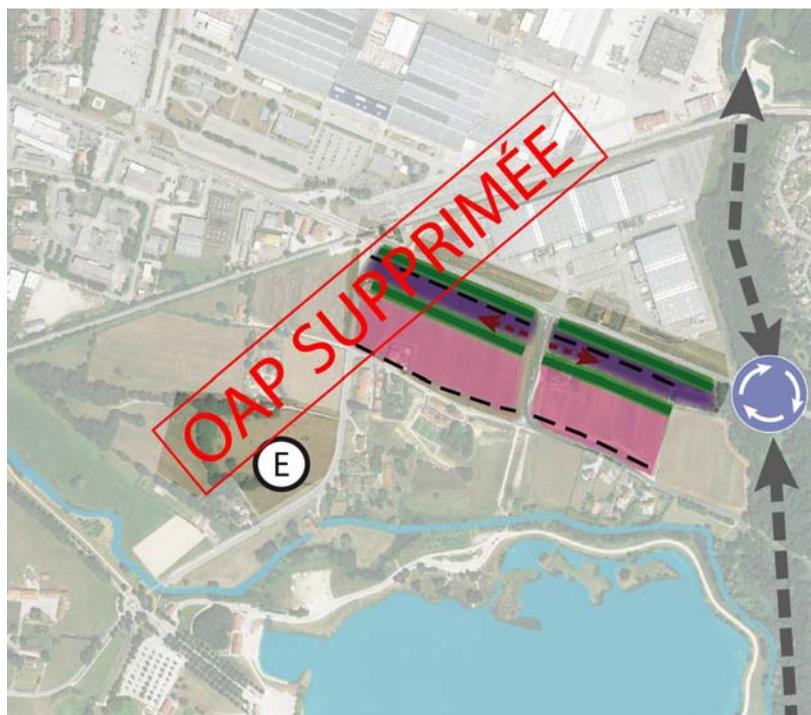




## b) OAP Bouvent-Curtafray

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.









## 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 ;





















## 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

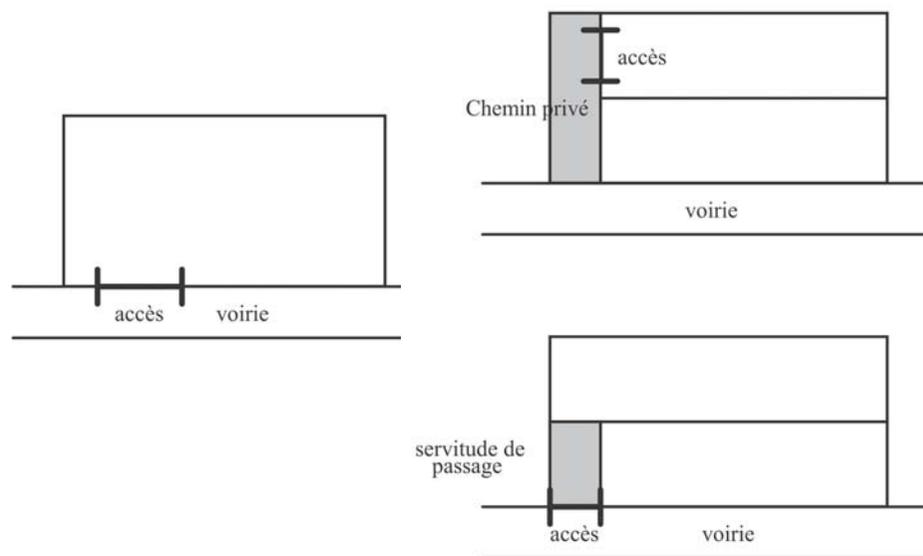
Il est nécessaire d'apporter des précisions sur la définition du mot accès, afin d'éviter toute interprétation.

#### 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.**











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 ( $D = H - 3 \text{ m.}$ ). 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

