



Ain

ZAC DE LA GARE – Ecoquartier des Orfèvres

Novembre 2017

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

2 - Règlement d'urbanisme avant modifications

Etat actuel des dispositions réglementaires d'urbanisme

La ZAC des Orfèvres de Trévoux est actuellement concernée par le zonage 2AU du PLU en vigueur.

La zone **2AU** est destinée à assurer le développement futur de la Commune par une opération de renouvellement urbain du quartier de la Jacobée.

La zone **2AU** est strictement réservée à l'urbanisation future à long terme. Elle conserve son caractère naturel peu ou non équipé dans le cadre du présent Plan Local d'Urbanisme.

Elle pourra être ouverte à l'urbanisation en lien et en prévision de l'ouverture de la voie ferrée entre Trévoux et Lyon, dans l'objectif d'un renouvellement urbain.

La zone **2AU** est soumise au permis de démolir.

Les dispositions applicables de ce zonage sont les suivantes :

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

ARTICLE 2AU 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Sont interdites toutes les constructions, bâtiments, installations et ouvrages susceptibles de remettre en cause le caractère naturel des lieux.

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

Sont admises sous conditions :

- Les constructions, installations et ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, sous réserve qu'ils soient compatibles avec le caractère de la zone.
- Les aires de stationnement ouvertes au public, sous réserve qu'elles soient nécessaires à la valorisation de la zone et s'intègrent dans le paysage et la topographie du lieu.
- Les affouillements et exhaussements de sol sous réserve qu'ils soient nécessaires à la valorisation de la zone.
- Les clôtures, sous réserve qu'elles soient compatibles avec le caractère de la zone et qu'elles s'intègrent dans le paysage et la topographie du lieu.
- L'aménagement et l'extension, sans changement d'affectation, des constructions existantes à la date d'approbation du PLU, dans la double limite de 15% de la S.H.O.N. du bâtiment existant et de 50 m² de S.H.O.N.
- Les annexes, sous réserve qu'elles n'excèdent pas 35 m² d'emprise au sol ou 45 m² lorsqu'il s'agit d'une piscine.

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 2AU 3 - ACCES ET VOIRIE

1 - Dispositions concernant les accès :

- Application des dispositions de l'article R. 111-4.

☞ « le permis de construire peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficiles la

circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie. Il peut également être refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. etc... ».

2 - Dispositions concernant la voirie :

- Les voies nouvelles se terminant en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon que tous les véhicules puissent aisément faire demi-tour.

ARTICLE 2AU 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 - Alimentation en eau potable :

- Toute construction, installation nouvelle ou aménagement par changement d'affectation, doit être raccordée 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 dis connexion.
- L'utilisation de ressources en eau autres que celles provenant du réseau public (puisage, pompage, captage) peut être admise pour les seuls usages agricoles, industriels et artisanaux, à l'exclusion des usages sanitaires et pour l'alimentation humaine. Elle doit préalablement faire l'objet d'une demande à la Mairie de la commune, et d'une autorisation délivrée par les services compétents.

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.
- A défaut de réseau public, un dispositif d'assainissement autonome conforme aux dispositions réglementaires en vigueur peut être admis. Il doit être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit, et la construction directement raccordée au réseau, quand celui-ci sera réalisé.

3 - Assainissement des eaux pluviales et de ruissellement :

- Toutes les dispositions doivent être envisagées pour limiter l'imperméabilisation des sols et pour assurer la maîtrise des débits et de l'écoulement des eaux pluviales des parcelles.
- Pour toute construction, le débit d'eaux pluviales rejeté dans le réseau public ou dans les eaux superficielles ne devra pas dépasser le débit de ruissellement préexistant.
- L'évacuation des eaux de ruissellement doit, si nécessaire, être assortie d'un pré traitement et d'une rétention.
- Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

ARTICLE 2AU 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

- Il n'est pas imposé de prescriptions particulières.

