

VU POUR ÊTRE ANNEXÉ
à l'arrêté Municipal du - 6 MARS 2019
n° 54966.



POUR LE MAIRE
et par délégation

NOTICE DE PRÉSENTATION DE LA MODIFICATION N°2 DU PLU

Le Maire



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

SOMMAIRE

INTRODUCTION - PRÉSENTATION DES ÉVOLUTIONS ET CHOIX DE LA PROCÉDURE	3
AVANT-PROPOS - ABSENCE D'ÉVALUATION ENVIRONNEMENTALE.....	5
1. ÉVOLUTION DES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (OAP).....	6
1.1. Modification de l'OAP « Vinaigrerie ».....	6
1.2. Modification de l'OAP « Madeleine ».....	10
1.3. Modification de l'OAP « Brou-Charmettes ».....	18
1.4. Création d'une OAP sur le secteur « Bel-Air ».....	22
2. MODIFICATION DE LA SERVITUDE DE MIXITÉ SOCIALE	28
3. MODIFICATION DE LA SERVITUDE PAYSAGE.....	30
4. MISE À JOUR DE LA LISTE DES EMPLACEMENTS RÉSERVÉS.....	31
5. ÉVOLUTION DE POINTS PARTICULIERS DU RÈGLEMENT.....	32
5.1. Stationnement	32
5.2. Sous-sol et saillies.....	36
5.3. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives en zone UX.....	45
5.4. Fonctions admises en zone UL.....	46

INTRODUCTION - PRÉSENTATION DES ÉVOLUTIONS ET CHOIX DE LA PROCÉDURE

Le Plan Local d'Urbanisme de la ville de Bourg-en-Bresse a été approuvé le 18 novembre 2013. Il a depuis fait l'objet :

- de trois mises à jour pour intégration de servitudes d'utilité publiques en date des 20 mai 2016, 8 février 2017 et 6 mars 2018 ;
- d'une 1^{ère} modification approuvée par délibération du Conseil Municipal en date du 4 février 2019.

Aujourd'hui, la question de son évolution se pose essentiellement au regard :

- des projets de développement urbains en cours d'étude qui, n'étaient pas connus lors de son approbation et qui, bien que conformes aux orientations inscrites au Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) du PLU nécessitent des évolutions à la marge de ce dernier ;
- de la volonté de la Ville de Bourg-en-Bresse de préserver et mettre en valeur son patrimoine, tant bâti que paysager.

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

➤ **une évolution des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) :**

- modification de l'OAP « Vinaigrierie », afin d'accompagner la mutation de cette ancienne friche industrielle en un lieu urbain présentant de nouvelles fonctions ;
- modification de l'OAP « Madeleine », afin d'accompagner la mutation en cours de ce tènement structurant à l'échelle du centre-ville tout en assurant la conservation de son caractère patrimonial ;
- modification de l'OAP « Brou-Charmettes », afin d'accompagner la mise en valeur et la préservation du site du Monastère Royal de Brou ;
- création d'une OAP sur le secteur « Bel-Air », afin de permettre une mutation et une densification douce et raisonnée de ce quartier en préservant sa dimension patrimoniale forte (création d'une OAP patrimoniale).

➤ **Une évolution des servitudes inscrites au règlement :**

- modification de la servitude de mixité sociale : pour accompagner le projet de rénovation urbaine des Vennes dans un contexte économique contraint pour les bailleurs sociaux ;
- modification de la servitude paysage : ajout du Moulin de Curtafray comme élément patrimonial à préserver pouvant accepter des changements de destination, et mise à jour des éléments paysagers à protéger (ensembles et/ou sujets isolés) ;
- mise à jour de la liste des emplacements réservés.

➤ **une évolution de points particuliers du règlement :**

- stationnement : modification des ratios minimum de création de places de stationnement pour les établissements très spécifiques comme les résidences seniors, les résidences étudiantes, les résidences hôtelières/les hôtels ou tout autre établissement à besoin en stationnement particuliers ;
- sous-sol et saillies : intégration des prescriptions relatives aux interventions sur les sous-sol des bâtiments ou pour toute création de saillies, impactant le domaine public (mise à jour du règlement de voirie en cours de procédure) ;
- implantation des constructions par rapport aux limites séparatives en zone UX : rectification de la formulation de la règle d'implantation (article UX 7) sans changement de l'esprit de celle-ci ;
- fonctions admises en zone UL : possibilité d'admettre la fonction commerce dans les zones UL si l'exploitation de ces derniers est nécessaire au fonctionnement du site ou présente une synergie de fonction avec celui-ci.

Le champ d'application de la procédure de modification de droit commun est défini à l'article L.153-41 du code de l'urbanisme. Il y est stipulé qu'un Plan Local d'Urbanisme peut faire l'objet d'une procédure de modification de droit commun, 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.

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).

AVANT-PROPOS - ABSENCE D'ÉVALUATION ENVIRONNEMENTALE

L'article L.104-3 du code de l'urbanisme dispose que « sauf dans le cas où elles ne prévoient que des changements qui ne sont pas susceptibles d'avoir des effets notables sur l'environnement, au sens de l'annexe II à la directive 2001/42/ CE du Parlement européen et du Conseil du 27 juin 2001, les procédures d'évolution des documents mentionnés aux articles L.104-1 et L.104-2 donnent lieu soit à une nouvelle évaluation environnementale, soit à une actualisation de l'évaluation environnementale réalisée lors de leur élaboration ».

Les études préalables à chacune des évolutions présentées dans les pages suivantes ont permis de constater que ces dernières n'allaient aucunement dégrader l'environnement actuel, au sens large, à l'intérieur mais aussi à l'extérieur du territoire la Ville de Bourg-en-Bresse. Au contraire, une partie de ces évolutions sont souhaitées pour le préserver. Ainsi il n'a pas été procédé à une évaluation environnementale dans le cadre de cette modification.

Afin d'appuyer ce propos, des éléments d'analyse seront précisés pour chaque évolution présentée dans les pages suivantes.

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

1.1. Modification de l'OAP « Vinaigrerie »

Le site de la Vinaigrerie reste un secteur à enjeux forts pour le développement de la ville. Comme il l'était mentionné dans le Rapport de présentation du PLU, ce site est aujourd'hui encore peu valorisé et doit être repensé afin de devenir un lieu de rencontre et d'échanges, qui ne soit plus mono-fonctionnel (stationnement/équipements sports/loisirs) et de remédier aux problématiques de sécurité et de salubrités publiques qui s'y sont progressivement accrues. Sa mutation devrait ainsi permettre de valoriser d'anciennes friches industrielles en partie polluées et d'apporter de nouvelles fonctions telles que de l'habitat et/ou des activités de commerces et services.

Afin de garantir la prise en compte de ces grands objectifs, une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) avait été inscrite au PLU. Les grandes caractéristiques de cette OAP restent encore d'actualité : création de cheminements modes doux, d'espaces verts et de logements ; toutefois, et afin de favoriser et d'accompagner la production de logements sur le territoire communal, les modifications suivantes sont proposées :

- Programmation « équipement public » : la Tannerie, équipement public culturel, doit connaître à court terme une extension. L'implantation de cette dernière n'est pas encore connue, mais le principe d'extension est tout de même à intégrer dans l'OAP. De même, la fonction « parking » est confirmée au sud.
- programmation « logements » : suppression du maxima de 90 logements. Ce nombre pourra être supérieur selon la typologie des logements (T1, T2, etc.), dans le respect des règles d'implantation et de hauteur inscrites au PLU. Par ailleurs, le pourcentage de logements sociaux est ajusté en passant à un t aux de 15 à 20 % de logements sociaux. Enfin il ne sera plus imposé une majorité de logements en accession. Le tènement situé à l'est de la voie de desserte (Place de la Vinaigrerie) présentera une vocation dominante de logement (60% minimum de la SDPC développée sur le tènement) mais pourra présenter une mixité en accueillant des fonctions autres, dans le respect du règlement du PLU.
- Programmation « espaces verts » : afin d'anticiper de quelconques nuisances que pourrait engendrer l'extension de la Tannerie, l'espace vert situé au nord sera élargi afin de créer une mise à distance supplémentaire entre cet équipement et le tènement à vocation d'habitat situé à l'angle Nord-Est du tènement. Il pourra le cas échéant accueillir un parking paysager.

Au vu de ces éléments, il apparaît donc :

- que ces modifications ne remettent aucunement en cause l'économie générale du PADD ;
- que ces modifications n'ont pas d'incidence sur l'environnement.

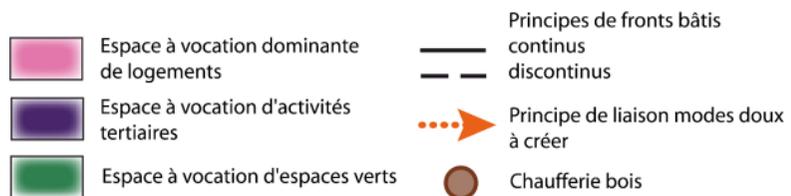
Par la présente modification il est donc proposé l'évolution de cette OAP tel que suit :

OAP en vigueur

1 – CONTEXTE ET CARACTÉRISTIQUES (inchangé)

2 – ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Objectif : Recomposer un site de centre ville en organisant la mixité des fonctions.

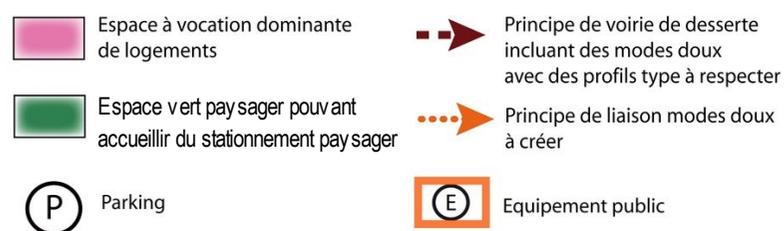
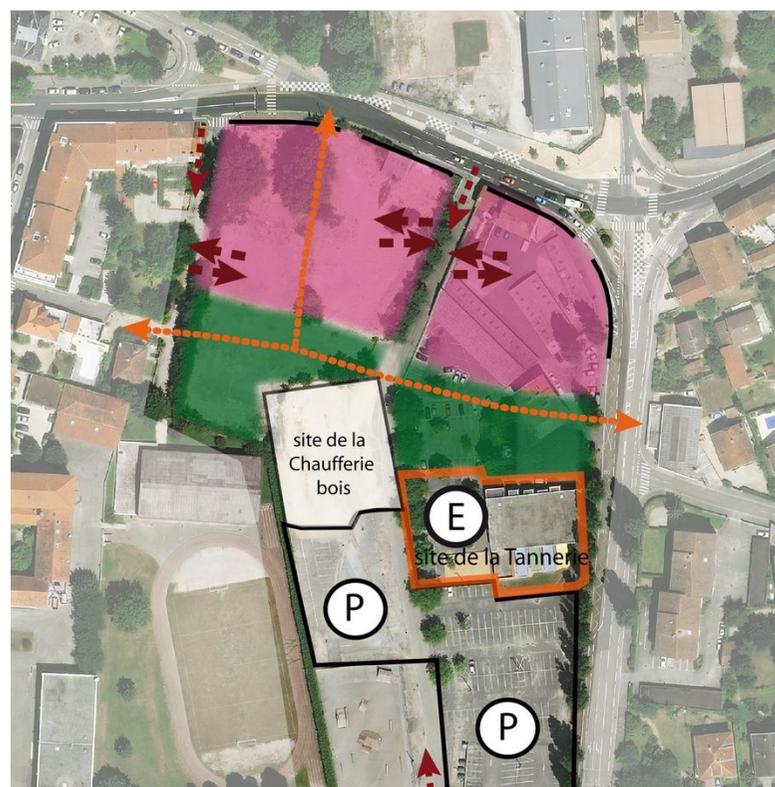


OAP modifiée

1 – CONTEXTE ET CARACTÉRISTIQUES (inchangé)

2 – ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Objectif : Recomposer un site de centre ville en organisant la mixité des fonctions.



OAP en vigueur (suite)

Espace à vocation dominante de logements.

Un minimum de 80 % de la surface de plancher globale de l'opération sera affecté à la fonction habitat. Le pourcentage de surface de plancher non destiné à la fonction susmentionnée, pourra être occupé par les destinations admises au règlement du PLU.

En matière de programmation, l'opération devra respecter les prescriptions suivantes :

- capacité théorique : 140 logements environ sur 0,7 ha ;
- **programmation OAP : 90 logements environ ;**
- entre 20% et 25% de logements locatifs sociaux et/ou très sociaux ;
- une majorité de logements en accession devront être proposés.

En matière de hauteur, les constructions s'inscriront dans des gabarits maximum de type R+4. Un épannelage sera exigé.

Espace à vocation d'activités tertiaires.

La totalité de la surface de plancher de l'opération sera affectée aux fonctions bureaux et commerces.

Principe de fronts bâtis.

Des fronts bâtis continus et à l'alignement seront recherchés au droit du boulevard Paul Bert afin de structurer cet îlot, aujourd'hui peu lisible depuis le domaine public, et de créer un poumon vert apaisé en cœur d'îlot (effet antibruit).

Ces fronts continus devront néanmoins garantir le maintien de perméabilité modes doux, notamment en partie ouest, en continuité de l'allée Pierre Mendès France qui rejoint le cœur de ville.