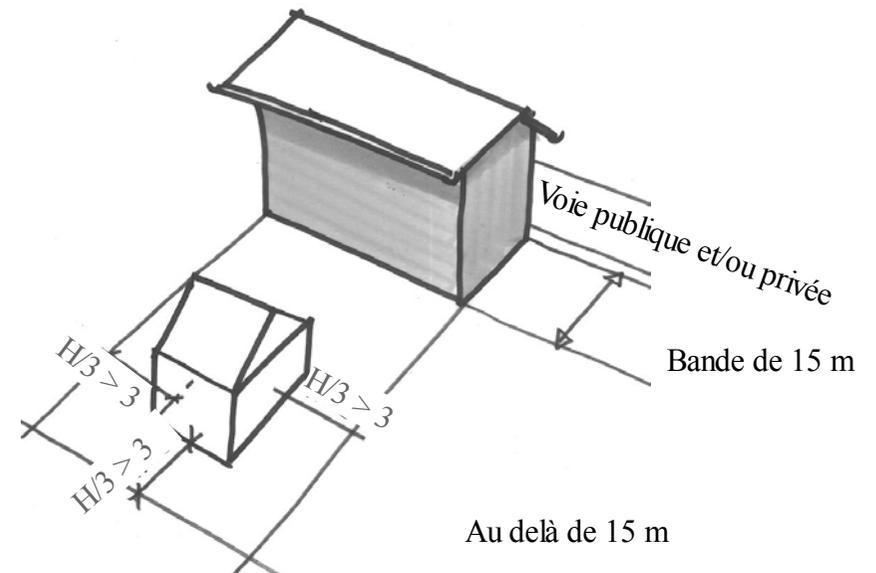
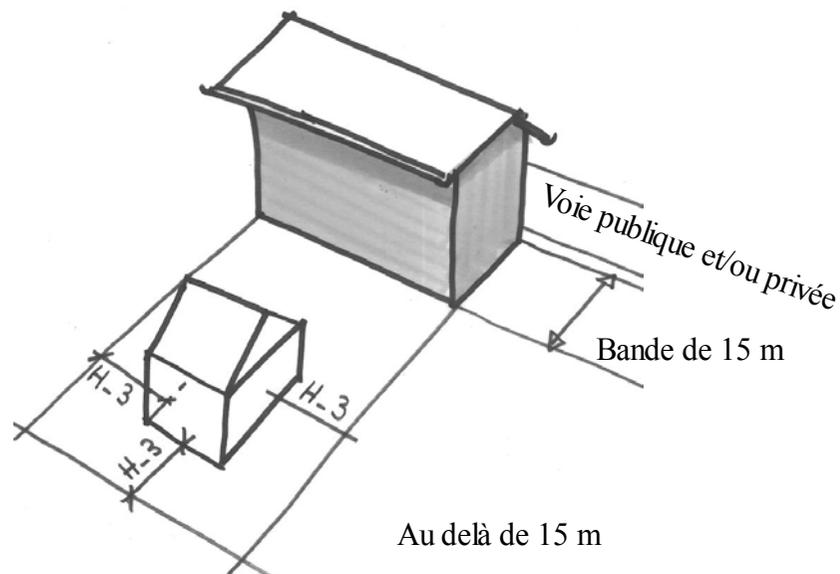
- **Principe d'implantation des constructions sur une bande profondeur de 15 mètres par rapport à l'alignement**

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 ( $D = H/3 > 3 \text{ m}$ ), 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.



## 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.















**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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> de SDPC accessible au public.









- **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 m<sup>2</sup>)

Par catégorie :

- Pour les constructions comportant au moins deux logements, sa superficie est d'au minimum 0,75 m<sup>2</sup> par T1 et T2 et d'au minimum 1,5 m<sup>2</sup> 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.







