



Ain

ZAC DE LA GARE – Ecoquartier des Orfèvres

Novembre 2017

**Mise en compatibilité du Plan Local
d'Urbanisme (PLU)**

3 - Règlement après modifications

Modification des dispositions réglementaires d'urbanisme

Afin de répondre aux ambitions et exigences urbaines, environnementales et paysagères qui seront prescrites dans la ZAC des Orfèvres, il est nécessaire de produire un nouveau zonage.

Se basant sur l'actuel zonage Ub, le nouveau zonage Uo proposé, présente les adaptations nécessaires pour répondre aux objectifs urbains et environnementaux pressentis pour le projet. Ces objectifs sont fixés par le Cahier des Prescriptions Architecturales, Urbaines, Environnementales et Paysagères (CPAUEP) propre à la ZAC

Dispositions applicables à la zone Uo

La zone **Uo**, constitue un zonage spécifique du Plan Local d'Urbanisme, destinée à mettre en œuvre le projet d'écoquartier des Orfèvre – ZAC de la Gare. Ce projet urbain comprend des logements et équipements collectifs, des commerces et des activités tertiaires.

La zone **Uo** est soumise au permis de démolir.

SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE Uo 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les affouillements ou exhaussements de sol qui ne sont pas nécessaires à des constructions ou à des aménagements compatibles avec la vocation de la zone,
- les installations classées pour la protection de l'environnement, et les carrières,
- les terrains de camping et de caravanage, et le stationnement de caravanes isolées,
- les constructions à usage :
 - agricole,
 - d'entrepôt commercial,
 - industriel,
- les installations et travaux divers suivants :
 - les dépôts de véhicules et de matériaux inertes,
 - les garages collectifs de caravanes,
 - les parcs d'attraction ouverts au public.

ARTICLE Uo 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont admis sous conditions, les constructions à usage de bureaux et services correspondant à des activités nécessaires à la vie et à la commodité des habitants.

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE Uo 3 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 - Alimentation en eau potable :

- Toute construction, installation nouvelle ou aménagement par changement d'affectation doit être raccordé au réseau public de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.
- L'utilisation de l'eau du réseau public pour un usage autre que sanitaire ou alimentaire nécessitera la mise en place d'un système de disconnexion.

2 - Assainissement des eaux usées :

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

3 - Assainissement des eaux pluviales et de ruissellement :

- Les constructions ont la capacité à se raccorder au réseau public d'eaux pluviales. Pour autant les constructions devront privilégier la maîtrise de l'imperméabilisation du site pour réduire les volumes à gérer et la réutilisation des eaux recueillies pour les différents usages possibles. En cas d'évacuation des eaux de ruissellement un pré traitement et d'une rétention devront être réalisés.
- Les parcelles privées devront limiter l'emprise au sol du bâti et en privilégiant de larges espaces paysagers en cœur d'îlots et devront préserver une proportion conséquente d'espaces perméables.
- Pour le bâti, le recours aux techniques de toitures devra être privilégié afin de permettre la temporisation des ruissellements et l'optimisation des phénomènes d'évapo-transpirations.
- Pour la gestion des eaux issues des stationnements, le recours aux techniques alternatives de type de noues et de macrophytes plantés est recommandé.

4 – Electricité, téléphone et télédistribution :

- Les réseaux d'électricité, de téléphone et de télédistribution doivent être réalisés en souterrain.

ARTICLE Uo 4 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

- Il n'est pas imposé de prescriptions particulières.

ARTICLE Uo 5 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES ET PAR RAPPORT AUX VOIES PRIVEES OUVERTES A LA CIRCULATION PUBLIQUE

- Les dispositions définies ci-dessous s'appliquent aux voies publiques et aux voies privées ouvertes à la circulation publique.
- Les constructions doivent être implantées soit à l'alignement, soit avec un retrait d'au moins 2 mètres par rapport à l'alignement des voies publiques.
- L'implantation à l'alignement des constructions voisines peut être imposée,
- Des implantations différentes seront prescrites dans les cas suivants :
 - Quand l'implantation des constructions existantes sur les propriétés voisines le justifie pour des raisons de sécurité, d'architecture ou de bonne intégration à l'ordonnance générale des constructions avoisinantes,
 - Pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des constructions autorisées et à l'aménagement de la zone.