Principe d'espaces verts.

Un espace vert central sera mis en place au sud de l'opération afin de créer un espace tampon et de respiration entre les espaces résidentiels au nord et les aménagements et équipements publics au sud. Cet espace vert devra être accessible par le biais des liaisons modes doux traversant l'îlot en est-ouest et nord-sud.

OAP modifiée

Espace à vocation dominante de logements.

Le secteur nord-ouest accueillera du logement pour la totalité de la surface de plancher qui y sera développée. Le secteur nord-est quant à lui pourra présenter le cas échéant une mixité de fonction tout en gardant une dominante de logement (au moins 60% de la surface de plancher développée, le reste de la surface de plancher pouvant accueillir des fonctions autorisées au PLU et compatibles avec de l'habitat).

La nouvelle offre de logement en centre-ville sera programmée en cohérence avec le marché local et leur quantité sera limitée par les droits à construire offerts par le règlement du PLU. Enfin, concernant les logement sociaux à l'échelle du secteur résidentiel, ils représenteront entre 15 et 20% de la SDPC.

Pour les logements de type résidence étudiante/seniors/hôtelière, les surfaces occupées par les espaces communs et/ou les services nécessaires à leur exploitation seront considérés comme relevant de la fonction logement.

En matière de hauteur, les constructions s'inscriront dans des gabarits maximum de type R+4.

Principe de fronts bâtis.

Des fronts bâtis continus et à l'alignement seront recherchés au droit du boulevard Paul Bert afin de structurer cet îlot, aujourd'hui peu lisible depuis le domaine public, et de créer un poumon vert apaisé en cœur d'îlot (effet antibruit).

Ces fronts continus devront néanmoins garantir le maintien de perméabilité modes doux, notamment en partie ouest, en continuité de l'allée Pierre Mendès France qui rejoint le cœur de ville.

Principe d'espaces verts.

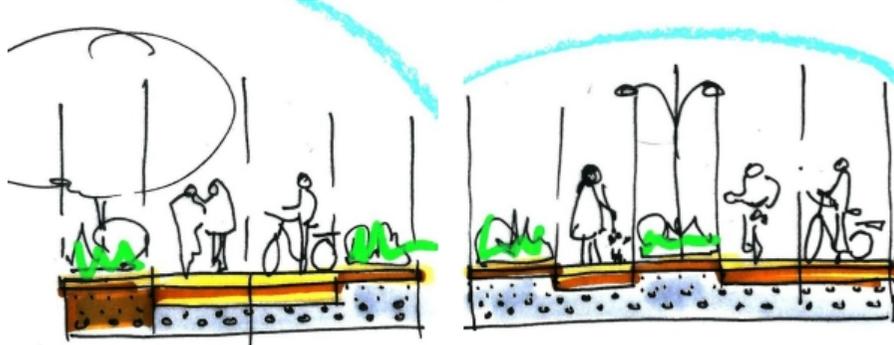
Un espace vert central sera mis en place au sud de l'opération afin de créer un espace tampon et de respiration entre les espaces résidentiels au nord et les aménagements et équipements publics au sud. Cet espace vert devra être accessible par le biais des liaisons modes doux traversant l'îlot en est-ouest et nord-sud.

OAP en vigueur (suite)

Principe de liaison modes doux.

Afin de favoriser la perméabilité de cet îlot qui est un trait d'union entre de grands établissements d'enseignement et le cœur de ville, et de l'intégrer à son environnement immédiat, un maillage mode doux longitudinal et transversal sera mis en place, et prendra appui sur le grand espace vert central.

Ces cheminements modes-doux seront conçus suivant les principes suivants :



OAP modifiée

Équipement public

L'extension de la Tannerie sera rendu possible ; cette dernière sera implantée au nord-ouest du bâtiment existant et sera tournée vers le sud, en vue de la constitution d'un parvis central afin de limiter les éventuels impacts de cet équipement sur le secteur résidentiel nord.

La fonction « parking » du sud du tènement est confirmée et devra être maintenue.

Principe de liaison modes doux.

Afin de favoriser la perméabilité de cet îlot qui est un trait d'union entre de grands établissements d'enseignement et le cœur de ville, et de l'intégrer à son environnement immédiat, un maillage mode doux longitudinal et transversal sera mis en place, et prendra appui sur le grand espace vert central.

Cet aménagement devra être accessible aux différents usagers « modes doux » (piétons, cycles, etc.) et sera traité en espace partagé afin de concilier confort d'usage et intégration paysagère.

1.2. Modification de l'OAP « Madeleine »

Le site de la Madeleine est l'un des joyaux du centre-ville burgien. Si ce grand îlot était il y a encore peu de temps fermé au public, sa mutation s'est amorcée il y a quelques années suite à la construction du Palais de Justice et à la transformation du cœur paysager en parc public, répondant en cela à deux des orientations du PADD :

- ouvrir les grands îlots et résorber les coupures urbaines pour faciliter les déplacements dans la ville et favoriser les échanges inter-quartiers ;
- irriguer un réseau d'espaces publics desservant les quartiers et les connectant les uns aux autres, notamment afin de répondre aux enjeux d'identité, de proximité et de convivialité exprimés par les habitants de nombreux quartiers qui ne trouvent pas de lieux d'expression et d'échanges.

Au-delà de ces premières transformations, le site offre encore de nombreuses possibilités d'évolution que la Ville se doit de saisir et d'accompagner, pour poursuivre la mise en œuvre des autres orientations du PADD :

- répondre aux besoins de la ville en utilisant en priorité les possibilités offertes dans le tissu urbain constitué pour limiter au maximum le recours à de nouvelles extensions en périphérie ;
- rendre le centre-ville élargi plus agréable à vivre, à parcourir et à fréquenter en y produisant de nouveaux logements dans un cadre de vie très qualitatif ;
- créer une continuité commerciale entre le cœur de ville et le quartier du Plateau ;
- susciter et accompagner les propriétaires et/ou porteurs de grands projets en capacité de valoriser ces sites mutables ;
- s'assurer que la dimension patrimoniale soit prise en compte lors des projets de renouvellement urbain et aboutisse à une valorisation du projet, et non à un traitement par défaut des éléments remarquables.

Pour se faire, la Ville souhaite partiellement modifier l'OAP Madeleine, qui ne permet pas aujourd'hui de répondre complètement à ces différentes orientations. Les grands principes liés à la desserte du site restent d'actualité et ne seront pas modifiés à l'exception du principe de desserte « nord » qui sera légèrement décalé vers l'Est. À l'inverse, la programmation fonctionnelle et les principes de préservation et de valorisation du patrimoine seront accentués :

- Programmation fonctionnelle :
 - Le bâtiment « Saint-Joseph » pourra accueillir une opération mixte, avec offre de logements. Le rez-de-chaussée devra quant à lui conserver une fonction à grande dominante commerciale afin de créer un important front animé et de permettre de répondre aux objectifs de continuité commerciale ;
 - Enfin, l'implantation d'un équipement public sur ce site est confirmé et précisé : pôle d'animation sociale en partie Nord du tènement sur le site des Glycines ;
- préservation et mise en valeur du patrimoine :
 - Saint-Joseph (au droit de l'avenue Alsace Lorraine) : la réalisation d'un appel à projets auprès d'opérateurs nationaux a permis de confirmer que sa structure ne permet pas une mutation sous forme de réhabilitation, et nécessite une opération de démolition-reconstruction. Afin de ne pas dénaturer les

principes constructifs du site, un principe d'alignement sera imposé, tout comme un gabarit (hauteur/emprise) cohérent avec le bâti environnant, avec travail spécifique sur les pignons de la future opération afin de préserver des perspectives visuelles fortes ;

- secteur Glycines/Pharmacie (au droit du boulevard Paul Bert, à l'Ouest de la Chapelle) : préservation du cadre bâti, sauf deux bâtiments pouvant être démolis, à savoir les serres et les ateliers ;
- Parc paysager : préservation du caractère paysager des parcs (Ville et Département), identification des sujets à préserver (sauf raisons phytosanitaires)

Les modifications précisées ci-dessus n'ont pas pour conséquence d'augmenter les droits à construire, ni l'imperméabilisation du sol. Au contraire, elles permettront de préserver les espaces paysagers et les principaux sujets, permettant en cela de préserver un îlot de fraîcheur et les capacités d'infiltration des eaux pluviales. Par ailleurs, elles permettront de donner davantage de place à la fonction logements.

Au vu de ces éléments, il apparaît donc :

- que ces modifications ne remettent aucunement en cause l'économie générale du PADD ;
- que ces modifications n'ont pas d'incidence sur l'environnement.

Par la présente modification il est donc proposé l'évolution de cette OAP tel que suit :

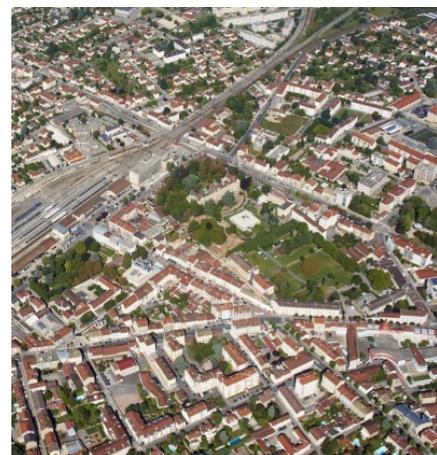
OAP en vigueur

1 – CONTEXTE ET CARACTÉRISTIQUES



OAP modifiée

1 – CONTEXTE ET CARACTÉRISTIQUES



OAP en vigueur (suite)

Ce tènement, situé dans le périmètre du centre ville élargi est aujourd'hui méconnu du public. Ancienne propriété du Centre Psychothérapique de l'Ain, close de hauts murs sur tout son périmètre, ce site est aujourd'hui totalement imperméable.

À proximité immédiate du nouveau PEM (Pôle d'Échange Multimodal), la Ville souhaite pouvoir ouvrir au public ce site à la dimension paysagère affirmée, afin d'en faire un trait d'union entre le cœur de ville historique et la nouvelle centralité du quartier gare, et afin de conforter le maillage des espaces publics ainsi que celui de la trame verte urbaine.

L'îlot de la Madeleine présente effectivement un caractère paysager important en raison de la présence de deux espaces verts remarquables : l'un à l'est, l'autre à l'ouest, que les diverses opérations, existantes et en cours (implantation des Services du conseil général, et création de la nouvelle Cité Judiciaire) ou à venir (ouverture du parc au public) devront mettre en exergue.

2. ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION.

Objectif : Ouvrir et rendre perméable un site à forte qualité paysagère.

OAP modifiée (suite)

Situé en limite de l'hyper-centre, le tènement de la Madeleine reste un lieu à aménager. Ancienne propriété du Centre Psychothérapique de l'Ain, l'histoire, l'évolution et la composition de ce site lui confèrent aujourd'hui un caractère patrimonial indéniable.

Ce tènement, dont la majeure partie reste propriété Ville (partie centrale) et Département de l'Ain (partie Ouest) a d'ores et déjà fait l'objet d'évolutions :

- mise en service du Palais de Justice en juillet 2016 ;
- ouverture du parc propriété Ville au public en septembre 2016 ;

Par ailleurs, conscients des enjeux du devenir de ce site, le Département de l'Ain et la Ville de Bourg-en-Bresse se sont associés pour réaliser une étude patrimoniale et de composition urbaine sur leurs tènements afin de définir, en cohérence, des pistes d'évolution (démolition/préservation/mise en valeur des éléments bâtis, fonctions nouvelles pouvant se développer sur le site, etc.).

Les résultats de cette étude et les différentes démarches engagées depuis sur les bâtiments lui appartenant, ont guidé la Ville dans la mise à jour de nouveaux principes d'aménagement et de composition.

Ces derniers ne remettent pas en cause les premiers principes arrêtés en 2013.

2. ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION.

Objectif : Ouvrir et rendre perméable un site à forte qualité paysagère.

OAP en vigueur (suite)



-  Espace à vocation administrative et/ou de logements
-  Espace à vocation d'activités tertiaires
-  Espace à vocation dominante d'activités tertiaires avec rez-de-chaussée commerciaux
-  Espace à vocation d'espaces verts
-  Equipement public
-  Principe de voirie de desserte incluant des modes doux avec des profils types à respecter (à créer ou à modifier)
-  Principe de liaison modes doux à créer
-  Principe de perméabilité visuelle

OAP modifiée (suite)



-  Principe de liaison modes doux à créer
-  Principe de voirie de desserte incluant des modes doux
-  Equipement public
-  Principe de perméabilité visuelle
-  Parvis à aménager
-  Espace à vocation dominante de logements
-  Logements ou activités tertiaires
-  Opération mixte avec des commerces en rez de chaussée
-  Parc à préserver ensemble paysager

Parc urbain, principe de liaison modes doux et équipement public.

Comme mentionné au règlement du présent PLU (tome 3), des emplacements réservés sont inscrits sur le présent site afin de tirer parti du parc existant en le transformant en parc urbain public et en préservant ses caractéristiques. Des cheminements modes doux seront créés afin de permettre la desserte du parc et la traversée de l'îlot, mais aussi afin de desservir le futur équipement public voué à « l'enfance ».

Principe de liaison modes doux et équipement public.

Des cheminements modes doux seront créés afin de permettre la desserte du parc et la traversée de l'îlot, en complément de ceux existants, mais aussi afin de desservir le futur équipement public (Pôle d'Animation Sociale) qui sera implanté au nord du tènement, dans l'ensemble bâti dit Glycines/Pharmacie.