### 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.





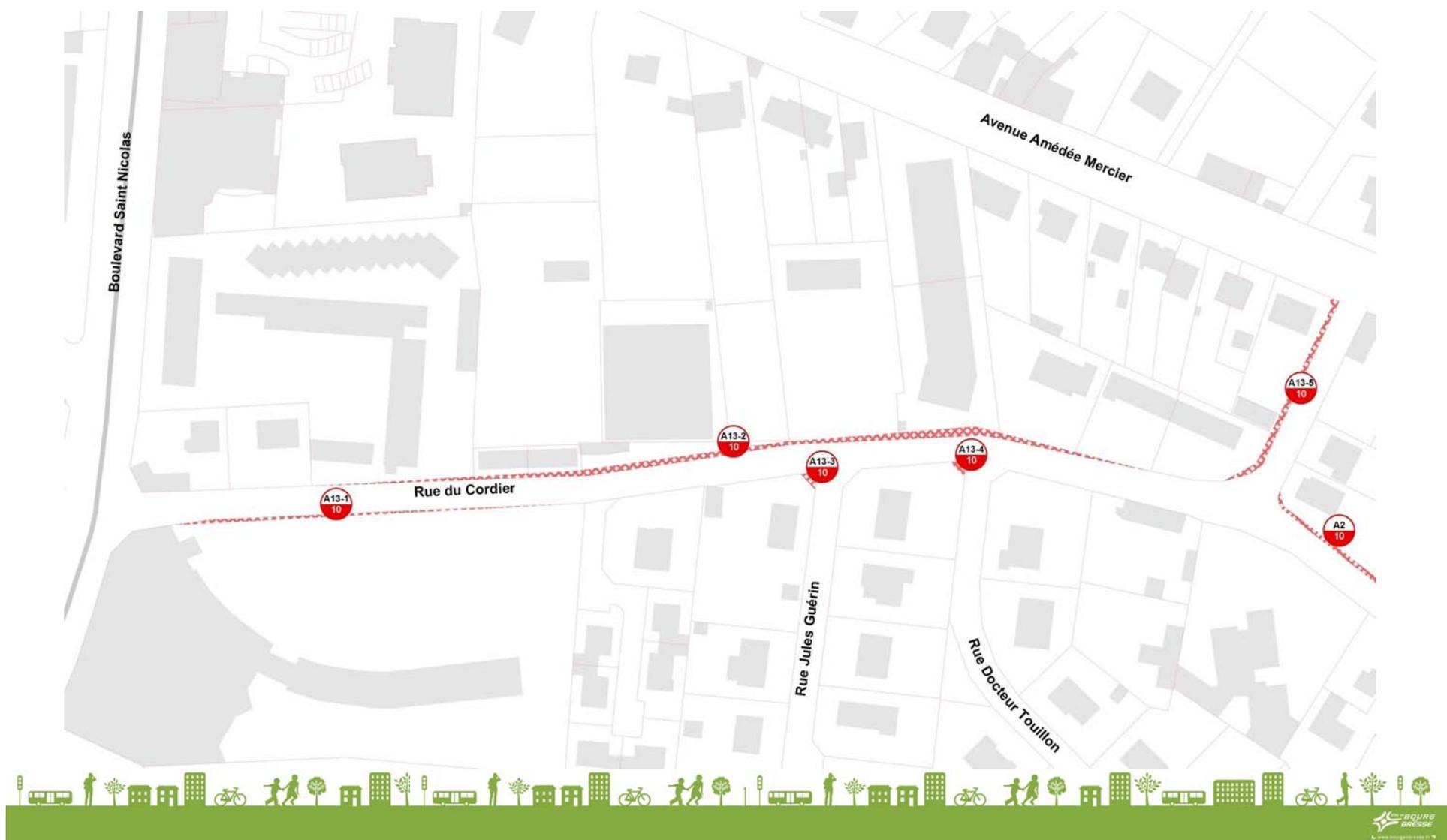


## 4. LES ANNEXES

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

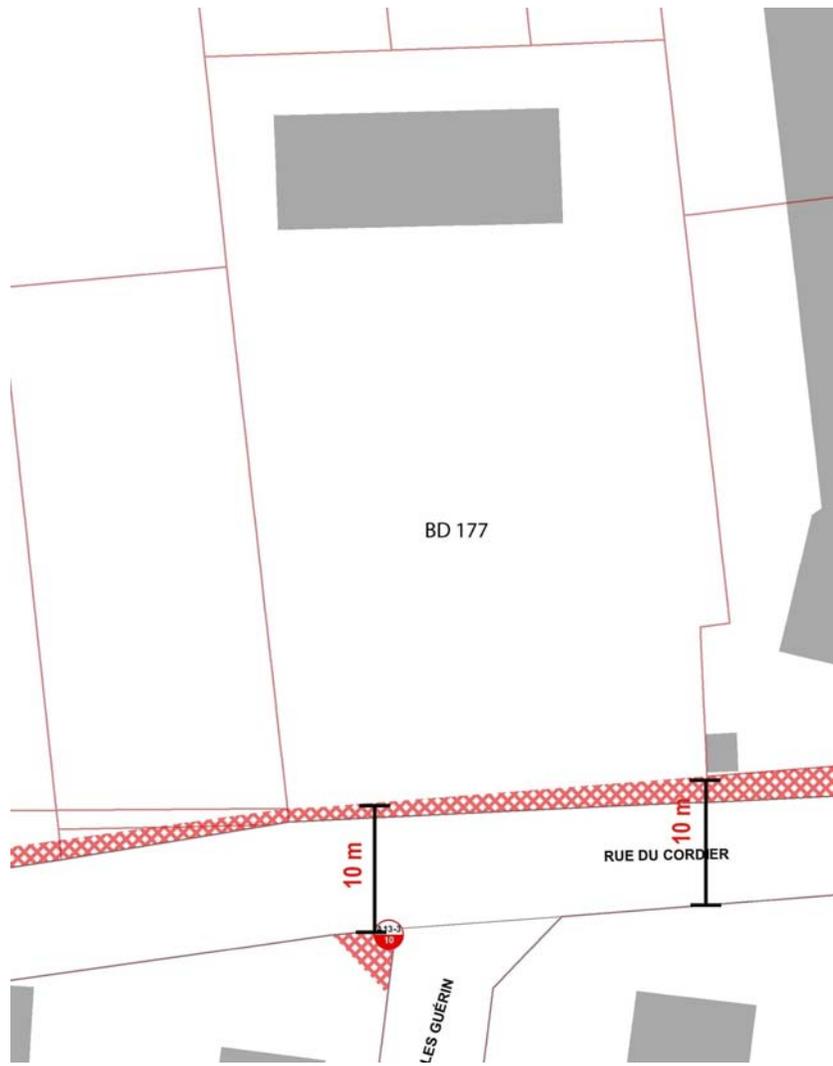
Il est proposé de modifier à la marge l'emprise de l'ER A 13, instauré sur la rue du Cordier, afin de prendre en compte les travaux de valorisation et de mise aux normes du Tennis Club de Bourg-en-Bresse.

ERA 13 actuel



La modification porte seulement sur la parcelle BD 177.

Focus sur l'ER initial



Focus sur l'ER modifié