ARTICLE Uo 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

- La distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point de la limite séparative qui en est le plus rapprochée, doit être au moins égale à 4 mètres.
- Les constructions peuvent jouxter la ou les limites séparatives si le bâtiment voisin présent un mur pignon. La hauteur constructible sera égale au nombre de niveau du bâtiment mitoyen.

ARTICLE Uo 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

- Pour des raisons d'ensoleillement, une distance d'au moins 4 mètres peut être imposée entre deux bâtiments d'habitation.

ARTICLE Uo 8 - EMPRISE AU SOL

- Il n'est pas imposé de prescriptions particulières.

ARTICLE Uo 9 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

- La hauteur des constructions est mesurée, en tout point du bâtiment, à partir du sol naturel à son aplomb avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement nécessaires pour la réalisation du projet.
- Les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures sont exclus du calcul de la hauteur.
- La hauteur des constructions ne doit pas excéder 19 mètres.
- Par exception à la règle définie ci-dessus :
 - Pour améliorer l'intégration dans le paysage urbain, la performance environnementale ou la préservation des vues, des hauteurs différentes du maximum défini ci-dessus pourront être imposées, si la configuration des lieux avoisinants, la hauteur des immeubles voisins ou leur implantation le justifient.

ARTICLE Uo 10 - ASPECT EXTERIEUR

Il est rappelé que l'article R 111-21 du code de l'urbanisme est d'ordre public, il reste applicable en présence d'un P.L.U. :

☞ *"Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales".*

1 – Implantation, volumétrie, architecture :

- Les constructions doivent s'adapter aux caractéristiques du terrain naturel (topographie, végétation, etc...) et prendre en compte les contraintes du site (sous-sol, sol, vent, nuisances, nappe aquifère, eaux pluviales, etc...) en vue de rechercher une bonne qualité environnementale.
- Les toitures devront être traitées comme une cinquième façade à valoriser, à architecturer. De par la situation en bas de relief du quartier, elles seront vues depuis les bâtiments et quartiers environnants au nord.
- Les toitures plates seront végétalisées au maximum afin de participer à l'insertion paysagère, à la rétention des eaux pluviales, au rafraîchissement et à l'isolation thermique des bâtiments.
- Le choix d'une palette végétale adaptée se fera en fonction de multiples critères : couleurs, textures, variété saisonnière, vitesse de croissance et robustesse.
- Les exigences de végétalisation des toitures varient en fonction de leur localisation en étages :
 - Pour les toitures les plus basses et les toitures intermédiaires, il est souhaité de composer des jardins avec des strates de plantations basses et moyennes. Une plantation de petits et moyens sujets est à prévoir.
 - Pour les toitures les plus hautes, une végétalisation plus basse de type extensive est recommandée.

- Les locaux et équipements techniques en toiture seront intégrés dans l'architecture globale du bâti. Les émergences techniques en toiture sont strictement prosrites. Aucun élément technique "en ajout" ne sera accepté.

2 – Matériaux, couleurs :

- Les matériaux employés seront choisis pour leur pérennité et leur facilité d'entretien.
- Quel que soit le matériau retenu, il devra permettre des qualités d'aspect, de mise en œuvre et de finition.
- Il est imposé l'emploi de matériaux (de construction, de façades et intérieurs) intégrant des critères environnementaux en privilégiant des matériaux naturels, récupérés, renouvelables, recyclés et ayant un faible impact environnemental, en s'appuyant notamment sur les écolabels de produits de construction (écolabel, NF environnement, Ange Bleu, Natureplus, FSC, PEFC), les faibles émissions chimiques (COV) et les matériaux non fibreux (risques cancérogènes).
- Le choix des matériaux privilégiera le recours aux filières locales.