OAP en vigueur (suite)

Espace à vocation administrative et/ou de logements.

Dans le cas d'une opération à vocation de logements, la programmation devra respecter les prescriptions suivantes :

- capacité théorique : 250 logements environ sur 0,04 ha ;
- **programmation OAP : 50 logements maximum réalisés dans le respect des emprises bâties actuelles ;**
- 10% minimum de logements locatifs sociaux et/ou très sociaux ;
- 40% minimum de logements en accession ;
- 75% minimum de logements "familiaux", c'est à dire de logements de type T3 au minimum.

Espace à vocation d'activités tertiaires

La totalité de la surface de plancher de l'opération sera affectée à la fonction bureaux.

Espace à vocation dominante d'activités tertiaire avec principe de rez-de-chaussée commerciaux .

Un minimum de 80 % de la surface de plancher globale de l'opération sera affecté aux destinations bureaux et/ou commerces. Le pourcentage de surface de plancher non destiné aux activités susmentionnées, pourra être occupé par de l'artisanat.

Les rez-de-chaussées, situés au droit de l'avenue Alsace-Lorraine, seront uniquement voués à accueillir des commerces et de l'artisanat de bouche en rez-de-chaussée à l'exclusion des prestations de services à caractère intellectuel et immatériel (agences immobilières, agences bancaires, agences de travail temporaire, assurances et mutuelles, agences de publicité, agences de conseillers ingénieurs et bureau d'études, agences de radiodiffusion et de télévision. Les professionnels de la santé ne sont pas compris dans cette typologie de service).

OAP modifiée (suite)

Espace à vocation administrative et/ou de logements.

Dans le cas d'une opération à vocation de logements, la programmation devra respecter les prescriptions suivantes :

- capacité théorique : 250 logements environ sur 0,04 ha ;
- **programmation OAP : 50 logements maximum réalisés dans le respect des emprises bâties actuelles ;**
- 10% minimum de logements locatifs sociaux et/ou très sociaux ;
- 40% minimum de logements en accession ;
- 75% minimum de logements "familiaux", c'est à dire de logements de type T3 au minimum.

Espace à vocation d'activités tertiaires

La totalité de la surface de plancher de l'opération sera affectée à la fonction bureaux.

Espace à vocation mixte avec principe de rez-de-chaussée commercial.

Les rez-de-chaussées, situés au droit de l'avenue Alsace-Lorraine, présenteront une grande dominante commerciale avec possibles établissements de restauration (sont ainsi exclues les prestations de services à caractère intellectuel et immatériel).

Les étages présenteront une mixité de fonction : activités tertiaires et logements.

Le gabarit de cette opération sera défini en cohérence avec le cadre bâti environnant et dans l'objectif de créer des perspectives visuelles sur le parc public, notamment au droit de son pignon Ouest où un aménagement de type parvis devra être réalisé.

OAP en vigueur (suite)

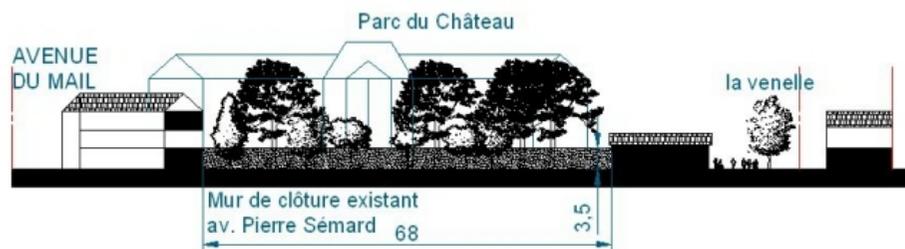
Principe de perméabilité visuelle sur les espaces verts.

Sur le parc sis à l'ouest du tènement, une perméabilité visuelle depuis l'avenue Pierre Sémar est souhaitée. Cette perméabilité sera traitée :

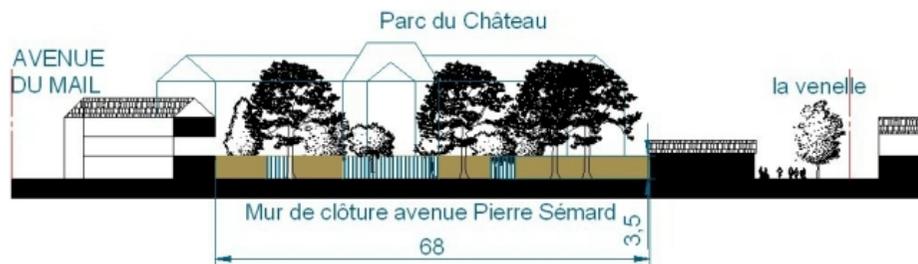
- soit par la création d'ouvertures dans le mur plein, dont la superficie sera a minima de 30 % de la superficie du mur plein. Ces ouvertures seront situées au plus bas à 80 cm du terrain naturel. Un dispositif à claire-voie, respectant à minima la hauteur du mur d'origine, pourra être installé dans ces ouvertures (exemple : grilles en fer).
- soit par la préservation ou mise en place d'un mur bahut d'une hauteur maximale de 60 cm, surmonté d'un dispositif à claire-voie (exemple : grilles en fer) d'une hauteur comprise entre 190 cm et 290 cm.

Proposition de schéma de traitement de la clôture :

façade actuelle :



Proposition 1



OAP modifiée (suite)

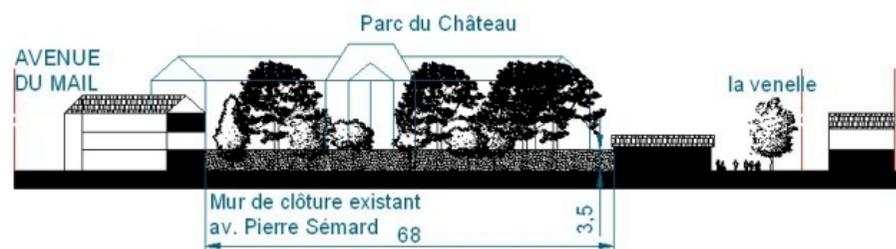
Principe de perméabilité visuelle sur les espaces verts.

Sur le parc sis à l'ouest du tènement, une perméabilité visuelle depuis l'avenue Pierre Sémar est souhaitée. Cette perméabilité sera traitée :

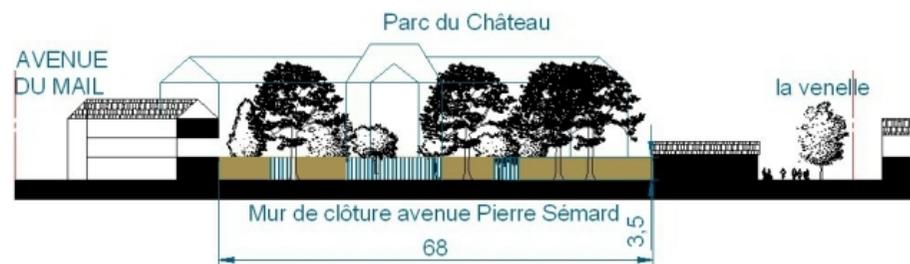
- soit par la création d'ouvertures dans le mur plein, dont la superficie sera a minima de 30 % de la superficie du mur plein. Ces ouvertures seront situées au plus bas à 80 cm du terrain naturel. Un dispositif à claire-voie, respectant à minima la hauteur du mur d'origine, pourra être installé dans ces ouvertures (exemple : grilles en fer).
- soit par la préservation ou mise en place d'un mur bahut d'une hauteur maximale de 60 cm, surmonté d'un dispositif à claire-voie (exemple : grilles en fer) d'une hauteur comprise entre 190 cm et 290 cm.

Proposition de schéma de traitement de la clôture :

façade actuelle :

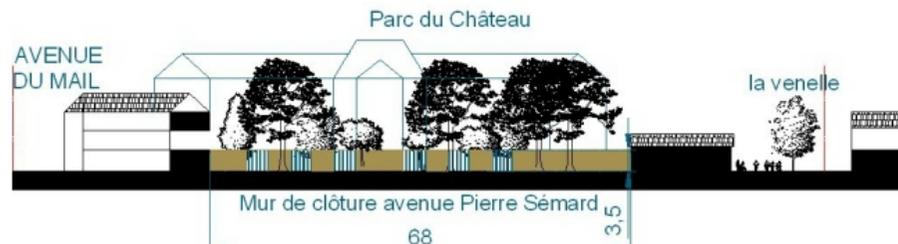


Proposition 1

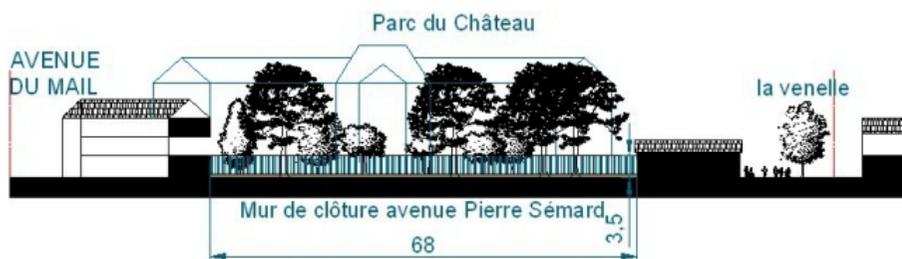
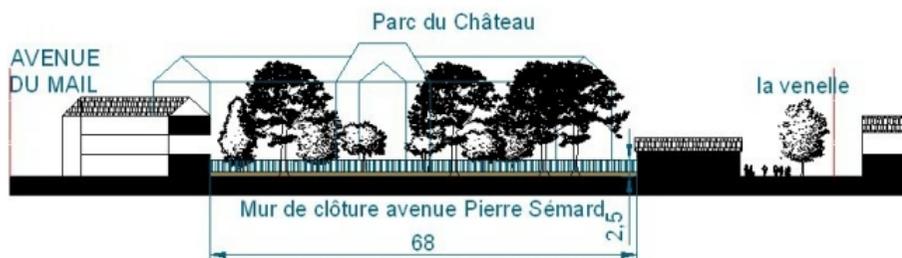


OAP en vigueur (suite)

Proposition 1 avec variante sur les rythmes des percements



Proposition 2 avec un dispositif à claire-voie de 190 cm ou 290 cm

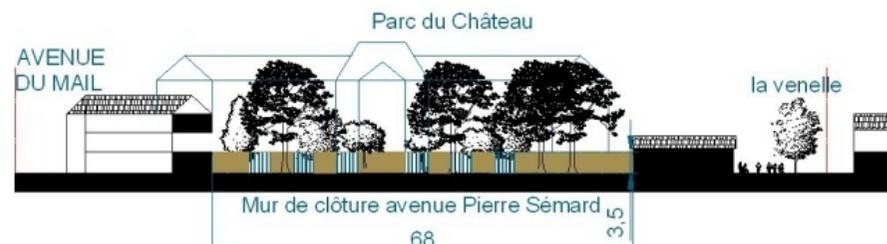


Principe de voirie de desserte VL incluant des modes doux

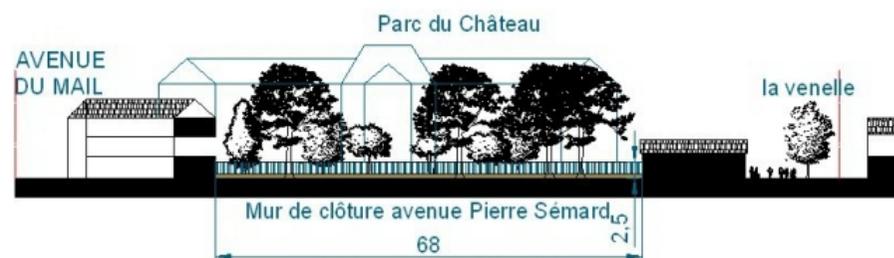
Dans le seul cas d'une opération d'habitat développée au droit de l'actuelle venelle, une desserte VL (accès et sortie) sera possible par cette même venelle en sens unique Est-Ouest, et sera organisée selon le profil suivant (cohabitation des différents modes de déplacement):

OAP modifiée (suite)

Proposition 1 avec variante sur les rythmes des percements



Proposition 2 avec un dispositif à claire-voie de 190 cm ou 290 cm



Principe de voirie de desserte VL incluant des modes doux

Dans le seul cas d'une opération d'habitat développée au droit de l'actuelle venelle, une desserte VL (accès et sortie) sera possible par cette même venelle en sens unique Est-Ouest, et sera organisée selon le profil suivant (cohabitation des différents modes de déplacement):

OAP en vigueur (suite)



Zone 30 VL + modes doux

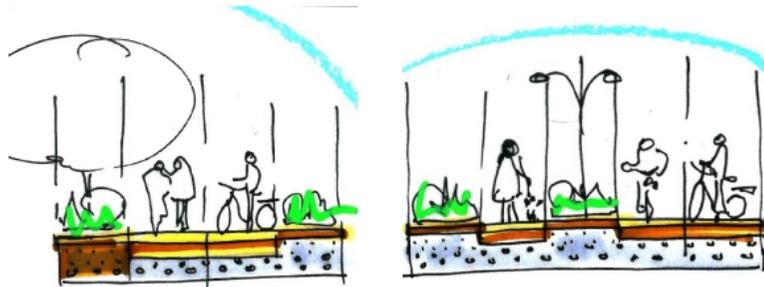
OAP modifiée (suite)



Zone 30 VL + modes doux

Principe de liaison modes doux.