ARTICLE 2AU 6 - 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 avec un retrait d'au moins 5 mètres par rapport à l'alignement des voies publiques ou par rapport à la limite d'emprise des voies privées ouvertes à la circulation.
- Les constructions et installations doivent respecter les marges de reculement figurant aux documents graphiques.
- Des implantations différentes sont admises 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 2AU 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

- La distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché, doit être au moins égale à 5 mètres sauf pour les bâtiments de moins de 3,50 m sur la limite qui peuvent être implantés en limite séparative.

ARTICLE 2AU 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

- Il n'est pas imposé de prescriptions particulières.

ARTICLE 2AU 9 - EMPRISE AU SOL

- Il n'est pas imposé de prescriptions particulières.

ARTICLE 2AU 10 - 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.
- La hauteur des constructions ne doit pas excéder 7 mètres.
- Les ouvrages techniques, cheminées autres superstructures sont exclus du calcul de la hauteur.

ARTICLE 2AU 11 - 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 volumes et proportions des nouvelles constructions doivent être conçus en prenant en compte l'environnement bâti (échelle du bâti, composition des volumes, orientation, etc...).
- La pente des toits doit être comprise entre 35 et 45%. Les toits à un seul pan sont admis uniquement pour les bâtiments s'appuyant sur les murs d'une construction existante. La ligne de faîtage doit être parallèle à la direction générale des courbes de niveau du terrain et être parallèle à la plus grande dimension de la construction. Des adaptations de la pente du toit peuvent être autorisées pour des raisons techniques et esthétiques.
- Les toitures terrasses sont autorisées uniquement comme élément restreint de liaison, ou pour une conception bioclimatique.
- Les équipements techniques, les panneaux solaires, les éléments d'architecture bioclimatiques, doivent être intégrés à l'enveloppe des constructions en évitant l'effet de superstructures rajoutées, et ne pas nuire à la qualité architecturale du bâtiment et de l'ensemble du site.

2 - Matériaux, couleurs :

- Les matériaux de couverture, les enduits, les menuiseries et huisseries extérieures seront déterminés en tenant compte de l'environnement bâti proche.
- Les façades latérales et arrières doivent être traitées en cohérence et/ou en harmonie avec la façade principale.
- L'emploi à nu, en parements extérieurs, de matériaux normalement conçus pour être recouverts d'un enduit ou d'un autre type de revêtement est interdit.
- Les couvertures doivent être de teinte terre cuite naturelle, beige, beige rosé, ou rouge patiné ; les teintes rouge vif, orange vif, et sombres sont proscrites.

- Les couleurs des couvertures et matériaux de façades doivent être harmonisées entre elles et avec leur environnement. Elles seront sélectionnées dans la palette de couleurs de la commune de Trévoux.

3 - Détails architecturaux :

- Les clôtures seront de forme simple : en général, végétale doublée ou non d'un grillage, avec ou non un sous-bassement de 0,50 mètre. Le portail sera proportionné à la clôture et conçu en cohérence avec celle-ci.
- La hauteur totale des ouvrages de clôture ne doit pas dépasser 1.70 mètres. Toutefois, des hauteurs différentes pourront être autorisées par l'autorité compétente en fonction de la nature particulière de l'installation ou de la topographie des lieux, et selon des critères de sécurité, de salubrité, d'ordonnance du bâti et de qualification du site.
- 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.

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 Energétique 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 2AU 12 - STATIONNEMENT

- Le stationnement des véhicules automobiles et/ou des deux roues correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou de desserte collective.

ARTICLE 2AU 13 - ESPACES LIBRES - AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS - PLANTATIONS

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

- Pour tout aménagement, la simplicité de réalisation et le choix d'essences locales sont recommandés.
- Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées.
- les zones de reculement non affectées au stationnement devront être plantées d'arbres ou d'arbustes.

SECTION 3 - POSSIBILITE MAXIMALE D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 2AU 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

- Il n'est pas imposé de prescriptions particulières.