3 – Clôtures et détails architecturaux :

- Les clôtures périphériques d'îlot, s'il y a lieu, se feront au-delà de la bande de retrait de 2m prévue en lisière de l'espace public et en continuité avec l'alignement bâti prescrit. Une sobriété des clôtures est attendue. Les clôtures à montants verticaux permettant une visibilité sur l'intérieur de l'îlot seront privilégiées avec une hauteur maximale à 2 mètres.
- Clôtures intérieures des jardins privatifs seront implantées dans la lisière de transition avec l'espace collectif et dissimulées dans les plantations. Elles auront une hauteur maximum de 1m20.
- L'ensemble des clôtures permettront le passage de la petite faune.
- Les coffrets de comptage d'énergie doivent être intégrés dans les constructions ou dans les clôtures, doublés d'un volet en bois ou en tôle peint.
- Les chiens assis sont interdits.

4 – Recherche architecturale :

- Lorsqu'un projet résultant d'une recherche architecturale particulière et, ou, participant à la mise en œuvre d'objectifs de Haute Performance Environnementale est de nature à modifier fortement le site ou à créer un nouveau paysage, l'aspect des constructions sera apprécié selon des critères plus généraux que ceux détaillés précédemment.
- Volet paysager, recherche architecturale, conception bioclimatique, devront être en cohérence et assurer la qualité des perspectives et des paysages.

ARTICLE Uo 11 - STATIONNEMENT

- Le stationnement des véhicules automobiles ou des deux roues correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou de desserte collective et en sous-sol (enterré ou semi-enterré en fonction de la pente du terrain naturel).
- Pour les occupations du sol autres que l'habitation et les bureaux, des emplacements seront prévus pour que les manœuvres de chargement ou de déchargement puissent être effectuées en dehors des voies et emprises publiques.

Il est exigé au minimum :

- **Pour les constructions à usage d'habitation :**
 - 1 place de stationnement souterraine de véhicule automobile par tranche indivisible de 50 m² de S.D.P.
 - 1 emplacement cycle de 2 m² par logement dans un local couvert et de plain-pied.
 - 1 aire de stationnement cycles motorisés doit être aménagée par bâtiment.
- **Pour les constructions à usage de bureaux et de services :**
 - 1 place de stationnement souterraine de véhicule automobile par tranche indivisible de 35 m² de S.D.P.
 - 1 espace protégé pour les cycles.
- **Pour les constructions et installations à usage d'équipement collectif :**
 - Le nombre de places de stationnement de véhicule automobile sera déterminé en fonction de la nature et des besoins de l'établissement, en tenant compte des possibilités de stationnement public existant à proximité.
 - La même règle s'appliquera pour les emplacements de cycle, qui devront être protégés.

- **Pour les constructions à usage de commerce :**
 - 1 place de stationnement de véhicule automobile par tranche indivisible de 60 m² de S.D.P.
- **Pour les constructions à usage d'hôtel et de restauration :**
 - destinées à l'hébergement : 1 place de véhicule automobile par chambre,
 - destinées à la restauration : 1 place de véhicule automobile par 5 m² de salle de restaurant.
 - 1 espace protégé pour les cycles.

ARTICLE Uo 12 - ESPACES LIBRES - AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS – PLANTATIONS

1 - Obligation de planter et de réaliser des espaces libres :

- L'ensemble des espaces libres devra faire l'objet d'un aménagement paysager.
- Les aires de stationnements devront être végétalisées et plantées.
- Pour tout aménagement, la simplicité de réalisation et le choix d'essences locales sont recommandés.
- Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.
- Les opérations doivent disposer d'espaces verts communs (non compris les aires de stationnement) dont la superficie doit être au moins égale à 15 % de la surface totale du terrain, avec plantation d'un arbre de moyen ou haut développement pour 50 m² de pleine terre.
- Un repérage sur le plan masse doit être effectué au moment du dépôt du permis de construire.
- Des dispositions moins contraignantes que celles énoncées ci-dessus quant à la surface d'espaces libres et l'obligation de planter, peuvent être admises dans le cas de la contiguïté des aménagements avec des espaces verts publics existants.