Afin de favoriser le développement des différents modes de déplacement, des liaisons modes doux seront créées et devront respecter l'un des principes suivants:



Principe de liaison modes doux.

Afin de favoriser le développement des différents modes de déplacement, des liaisons modes doux seront créées. Ces aménagements devront être accessibles aux différents usagers « modes doux » (piétons, cycles, etc.) et seront traités en espace partagé afin de concilier confort d'usage et préservation maximale du parc.

1.3. Modification de l'OAP « Brou-Charmettes »

Site stratégique d'entrée de ville, dent creuse à l'interface de plusieurs tissus urbains aux formes et organisations marquées et distinctes (habitat résidentiel, habitat collectif, activités tertiaires...), il est devenu encore plus emblématique en 2014 lorsque le Monastère Royal de Brou est devenu le monument préféré des français. La proximité immédiate de ce monument phare engendre de forts enjeux en matière de composition et de qualité urbaine, afin de préserver la dimension patrimoniale du site, notamment dans un contexte où la Ville souhaite réaménager les abords du Monastère afin d'accompagner la croissance de son attractivité.

Afin de préserver la qualité patrimoniale et paysagère du site, tout en permettant une urbanisation raisonnée de ce site afin d'accompagner le développement de la ville, deux des grandes orientations du PADD en vigueur, il est nécessaire de procéder à une modification de l'OAP actuelle, selon les principes suivants :

- préservation et mise en valeur du patrimoine :
 - extension du cône de vue sur la partie Ouest du site, permettant d'accroître la visibilité sur le Monastère et de conforter le caractère paysager de ses abords. Cet espace sera non constructible et présentera un traitement paysager simple (pelouses, massifs arbustifs le cas échéant). Il pourra aussi, le cas échéant, accepter la création d'un cheminement modes doux ;
 - identification des anciens murs d'enceinte du Monastère, qui devront être conservés et mis en scène dans le cadre d'un projet urbain futur, notamment via la plantation d'arbres de haute tiges en arrière d'une partie des murs.
- Programmation fonctionnelle : la partie Ouest de l'OAP reste scindée en deux espaces aux fonctions différenciées :
 - le tènement au droit du boulevard de Brou conserve une vocation économique, mais au sens large du terme. Pourront ainsi être développés sur ce tènement des opérations de type commerce/bureaux/ateliers/entrepôts, si ces derniers sont bien évidemment compatibles avec le tissu urbain environnant déjà constitué et ne lui impose pas de contraintes ;
 - la programmation « logement » reste une obligation pour le tènement en second front.

Les modifications précisées ci-dessus n'ont pas pour conséquence d'augmenter les droits à construire, ni l'imperméabilisation du sol. Au contraire, elles permettront de préserver et conforter les espaces naturels existants.

Au vu de ces éléments, il apparaît donc :

- que ces modifications ne remettent aucunement en cause l'économie générale du PADD ;
- que ces modifications n'ont pas d'incidence sur l'environnement.

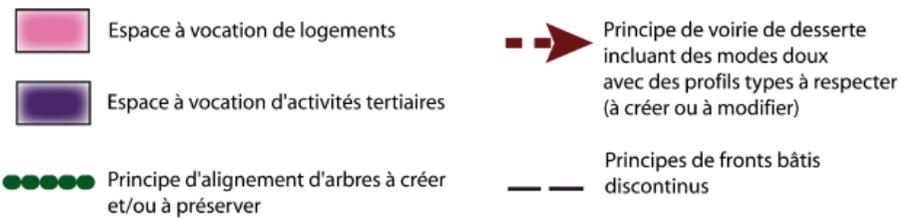
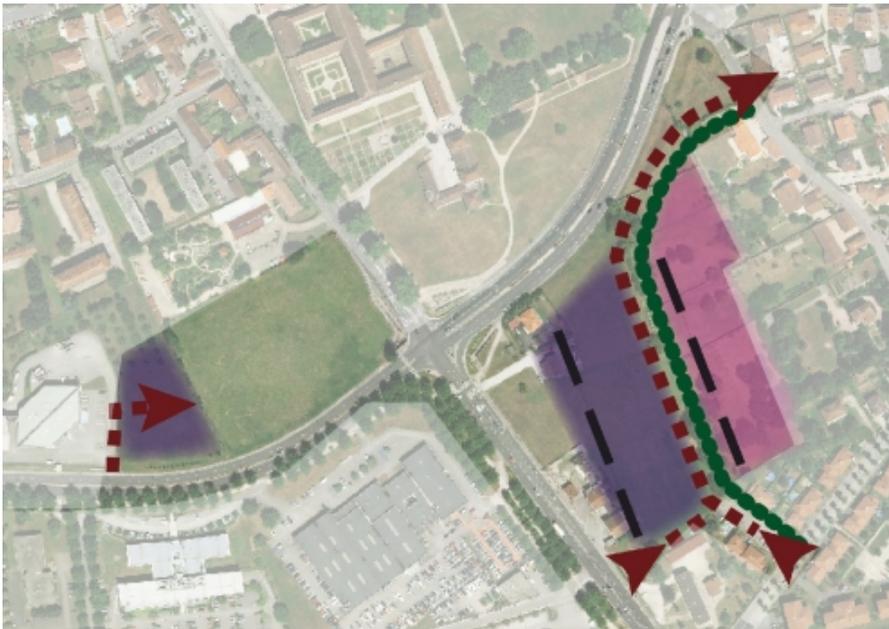
Par la présente modification il est donc proposé l'évolution de cette OAP tel que suit :

OAP en vigueur

1. CONTEXTE ET CARACTÉRISTIQUES *(inchangé)*

2. ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION.

Objectif : Valoriser une entrée de ville en organisant la mixité des fonctions et des formes.

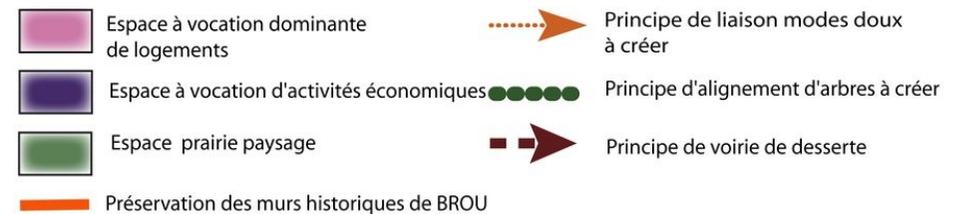
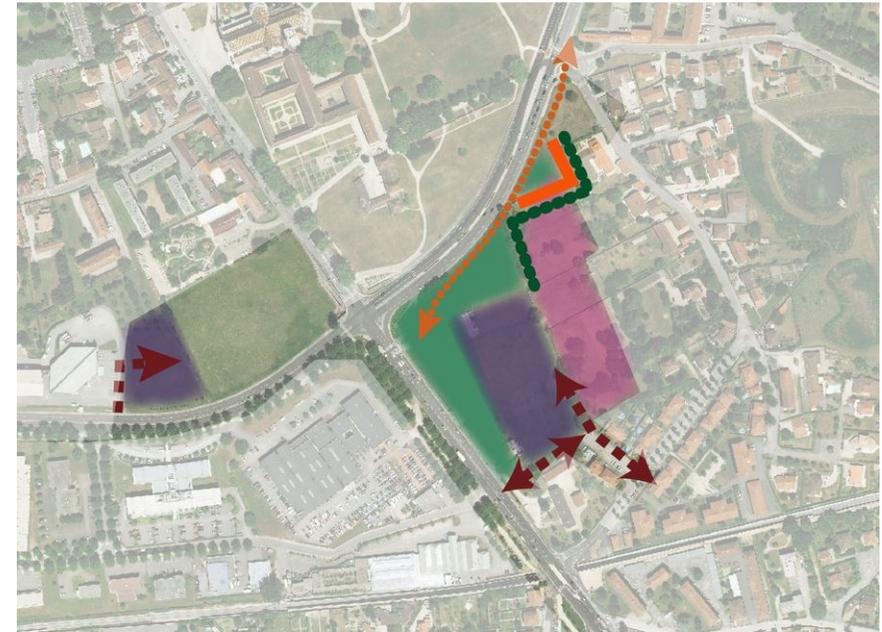


OAP modifiée

1. CONTEXTE ET CARACTÉRISTIQUES *(inchangé)*

2. ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION.

Objectif : Valoriser une entrée de ville en organisant la mixité des fonctions et des formes.



OAP en vigueur (suite)

Espace à vocation de logements.

En matière de programmation, l'opération devra respecter les prescriptions suivantes :

- capacité théorique : 160 logements environ sur 1,3 ha ;
- **programmation OAP : 120 logements environ ;**
- 20% maximum de logements locatifs sociaux et/ou très sociaux ;
- le site devra accueillir majoritairement des logements en accession et des logements "familiaux", c'est-à-dire de type T3 au minimum.

En matière de hauteur, les constructions s'inscriront dans des gabarits maximum de type R+3. Un épannelage sera exigé afin d'apporter de la légèreté aux constructions et ainsi favoriser leur intégration dans leur environnement immédiat.

Espace à vocation d'activités tertiaires.

La totalité de la surface de plancher des opérations (2 espaces couvrant une superficie globale de 2,2 ha) sera affectée aux fonctions bureaux et commerces.

Principes de fronts bâtis.

Les formes et l'organisation de la future opération à vocation tertiaire devront s'appuyer sur les aménagements paysagers, et notamment ceux voués au maintien des cônes visuels sur le Monastère Royal de Brou. Des fronts bâtis discontinus devront être créés afin de donner de la légèreté à ce secteur positionné sur un carrefour routier majeur de la ville, via la création de perméabilités visuelles, mais surtout afin de renforcer la qualité architecturale et paysagère des futures opérations, limitrophes du parc urbain des "Arrières de Brou".

À cette fin, les constructions devront être implantées en retrait (du cône visuel sur le Monastère et de la voie de desserte interne), rendant seuls visibles les pignons des bâtiments. Ces pignons se trouvant en "vitrine" devront faire l'objet d'un traitement architectural particulier.

OAP modifiée (suite)

Espace à vocation de logements.

En matière de programmation, l'opération devra respecter les prescriptions suivantes :

- capacité théorique : 160 logements environ sur 1,3 ha ;
- **programmation OAP : 120 logements maximum ;**
- 20% maximum de logements locatifs sociaux et/ou très sociaux ;
- le site devra accueillir majoritairement des logements en accession et des logements "familiaux", c'est-à-dire de type T3 au minimum.

La volumétrie des constructions devra s'inscrire dans celle de l'opération existante (opération Semcoda rue des Charmettes/rue des Chênes): pas de faitage plus haut.

Espace à vocation d'activités économiques.

La totalité de la surface de plancher développée sur ce tènement sera tournée vers des fonctions liées aux « activités économiques », dont notamment commerces, bureaux, ateliers associés.

La volumétrie des constructions devra s'inscrire dans celle de la concession automobile implantée à l'angle des boulevards de Brou et 8 mai 1945.

Principe de desserte modes-doux

Afin de continuer le maillage des cheminements modes doux existants au droit des boulevard 8 mai 1945 et Charles de Gaulle, un aménagement cyclable sera réalisé.

Préservation des murs

Les murs de l'ancienne enceinte du Monastère Royal de Brou présentant un bon état de conservation seront préservés. Il pourra toutefois être découpé dans le cadre de la création de l'aménagement cyclable.

OAP en vigueur (suite)

Principe d'alignement d'arbres.

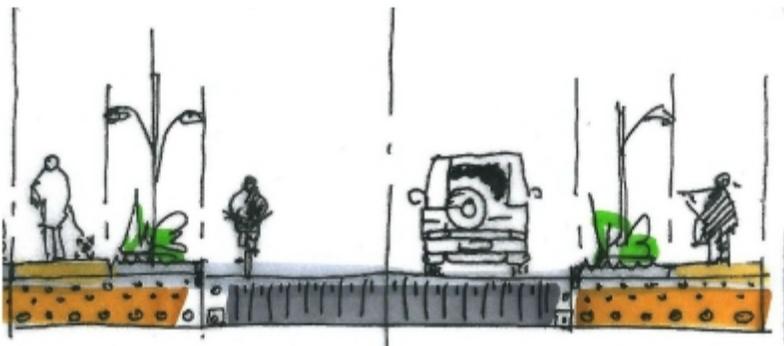
Un alignement sera créé le long de la voirie de desserte interne, suivant le principe des alignements d'ores et déjà existants sur la zone d'activités économiques des Arbelles (ne pas planter d'essences à système racinaire superficiel à proximité immédiate de ces cheminements).

Principe de voirie de desserte VL incluant des modes doux.

Ce secteur étant enclavé entre 3 des grandes voies de transit de la ville (boulevard Charles de Gaulle, boulevard de Brou et avenue du 8 mai 1945), la création de nouveaux piquages est proscrite. Les tènements seront ainsi desservis suivant les principes suivants :

- sites des Charmettes, par une voirie en sens unique rentrante depuis le boulevard de Brou (tourne à droite uniquement) et la rue des Charmettes existante, et débouchant sur la rue des Charmettes ;
- tènement à l'angle de l'avenue du 8 mai 1945 et du boulevard de Brou, en utilisant le piquage existant desservant le magasin Cuny.

Afin de favoriser la cohabitation des différents modes de déplacement, la voie de desserte interne intégrera des cheminements modes doux au traitement sécurisant, et sera conçue sur la base du profil suivant :



OAP en vigueur (suite)

Principe d'alignement d'arbres.

Un alignement sera créé, notamment sur les arrières de l'ancien mur d'enceinte du Monastère, afin de créer un fond de scène aux abords immédiats du Monastère.

Principe de desserte

Afin de protéger la partie résidentielle de la partie « activités économiques », il est convenu que les deux opérations seront desservies de manière indépendante :

- l'opération « activités économiques » via le boulevard de Brou. La géométrie de cette desserte devra limiter les impacts sur le fonctionnement du boulevard.
- l'opération « logements » via la voirie existante (rue des Chênes) bénéficiant d'ores et déjà d'un usage résidentiel.

Ces voiries seront des voies d'accès privées, il reviendra donc aux opérateurs d'en définir les modalités d'aménagement en corrélation avec le projet qui sera développé.

1.4. Création d'une OAP sur le secteur « Bel-Air »

Le quartier bel-Air occupe le faubourg sud-ouest de la ville. Autrefois agricole et maraîcher, ce faubourg s'est bâti progressivement depuis la construction de la ligne de chemin de fer en 1856, dont la gare a été réalisée à proximité. En évolution constante depuis la première urbanisation à la fin du XIX^{ème} siècle, le quartier connaît depuis un peu plus d'une décennie une nouvelle phase de mutation, marquée il y a quelques années par la destruction de grandes maisons bourgeoises et la perte de leur patrimoine paysager, le plus souvent remplacées par des immeubles de logements collectifs.

Aujourd'hui le quartier Bel-Air présente une vocation résidentielle dominante mais sa morphologie urbaine est assez variée. Si l'élément patrimonial central de ce quartier est la Basilique et son parvis, il regroupe de nombreux éléments remarquables : patrimoine historique, bâti témoin de son époque, éléments de style et sujets végétaux. Certains d'entre eux font déjà l'objet d'une protection au titre de la Servitude Paysage du PLU.

Sur la base des enjeux dégagés dans l'étude patrimoniale réalisée sur le secteur, la Ville souhaite créer une OAP patrimoniale sur ce quartier afin de permettre les mutations : maîtriser une densification raisonnée, tout en assurant la pérennité des éléments patrimoniaux caractéristiques. Cette OAP a donc un double objectif :

- repérer les éléments remarquables du patrimoine urbain et paysager : tous les éléments considérés comme à préserver seront repérés au PLU et soumis aux dispositions réglementaires de la Servitude Paysage ;
- poser des principes d'aménagement à la parcelle : afin de préserver la trame urbaine caractérisant le quartier Bel-Air, et sa morphologie de tissu de faubourg, tout projet de construction sera soumis à des règles d'implantation et de hauteur afin de s'insérer et de ne pas dénaturer l'espace perçu dans lequel il s'insère.

Les évolutions pressenties, et détaillées ci-dessous n'engendrent pas une augmentation des droits à construire, elles auraient même tendance à légèrement les diminuer puisque le règlement en vigueur accepte des constructions de type R+3 à R+4, alors que les préconisations de l'OAP abaisseront les gabarits autorisés à du R+4, mais aussi R+3 et même R+2 selon les secteurs. De plus, ces préconisations respectent la morphologie urbaine existante.

Les mesures de protection au titre de la Servitude Paysage seront augmentées avec l'identification de nouveaux éléments paysagers.

Au vu de ces éléments, il apparaît donc :

- que cette création d'OAP ne remet aucunement en cause l'économie générale du PADD ;
- que cette création d'OAP n'a pas d'incidence sur l'environnement.

Par la présente modification il est donc proposé la création d'une OAP « Bel-Air » tel que suit :

OAP PATRIMONIALE « BEL-AIR »

1. CONTEXTE ET CARACTÉRISTIQUES



Le quartier Bel-Air occupe le faubourg sud-ouest de la ville. Autrefois agricole et maraîcher, ce faubourg s'est bâti progressivement depuis la construction de la ligne de chemin de fer en 1856, dont la gare a été réalisée à proximité. En évolution constante depuis la première urbanisation à la fin du XIX^{ème} siècle, le quartier connaît depuis un peu plus d'une décennie une nouvelle phase de mutation, marquée il y a quelques années par la destruction de grandes maisons bourgeoises et la perte de leur patrimoine paysager, le plus souvent remplacées par des immeubles de logements collectifs.

Aujourd'hui le quartier Bel-Air présente une vocation résidentielle dominante mais sa morphologie urbaine est assez variée. Si l'élément patrimonial central de ce quartier est la Basilique et son parvis, il regroupe de nombreux éléments remarquables : patrimoine historique, bâti témoin de son époque, éléments de style et sujets végétaux. Certains d'entre eux font déjà l'objet d'une protection au titre de la Servitude Paysage du PLU.

Sur la base des enjeux dégagés dans l'étude patrimoniale réalisée, la Ville souhaite créer une OAP patrimoniale sur ce quartier, afin de permettre les mutations dans ce secteur résidentiel, tout en assurant la pérennité des éléments caractéristiques du quartier.

2. ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION.

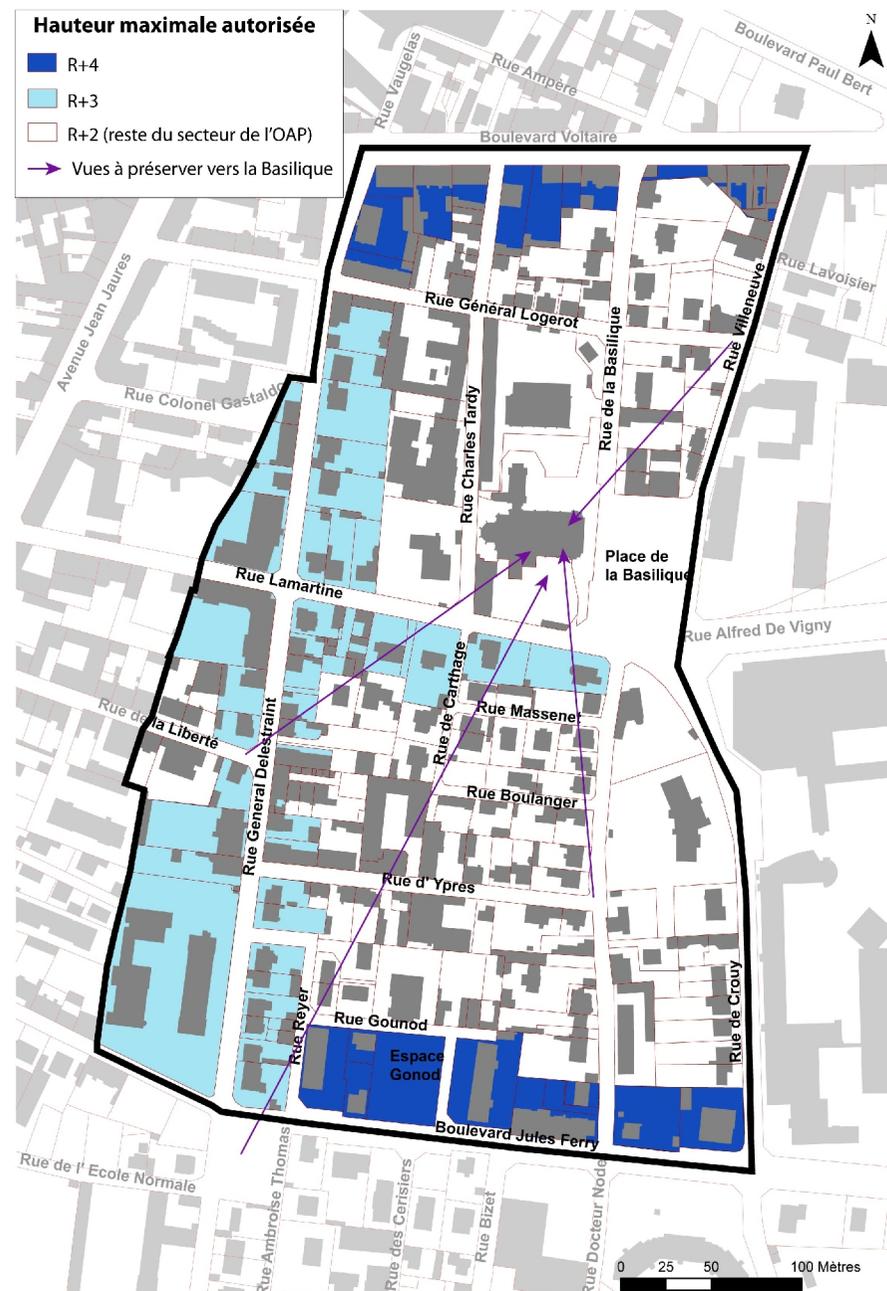
Objectif : maîtriser une densification raisonnée, tout en assurant la pérennité des éléments patrimoniaux caractéristiques.

Préserver le caractère morphologique du faubourg

Afin de préserver la trame et la forme urbaine correspondant aux caractéristiques de Bel-Air et à son rôle de faubourg, tout projet de construction devra présenter un volume et une implantation tenant compte de l'environnement et de l'espace perçu dans lequel il s'inscrit.

Par ailleurs, les projets, en covisibilité avec la Basilique du Sacré Cœur (cf. carte hauteur maximale autorisée) devront contribuer à mettre en valeur ce point de vue et justifieront de leur intégration et des dispositifs mis en œuvre pour contribuer au maintien du point de vue.

Enfin, les hauteurs des constructions du secteur devront respecter les indications spécifiques portées sur le document graphique « Hauteur maximale autorisée », étant précisé que la lettre « R » signifie « rez-de-chaussée » et « + X » le nombre d'étages autorisés.



Préserver, valoriser et révéler le patrimoine urbain et paysager

- **Protéger et mettre en valeur le patrimoine commun et bâti**

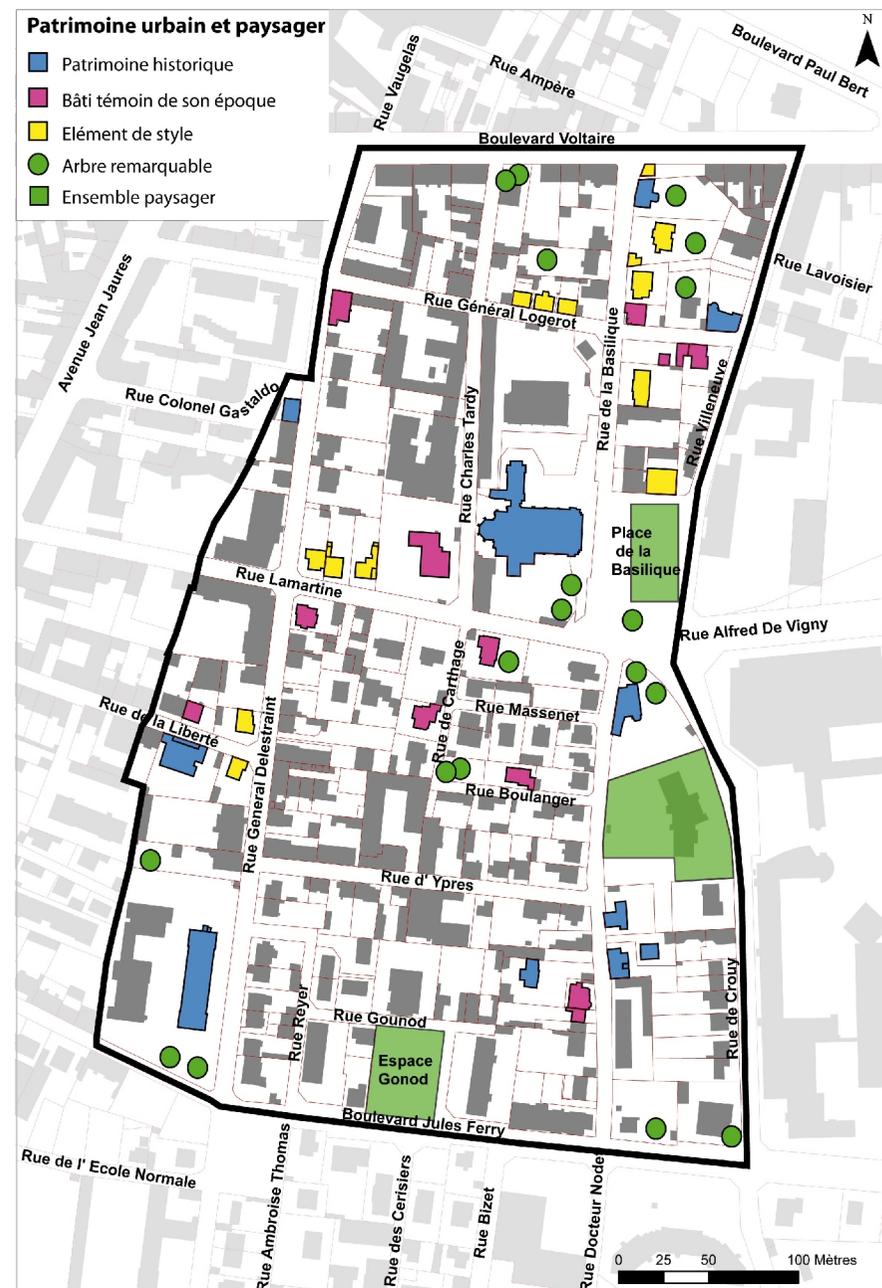
Les bâtiments désignés comme remarquables (critères d'urbanité, de rareté, d'époque..) et identifiés au plan « Patrimoine urbain et paysager », sont soumis aux dispositions réglementaires spécifiques applicables aux patrimoines bâtis identifiés au titre de l'article L.123-1-5.7° du code de l'urbanisme.

- **Préservation et valorisation du patrimoine paysager**

Tout projet devra s'inscrire dans l'organisation urbaine du quartier Bel-Air et conserver le caractère arboré du quartier, participant à son identité (jardins, parcs, sujets de qualité).

Par ailleurs, les arbres remarquables localisés au plan « Patrimoine urbain et paysager », doivent être préservés, sauf pour un motif d'intérêt général lié à la sécurité ou du fait d'un mauvais état phytosanitaire.

Les constructions réalisées sur les terrains concernés doivent être conçues pour assurer la préservation des spécimens protégés. Les aménagements ou revêtements des sols ainsi que les clôtures à proximité des arbres identifiés doivent être conçus et réalisés de manière à assurer la perméabilité du sol aux abords de ces derniers et à ne pas endommager leurs systèmes racinaires.



En sus des prescriptions de l'OAP, la densité du secteur Bel-Air et les espaces végétalisés seront fixés et encadrés par les dispositions du règlement des zones UA et UB (NB: le secteur « Bel-Air est concerné par les deux zones).

Les articles 9 et 13 des zones UA et UB des secteurs seront rédigés de la manière suivante :

ARTICLE UA 9 – EMPRISE AU SOL

3 - DISPOSITIONS PARTICULIÈRES

3.2 - Cas des Orientations d'Aménagement et de Programmation (Madeleine, Peloux, Pont-de-Lyon, Brouët, Hôtel Dieu, Bel- Air)

Le coefficient d'emprise au sol maximal de l'ensemble des constructions et installations sur une même propriété est limité à 60 % de la superficie du terrain.

ARTICLE UA 13 – ESPACES VERTS ET PLANTATIONS, ESPACES BOISÉS CLASSÉS

1 – OBLIGATIONS DE VÉGÉTALISATION

1.6 – Dans les secteurs des OAP (Madeleine, Peloux, Pont-de-Lyon, Brouët, l'Hôtel Dieu, Bel-Air,)

A – Les surfaces végétalisées principales (S)

Les surfaces végétalisées principales (S) doivent représenter, au minimum, 20% de la superficie du terrain.

B – Les surfaces végétalisées principales (S')

Des surfaces végétalisées complémentaires (S'), représentant au minimum 15 % de la superficie du terrain, doivent être réalisées selon les modalités définies à l'article UA 13 – 1.2.

ARTICLE UB 9 – EMPRISE AU SOL

3 - DISPOSITIONS PARTICULIÈRES

3.2 - Cas des Orientations d'Aménagement et de Programmation (Pont-de-Lyon, Maginot/Canal, les Pâquerettes, Vinaigrerie, Bel-Air)

Le coefficient d'emprise au sol maximal de l'ensemble des constructions et installations sur une même propriété est limité à 50 % de la superficie du terrain.

ARTICLE UB 13 – ESPACES VERTS ET PLANTATIONS, ESPACES BOISÉS CLASSÉS

1 – OBLIGATIONS DE VÉGÉTALISATION

1.5 – Dans les secteurs des OAP (Pont-de-Lyon, Maginot/Canal, Les Pâquerettes, Vinaigrerie, Bel-Air,)

A – Les surfaces végétalisées principales (S)

Les surfaces végétalisées principales (S) doivent représenter, au minimum, 30% de la superficie du terrain.

B – Les surfaces végétalisées principales (S')

Des surfaces végétalisées complémentaires (S'), représentant au minimum 15 % de la superficie du terrain, doivent être réalisées selon les modalités définies à l'article UB 13 – 1.2.

2. MODIFICATION DE LA SERVITUDE DE MIXITÉ SOCIALE

L'un des principaux objectifs du Plan Local d'Urbanisme approuvé en novembre 2013 était de permettre l'émergence d'une offre de logement diversifiée à l'échelle du territoire (rééquilibrage de l'offre en logements locatifs sociaux, développement d'une offre de logements de type familiaux et offres alternatives à la maison individuelle), afin de favoriser le parcours résidentiel au sein du territoire communal. Dans ce but a été mise en place une servitude de mixité sociale, permettant de limiter la production de nouveaux logements sociaux dans des périmètres identifiés au plan de zonage.

Le quartier des Venues fait partie des périmètres concernés. Ce secteur revêt aujourd'hui encore une identité propre, notamment liée à son passé social (ancienne Cité Abbé Pierre, habitat individuel et collectif très social...), toutefois une réelle mixité s'est développée à l'échelle du quartier des Venues, notamment grâce à la présence d'équipements et animations qui ont permis de développer une vie de quartier propre : maison de quartier, centre social, marché, etc. De ce fait le patrimoine social, de petite mention au regard des ensembles sociaux de la Reyssouze ou de la Croix Blanche par exemple, n'est pas enclavé mais est au contraire très bien intégré au reste du quartier, tant morphologiquement que socialement. Il fait l'objet depuis de nombreuses années de réflexions en vue de sa mutation (les premières études datent de 2001). Les premiers changements se sont enclenchés depuis 2004 pour redonner une nouvelle vie à ce quartier, dans le cadre d'un programme de renouvellement urbain à venir intégrant de la réhabilitation, mais aussi de la démolition/reconstruction, sans modification du nombre de logements (étude préalable justifiant de la nécessité de reconstruire 1 logement pour 1 démoli).

Au vu de ces éléments de constat et de contexte, il est proposé de modifier la servitude de mixité sociale en la supprimant sur ce seul quartier des Venues. Cette évolution permettra de renforcer la mixité actuelle en prévoyant, sans dénaturer ce parc social aujourd'hui très bien intégré au reste du quartier :

- des formes d'habitat différentes : logements collectifs, logements intermédiaires individualisés avec espaces privatifs ;
- des typologies de logements sociaux différentes : PLAI, PLUS, et éventuellement de l'accession sociale ;
- une reconfiguration globale des espaces (privés et publics) permettant de donner davantage de place aux espaces paysagers et aux modes doux.

Au vu de ces éléments, il apparaît donc que cette modification :

- n'est pas incompatible à la réalisation des objectifs de rééquilibrage de l'offre de logements à l'échelle du territoire communal ;
- ne remet aucunement en cause l'économie générale du PADD ;
- n'a pas d'incidence sur l'environnement.

Par la présente modification il est donc proposé la suppression de cette servitude de mixité sociale sur le secteur des Venues, nécessitant la mise à jour des annexes cartographiques du zonage (carte des servitudes « urbaines ») mais également du règlement de la zone UC :

Traduction de cette suppression dans le règlement de la zone UC
+ en annexe la carte des servitudes urbaines avant/après modification

Règlement en vigueur

Règlement modifié

ARTICLE UC 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL
SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

ARTICLE UC 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL
SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

1 - DISPOSITIONS GÉNÉRALES

[...]

1 - DISPOSITIONS GÉNÉRALES

[...]

2 - DISPOSITIONS PARTICULIÈRES

[...]

2 - DISPOSITIONS PARTICULIÈRES

[...]

2.4 - En sus des dispositions de l'article UA2 – 1, dans les secteurs identifiés au document graphique intitulés « secteurs de mixité sociale » au titre de l'article L.123-1-5.16° du code de l'urbanisme.

Dans les secteurs identifiés dans le document graphique au titre de l'article L.123-1-5. 16° du code de l'urbanisme comme « secteurs de mixité sociale », aucun nouveau logement social supplémentaire ne pourra être réalisé. En cas d'opération de démolition/reconstruction, 50 % maximum de la la SDPC totale des programmes de construction ou d'aménagement, à destination d'habitation, sera affecté à des logements à usage locatif social au sens de l'article L.302-5 du code de la construction et de l'habitation.

La servitude s'appliquera à chaque permis de construire ou autorisation isolée ou globalement à l'ensemble des permis dans le cadre d'opération de démolition/reconstruction. En cas d'opérations mixtes, la règle ne s'applique que sur la part de surface dédiée au logement.

3. MODIFICATION DE LA SERVITUDE PAYSAGE

L'une des principales évolutions lors de l'élaboration du PLU par rapport au POS a été la création d'une servitude dite Paysage, matérialisée dans le règlement et sur les annexes cartographiques afférentes. Mise en œuvre afin de répondre à l'orientation n°4 du PADD (Un patrimoine naturel, culturel et historique à révéler et à mettre en scène), cette servitude a été établie suite à la réalisation d'un inventaire patrimonial sur le territoire burgien identifiant 300 éléments bâtis mais aussi paysagers. Protéger autant d'éléments étant complexe, avaient finalement été retenus et cartographiés 96 éléments, auxquels avaient été ajoutés des éléments paysagers remarquables recensés par les services municipaux (alignement d'arbres, ensembles paysagers et arbres remarquables).

Cette servitude est l'un des principaux outils dont la Ville s'est dotée afin de pouvoir agir sur la préservation de son patrimoine, bâti et paysager. Il est donc nécessaire de la pérenniser, et de la compléter le cas échéant. La présente modification nous en donne l'occasion, et les éléments ci-dessous ont été repérés :

- Moulin de Curtafray : cette inscription va permettre de favoriser la mutation de ce moulin situé aux portes de la base de loisirs de Bouvent en permettant son changement de destination ;
- Éléments paysagers : ajouts de nouveaux éléments paysagers (ensembles ou sujets).

Au vu de ces éléments, il apparaît donc :

- que ces modifications ne remettent aucunement en cause l'économie générale du PADD ;
- que ces modifications n'ont pas d'incidence sur l'environnement.

Par la présente modification il est donc proposé l'évolution des annexes du PLU tel que suit :

cf. Cartographie intitulée « Servitude patrimoine paysage et Espace Boisé Classé » en vigueur

cf. Cartographie intitulée « Servitude patrimoine paysage et Espace Boisé Classé »

- Projet de modification n°2 du Plan Local d'Urbanisme -

+

Tableau nommé « Recensement du patrimoine arboré inscrit au projet de modification n°2 du PLU – Février 2019

4. MISE À JOUR DE LA LISTE DES EMPLACEMENTS RÉSERVÉS

Dans le cadre de son développement, la Ville de Bourg-en-Bresse est particulièrement attentive aux sujet afférents aux mobilités. Favoriser les mobilités douces, adapter le plan de déplacement pour apaiser le centre-ville et permettre une desserte efficiente de l'ensemble du territoire... tout cela nécessite de disposer d'une bonne connaissance du réseau viaire et de pouvoir mettre en œuvre des outils de maîtrise foncière lorsque les largeurs existantes sont insuffisantes, voire quand il devient nécessaire de créer de nouvelles connexions viaires (motorisées ou non).

Des emplacements réservés (ER) aux créations ou extensions de voies et ouvrages publics sont donc figurés au document graphique du règlement et répertoriés dans les annexes du PLU. Ces ER sont des servitudes opposables aux diverses demandes d'autorisation d'urbanisme, mais elles ne sont pas immuables et peuvent évoluer au gré des projets (suppression(s), modification(s) ou ajout(s)) et des instructions de ces demandes d'urbanisme.

Dans le cas présent, il est nécessaire de remettre la liste des ER à jour suite à différentes suppression d'ER.

Au vu de ces éléments, il apparaît donc :

- que ces modifications ne remettent aucunement en cause l'économie générale du PADD ;
- que ces modifications n'ont pas d'incidence sur l'environnement.

Par la présente modification il est donc proposé l'évolution des annexes tel que suit :

cf. Cartographie intitulée « **SERVITUDES URBAINES** » en vigueur

cf. Cartographie intitulée « **SERVITUDES URBAINES** »

- **Projet de modification n°2 du Plan Local d'Urbanisme** -

+

+

Liste des ER pour élargissement de voirie inscrits au PLU en vigueur

Liste des ER pour élargissement de voirie inscrits au projet de modification n°2 du PLU

5. ÉVOLUTION DE POINTS PARTICULIERS DU RÈGLEMENT

5.1. Stationnement

Dans le cadre de la modification n°1 du PLU, le règlement avait fait l'objet d'une première évolution concernant les ratios minimum à créer en matière de places de stationnement, eu égard au taux de motorisation encore important sur le territoire communal qui engendre des désagréments sur le domaine public (stationnement illicite et dangereux notamment). Ainsi, pour une meilleure prise en compte de la réalité et pour être en adéquation avec les besoins constatés, les normes avaient été légèrement augmentées pour les constructions à usage d'habitation :

- 1,5 places par tranche de 80m² de SDPC (au lieu de 1 place) , avec minimum 1,5 places de stationnement par logement (au lieu de 1 place) ;
- réalisation de places visiteurs pour les opérations de plus de 5 logements : 1 place par tranche entamée de 5 logements (pas d'obligation initialement);

Cette évolution concernait la totalité des constructions à vocation de logements, or cette large catégorie comprend des établissements pour lesquels, de part leur usagers, cette augmentation du ratio n'était pas nécessaire et pouvait a contrario être un frein : établissements de type résidence étudiante et résidence seniors. Cette spécificité d'usage est d'ailleurs mise en avant dans le code de l'urbanisme, puisque son article L.151-34 précise que le règlement d'un PLU peut ne pas imposer la réalisation d'aires de stationnement lors de la construction d'établissements assurant l'hébergement des personnes âgées et de résidences universitaires.

Ainsi, concernant ces projets suivants, il est proposé qu'il n'y ait pas de ratio minimum imposé par m² ou unité de logements construit(e)s, mais qu'une notice descriptive soit fournie pour préciser le nombre de places nécessaires au fonctionnement dudit projet, comme c'est déjà le cas aujourd'hui pour les CINASPIC (Constructions et Installations nécessaires Aux Services Publics ou d'Intérêt Collectif).

Il est précisé que sous ces termes génériques (établissements assurant l'hébergement des personnes âgées et résidences universitaires) sont regroupés différents types établissements (plus ou moins médicalisés et pourvus en services et espaces collectifs pour les personnes âgées, et pouvant proposer des offres de « co-living », ou colocation organisée avec là aussi plus ou moins de services et espaces communs, pour les résidences étudiantes). Il reviendra donc au porteur de projet de justifier, dans le cadre de sa notice descriptive, qu'il relève bien de ces catégories d'établissements.

Dans cette même logique, et afin d'avoir une cohérence à l'échelle du territoire entre des produits proches : résidence hôtelière et établissements hôteliers, il est proposé de modifier les ratios de stationnement liés aux établissements hôteliers en centre-ville (zone UA dont UA1) et de rajouter dans cette catégorie d'établissement les résidences hôtelières.

Les modifications précisées ci-dessus n'ont pas pour conséquence d'augmenter les droits à construire, ni l'imperméabilisation du sol. Elles permettront a contrario d'accompagner la création d'une offre de logements complémentaire à celle existante sur le territoire communal, touchant qui plus est un public potentiellement fragile.

Au vu de ces éléments, il apparaît donc :

- que ces modifications ne remettent aucunement en cause l'économie générale du PADD ;
- que ces modifications n'ont pas d'incidence sur l'environnement.

Par la présente modification il est donc proposé l'évolution du règlement tel que suit :

Traduction de ces modifications dans le règlement de la zone UA

Règlement en vigueur

ARTICLE UA 12 – STATIONNEMENT

1 - DISPOSITIONS GÉNÉRALES

[...]

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.

Règlement modifié

ARTICLE UA 12 – STATIONNEMENT

1 - DISPOSITIONS GÉNÉRALES

[...]

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.

Règlement modifié (suite)

Ces dispositions ne s'appliquent toutefois pas aux établissements suivants :

- établissement assurant l'hébergement de personnes âgées : sont notamment concernées les maisons de retraite médicalisées et les maisons de retraite pour personnes âgées autonomes type MARPA ou résidence seniors ;
- établissement assurant l'hébergement d'étudiants et/ou proposant de nouvelles formes d'habitat urbain de type co-living et d'habitat temporaire (nomadisme) ;
- opérations d'habitat participatif.

Pour ces établissements, la surface de stationnement est déterminée en fonction des besoins induits. Une notice explicative devra être fournie par le pétitionnaire, qui devra, d'une part justifier que son projet relève bien de ces établissements, et d'autre part justifier le nombre de places de stationnement créées.

[...]

➤ Constructions destinées à l'hébergement hôtelier et aux résidences hôtelières
Pour ces établissements, la surface de stationnement est déterminée en fonction des besoins induits. Une notice explicative devra être fournie par le pétitionnaire, qui devra, d'une part justifier que son projet relève bien de ces établissements, et d'autre part justifier le nombre de places de stationnement créées.

[...]

➤ Constructions destinées à l'hébergement hôtelier
Il est exigé que soit réalisée 1 place de stationnement par chambre d'hôtel.

Exemple de la traduction de ces modifications dans le règlement de la zone UB (même formulation dans les zones UC et UD)

Règlement en vigueur

ARTICLE UB 12 – STATIONNEMENT

1 - DISPOSITIONS GÉNÉRALES

[...]

2 - NORMES DE STATIONNEMENT POUR LES VÉHICULES MOTORISÉS, APPLICABLES PAR TYPE DE CONSTRUCTIONS

[...]

Règlement modifié

ARTICLE UB 12 – STATIONNEMENT

1 - DISPOSITIONS GÉNÉRALES

[...]

2 - NORMES DE STATIONNEMENT POUR LES VÉHICULES MOTORISÉS, APPLICABLES PAR TYPE DE CONSTRUCTIONS

[...]

Règlement en vigueur

2.1 - Dans la zone UB

➤ 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 à l'hébergement hôtelier

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

Règlement modifié (suite)

2.1 - Dans la zone UB

➤ 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.

Ces dispositions ne s'appliquent toutefois pas aux établissements suivants :

- établissement assurant l'hébergement de personnes âgées : sont notamment concernées les maisons de retraite médicalisées et les maisons de retraite pour personnes âgées autonomes type MARPA ou résidence seniors ;
- établissement assurant l'hébergement d'étudiants et/ou proposant de nouvelles formes d'habitat urbain de type co-living et d'habitat temporaire (nomadisme) ;
- opérations d'habitat participatif.

Pour ces établissements, la surface de stationnement est déterminée en fonction des besoins induits. Une notice explicative devra être fournie par le pétitionnaire, qui devra, d'une part justifier que son projet relève bien de ces établissements, et d'autre part justifier le nombre de places de stationnement créées.

[...]

➤ Constructions destinées à l'hébergement hôtelier et aux résidences hôtelières

Il est exigé que soit réalisée 1 place de stationnement par unité logement.

5.2. Sous-sol et saillies

Le règlement de voirie en vigueur sur la Ville de Bourg-en-Bresse était très ancien (1977), sa mise à jour a donc été décidée pour une meilleure prise en compte des normes d'accessibilité mais aussi pour garantir la qualité urbaine et architecturale du centre-ville, et notamment de l'hypercentre dans lequel les saillies liées aux fonctions commerciales sont nombreuses, dans un objectif de préservation du caractère patrimonial du territoire burgien.

Le règlement du PLU en vigueur ne faisait que mentionner le règlement de voirie (exemple article UA6 « Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques » : Rappel: Les saillies et débords sur l'espace public doivent être conformes au règlement de voirie en vigueur »). Suite à la mise à jour du règlement de voirie, et afin de rendre plus prescriptives les normes en matière de gestion des saillies, il a été décidé de supprimer ces éléments du règlement de voirie et de les intégrer en complément du règlement du PLU existant, pour l'ensemble des zones urbaines. Si les saillies concernent l'interface « aérienne » des limites entre le domaine privé et le domaine public, il s'avère que des interventions sur ces mêmes limites, mais en sous-sol, peuvent également avoir des incidences négatives sur la préservation du domaine public. Des prescriptions relatives aux sous-sol sont donc également incluses dans le règlement du PLU.

Ces prescriptions concerne donc les gabarits et implantations de soupiraux, balcons, corniches, enseignes ou encore de bannes. Elles sont donc sans incidences sur les droits à construire.

Au vu de ces éléments, il apparaît donc :

- que ces modifications ne remettent aucunement en cause l'économie générale du PADD ;
- que ces modifications n'ont pas d'incidence sur l'environnement.

Par la présente modification il est donc proposé l'évolution du règlement tel que suit :

[Exemple de traduction de ces ajouts dans le règlement de la zone UA \(même formulation dans l'ensemble des zones urbaines\)](#)

Règlement en vigueur

ARTICLE UA 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 créée en vue d'un aménagement de voirie.

Rappel : Les saillies et débords sur l'espace public doivent être conformes au règlement de voirie en vigueur.

2 - DISPOSITIONS GÉNÉRALES

Le nu de façade des constructions doit être implanté :

- à l'alignement ;
- ou en retrait, à condition :
 - qu'il existe ;
 - ou qu'il participe à une meilleure intégration urbaine.

Règlement modifié

ARTICLE UA 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 créée en vue d'un aménagement de voirie.

2 - DISPOSITIONS GÉNÉRALES

Le nu de façade des constructions doit être implanté :

- à l'alignement ;
- ou en retrait, à condition :
 - qu'il existe ;
 - ou qu'il participe à une meilleure intégration urbaine.

3 - DISPOSITIONS SPECIFIQUES AUX SOUS-SOL ET SAILLIES

3-1 – Caves

3-1-1 – Caves ou sous-sol en bordure des voies publiques

Les propriétaires dont les caves ou sous-sols, existant en bordure de la voie publique, ne sont pas parfaitement étanches doivent supporter les dommages qui peuvent en résulter.

Règlement modifié (suite)

3-1-2 – Caves ou excavations sous la voie publique

Les caves ou excavations qui existeraient sous les voies publiques, en vertu d'usages anciens, devront être supprimées à la première injonction de la Ville.

Elles seront entièrement détruites et les volumes vides devront être comblés de manière à assurer la parfaite conservation de la voie, le tout aux frais du propriétaire de la construction.

3-1-3 – Soupiaux de caves - trappes d'encavage

La ventilation des caves doit être assurée par des soupiaux disposés en parois verticales. Les soupiaux doivent déboucher à plus de 10 centimètres (0.10m) au-dessus du niveau du trottoir, à moins d'être pourvus de dispositifs s'opposant efficacement à l'entrée des eaux de pluie et de lavage du trottoir.

En outre, en vue d'éviter la pénétration de rongeurs, les soupiaux doivent être fermés, soit par un grillage à mailles d'un centimètre et demi dans leur plus grande dimension, soit par une plaque métallique percée de trous dont la plus grande dimension ne doit pas avoir plus d'un centimètre et demi.

L'établissement de soupiaux disposés dans le plan du trottoir et de trappes d'encavage sur le domaine public est interdit. Les ouvrages de ce genre existants sont tolérés à titre précaire ; ils devront être supprimés, notamment en cas de travaux de modification de la construction. Les dispositifs obturant les soupiaux doivent être solidement scellés et être disposés exactement dans le plan du trottoir ainsi que les trappes d'encavage doivent être maintenues en parfait état d'entretien.

Ces ouvrages devront avoir une résistance mécanique suffisante.

3-2 – Saillies

3-2-1 – Dispositions applicables à tout type de saillie

Mesurage des saillies : les saillies sont mesurées suivant une ligne horizontale et perpendiculaire aux plans verticaux de la façade, prise en tout point de la façade sur laquelle les saillies doivent être installées

Règlement modifié (suite)

Interdiction des saillies : toute saillie est interdite sur le domaine public routier communal, sauf strictes exceptions mentionnées dans les articles suivants.

Conduits de fumée, tuyaux d'échappement : aucun conduit de fumée, aucun tuyau d'échappement de vapeur ou de gaz ne peut être appliqué sur le parement extérieur du mur de face, ni déboucher sur le domaine public routier communal.

Saillie fixe – conditions générales :

Les mesures de saillies prescrites ci-dessous s'appliquent de manière générale, sauf exceptions mentionnées dans les articles suivants.

Une saillie fixe à moins de deux mètres cinquante (2.50m) de hauteur ne peut pas dépasser vingt centimètres (0.20m) de longueur.

Une saillie fixe entre deux mètres cinquante (2.50m) et trois mètres cinquante (3.50m) de hauteur ne peut pas dépasser cinquante centimètres (0.5m) de longueur.

Une saillie fixe au-delà de trois mètres cinquante (3.50m) de hauteur ne peut pas dépasser quatre-vingts centimètres (0.80m) de longueur.

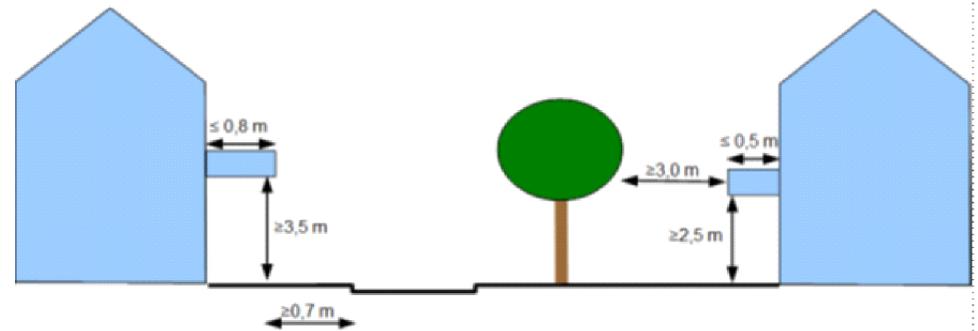
Si la voie ne comporte pas de trottoir et présente une largeur inférieure à huit mètres (8m), aucune saillie ne sera autorisée au-dessous de quatre mètres cinquante (4.50m) de hauteur.

Les saillies doivent être en retrait de la bordure de trottoir d'au moins soixante-dix centimètres (0.70m).

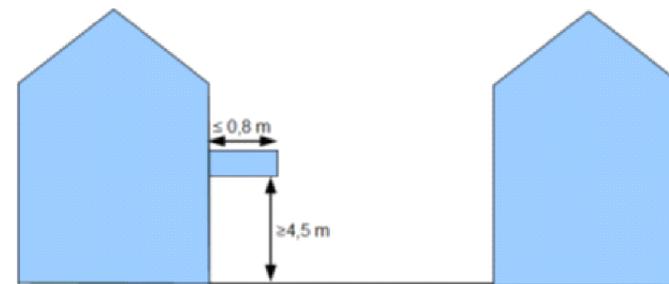
La distance entre les saillies et le houppier des arbres existants doit être au minimum à trois mètres (3m).

Règlement modifié (suite)

Cas général



Cas particulier : voies de largeur inférieure à 8 m sans trottoir



Accessibilité : tout obstacle en saillie de plus de quinze centimètres (0.15m) situé en porte à faux à moins de deux mètres trente (2.30m) de hauteur doit être rappelé à l'aplomb du porte à faux par un élément bas installé au maximum à quarante centimètres (0.40m) du sol ou par une sur épaisseur au sol d'au moins trois centimètres (0.03m).

L'accessibilité des trottoirs doit être respectée pour l'ensemble des saillies.

Règlement modifié (suite)

Condition d'établissement : les ouvrages établis en saillie sur la voie publique doivent être exécutés en matériaux résistants et bien reliés à la construction, de manière à éviter leur chute sur le domaine public routier communal.

Les autorisations relatives à l'établissement des balcons et des constructions en encorbellement ne sont accordées qu'en application des règles du PLU et sous la réserve expresse des droits conférés aux propriétaires limitrophes par le Code civil en matière de vues obliques.

Fondations des murs de façade : l'assiette des fondations des murs de façade doit respecter la limite d'alignement. Elle ne peut en aucun cas former saillie sous le domaine public routier communal.

Toutefois, dans des cas exceptionnels, tels que les reprises en sous-œuvre, et après autorisation préalable et expresse de l'autorité municipale, des dérogations peuvent être accordées. Dans ce cas, l'empattement ne peut en aucun cas dépasser l'alignement de plus de dix centimètres (0.10m).

Marches et saillies placées au ras du sol : il est interdit d'établir tout ouvrage en saillie sur les alignements et placés sur le sol du domaine public routier communal. Néanmoins, il pourra être fait exception à cette règle pour les ouvrages qui seraient la conséquence de changements apportés au niveau de la voie.

Portes, portails, volets, persiennes,, etc. : en rez-de-chaussée, notamment les portes, portails, volets, persiennes, ne peuvent pas être établis de manière à faire saillie sur la voie publique y compris pendant leur manœuvre.

Les dispositifs de ce genre qui existeraient en vertu d'usage anciens devront être supprimés, notamment à l'occasion de travaux de modification de la construction.

Aux étages, les persiennes, volets et autres objets analogues peuvent avoir une saillie de vingt centimètres (0.20m) maximum.

Aux étages, il est interdit de développer extérieurement tout châssis vitré, toutes croisées simples ou doubles, hormis le cas où ils se trouvent au-dessus d'un balcon dans lequel ils peuvent s'inscrire.

Règlement modifié (suite)

Isolation thermique extérieure / isolation de façade : sous réserve des conditions d'accessibilité et après autorisation de la Commune, en cas de rénovation de façade pour une isolation thermique extérieure, la saillie ne pourra dépasser trente centimètres (0.30m) de largeur. Cette saillie n'est autorisée qu'au-dessus de vingt centimètres (0.20m) au-dessus du sol.

Saillies des objets et ouvrages existants : sous réserve des prescriptions concernant les travaux sur les constructions assujetties à la servitude de reculement, les objets ou ouvrages dont la saillie a été établie en conformité avec les dispositions des anciens règlements, peuvent être conservés et entretenus avec leur saillie actuelle jusqu'au jour où une modification ou une transformation de la façade permettra de les ramener à la saillie réglementaire.

3-2-2 – Dispositions applicables à certaines saillies particulières

Conditions d'installation : les saillies visées dans les articles ci-après ne peuvent être établies que dans les conditions ci-dessous :

- Dans les aires piétonnes ou les rues sans bordures, des prescriptions particulières peuvent être imposées en ce qui concerne la dimension horizontale des saillies et la hauteur minimale à laquelle elles peuvent être placées afin de dégager une largeur de trois mètres (3m) en partie centrale, permettant le passage des véhicules autorisés à y circuler
- Les saillies – dans tous leurs éléments, supports, consoles, accessoires – doivent être placées à une hauteur minimale de deux mètres trente (2.30m) du niveau du trottoir.
- Les saillies doivent être disposées de façon à ne pas masquer les appareils de l'éclairage public, les plaques indicatrices des noms des voies ou les signaux tricolores de circulation.

Devantures de magasins : elles doivent être établies de manière à résister à toute sollicitation, notamment aux travaux susceptibles d'être exécutés sur ou sous le domaine public. En particulier, elles doivent être ancrées ou scellées sur la façade de l'immeuble et ne peuvent reposer sur le domaine public.

Règlement modifié (suite)

Les devantures existantes, non conformes aux dispositions ci-dessus, sont tolérées à titre transitoire ; elles devront être supprimées, notamment à l'occasion de travaux de modification de la construction ou de la façade.

Seuls les patrimoines bâtis identifiés au titre de l'article L. 123-1.5.7 ° ne sont pas concernés.

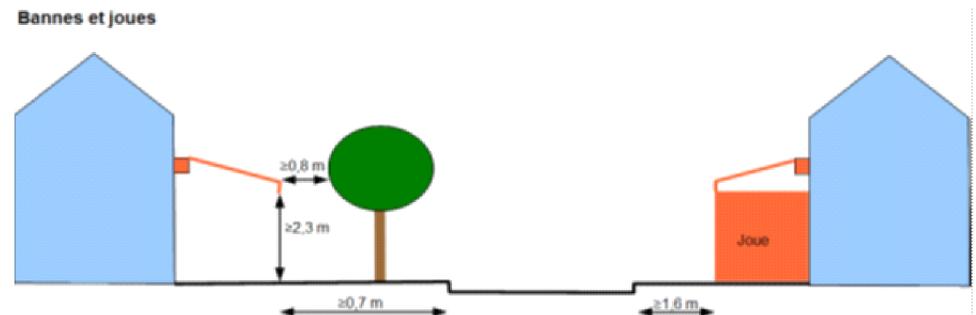
En cas de suppression de la devanture, le seuil et le socle doivent également être enlevés.

Bannes : les bannes en saillies doivent être repliables. Elles ne peuvent en aucun cas être tendues sur châssis rigide ni amarrées au sol à l'aide de poids ou autrement. La saillie des organes fixes et de manœuvre ne peut dépasser vingt centimètres (0.20m).

Les bannes, une fois dépliées, doivent être à une distance minimum de quatre-vingts centimètres des arbres (0.80m).

En cas d'adaptation de joues en toile sur les côtés de la tente, elles devront laisser un passage libre pour les piétons d'au moins 1.60m, et 3.00 m pour les véhicules en rue piétonne.

Dans tous les cas, les bannes doivent avoir une saillie limitée au moins à soixante-dix centimètres (0.70m) en arrière de la bordure du trottoir.



Règlement modifié (suite)

Enseignes perpendiculaires au mur : l'enseigne doit être composée de matériaux durables et conservée en bon état de propreté, d'entretien et de fonctionnement. Elle ne doit pas gêner la circulation, la signalisation et la sécurité routière.

En cas de cessation ou de changement d'activité notamment, l'enseigne doit être démontée par la personne qui exerçait l'activité signalée dans les 3 mois.

L'enseigne ne doit pas nuire à la lisibilité de la rue dans laquelle s'inscrit le commerce. Elle doit avoir des couleurs sobres et une police de caractère simple :

Les lettrages peuvent atteindre trente centimètres (0.30m) de hauteur, ils sont centrés sur le bandeau en façade. Les lettres découpées sont préconisées.

Les bandeaux lumineux sur la tranche ne sont pas autorisés si l'enseigne repose sur un caisson saillant. Éviter les bandeaux défilants qui polluent la lisibilité des autres enseignes.

Les vitro-phanies ne doivent pas dépasser 30 % de la surface vitrée et doivent être situées en bas.

Lors des travaux, les enseignes situées au-dessus du bandeau d'étage sont à déposer.

5.3. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives en zone UX

Les règles d'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives sont incluses dans l'article UX 7 du PLU.

Une erreur de rédaction s'est glissée dans la formulation de l'article et nécessite une modification à la marge ne remettant pas en cause l'esprit de la règle, à savoir que la distance d'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives est en lien direct avec la hauteur de ces dernières et que la règle donne une distance **minimale** à respecter et non une distance stricte. Cette modification n'augmente ainsi pas les droits à construire.

Au vu de ces éléments, il apparaît donc :

- que ces modifications ne remettent aucunement en cause l'économie générale du PADD ;
- que ces modifications n'ont pas d'incidence sur l'environnement.

Par la présente modification il est donc proposé l'évolution du règlement tel que suit :

Traduction de cette modification dans le règlement de la zone UX

Règlement en vigueur

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

1 – DISPOSITION GÉNÉRALES

1.1 - Dans la zone UX

La distance de tout point du bâtiment par rapport aux limites séparatives sera égale à la hauteur du bâtiment par rapport à l'aplomb de ce point diminué de 5 mètres ($D=H-5m$).

Règlement modifié

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

1 – DISPOSITION GÉNÉRALES

1.1 - Dans la zone UX

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 cinq mètres ($D=H-5m$). L'implantation d'une construction dont la hauteur de référence n'excède pas 5 mètres en limite est autorisée.

5.4. Fonctions admises en zone UL

Le plan de zonage du PLU comprend un zonage spécial UL sur des secteur tournés vers les activités sportives, ludo-éducatives, touristiques et de loisirs et pouvant admettre ces seules fonctions (ex: complexes sportifs, Bouvent).

Le règlement permet toutefois d'y accueillir des habitations à condition qu'elles soient nécessaires aux constructions et occupations admises (fonctionnement / surveillance / gardiennage / sécurité).

Aujourd'hui une partie de ces zones UL comprennent déjà un établissement commercial ou seraient susceptibles d'en accueillir un dans le cadre de leur développement, sans remettre en cause leur vocation principale (logique de mise en valeur ou de développement de l'attractivité). Il est donc nécessaire de faire évoluer les articles UL 1 (occupations et installations interdites) et UL 2 (occupations et installations admises sous conditions particulières) afin de permettre d'accompagner le développement de ces zones, dont le fonctionnement est un enjeu important (espaces verts et naturels, espaces de rencontre et support d'échanges sociaux, attractivité de la ville à l'échelle d'un territoire intercommunal). Cette modification n'augmente pas les droits à construire puisque les règles de gabarit et d'emprise restent inchangées.

Au vu de ces éléments, il apparaît donc :

- que ces modifications ne remettent aucunement en cause l'économie générale du PADD ;
- que ces modifications n'ont pas d'incidence sur l'environnement.

Par la présente modification il est donc proposé l'évolution du règlement tel que suit :

Traduction de cette modification dans le règlement de la zone UL

Règlement en vigueur

ARTICLE UL 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

1 – DISPOSITION GÉNÉRALES

1.1 – Occupations et utilisations du sol interdites en zone UL

- les constructions et installations destinées à l'exploitation agricole ;
- les constructions et installations destinées à l'hébergement hôtelier, aux bureaux, aux entrepôts, **au commerce**, à l'artisanat, à l'industrie ;
- les constructions à destination d'habitation, à l'exception de celles admises à l'article UL 2-1 ;
- [...]

Règlement modifié

ARTICLE UL 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

1 – DISPOSITION GÉNÉRALES

1.1 – Occupations et utilisations du sol interdites en zone UL

- les constructions et installations destinées à l'exploitation agricole ;
- les constructions et installations destinées à l'hébergement hôtelier, aux bureaux, aux entrepôts, à l'artisanat, à l'industrie ;
- les constructions à destination d'habitation **ou de commerce**, à l'exception de celles admises à l'article UL 2-1 ;
- [...]

Règlement en vigueur (suite)

Toutefois, les constructions ou occupations et utilisations du sol existantes avant la date d'approbation du Plu est 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, ou de travaux de mises aux normes réglementaires.

ARTICLE UL 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

1 – DISPOSITION GÉNÉRALES

1.1 – Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières en zone UL

- toutes les constructions et installations à usage de sports, de loisirs, de détente, de tourisme ainsi que les équipements d'infrastructures et les constructions, installations et ouvrages liés à ces équipements.
- les constructions destinées à l'habitation à condition qu'elles soient destinées à des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer le fonctionnement, la surveillance, le gardiennage ou la sécurité des constructions et occupations admises sur la zone.
- [...]

Règlement modifié (suite)

Toutefois, les constructions ou occupations et utilisations du sol existantes avant la date d'approbation du Plu est 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, ou de travaux de mises aux normes réglementaires.

ARTICLE UL 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

1 – DISPOSITION GÉNÉRALES

1.1 – Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières en zone UL

- toutes les constructions et installations à usage de sports, de loisirs, de détente, de tourisme ainsi que les équipements d'infrastructures et les constructions, installations et ouvrages liés à ces équipements.
- les constructions destinées à l'habitation à condition qu'elles soient destinées à des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer le fonctionnement, la surveillance, le gardiennage ou la sécurité des constructions et occupations admises sur la zone.
- les constructions destinées au commerce à condition qu'elles soient en lien direct avec la nature du site, qu'elles participent à son fonctionnement, ou encore qu'elles présentent une synergie de fonction avec le site concerné, et qu'elles restent accessoires par rapport à la vocation principale du site.
- [...]