

DEPARTEMENT DE L'AIN

PLU

PLAN LOCAL D'URBANISME

Commune de

PERONNAS

ADDITIF AU RAPPORT DE PRESENTATION

APPROBATION DE LA MODIFICATION N°5

Vu pour être annexé à l'arrêté du maire du 19 février 2019 engageant la modification n°5 du P.L.U. En date du Le Maire	Dernière révision approuvée le	17 février 2000
	Révision approuvée le	20 mars 2007
	Révision simplifiée n°1 approuvée le	29 juin 2010
	Modification n°1 approuvée le	29 juin 2010
	Modification n°2 approuvée le	25 janvier 2011
	Modification n°3 approuvée le	5 mars 2013
	Modification n°4 approuvée le	15 octobre 2013
	Modification n°5 approuvée le	

Cabinet Emmanuel ROGER

18 rue Imbert Colomès

69 001 Lyon

Tél : 04 78 79 17 86

Sommaire

Préambule	3
1/ Le PLU en vigueur	3
2/ La modification n°5 du PLU.....	4
Exposé des motifs.....	6
1/ Mettre en œuvre le projet Cœur de ville conduit par la commune de Péronnas.....	6
1.1/ Assurer les conditions nécessaires à la réalisation d'un projet d'aménagement d'ensemble en centre-ville.....	6
1.2/ Renforcer le centre ville le long de l'avenue de Lyon.....	8
1.3/ Développer un programme résidentiel dense en relation avec le projet cœur de ville ..	11
2/ Autres évolutions, destinées à faciliter l'application du règlement en zone UB	12
Les modifications apportées au Plan Local d'urbanisme :	14
1/ Réalisation d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) nouvelle	14
2/ Règlement graphique.....	15
3/ Règlement écrit.....	18
Bilan :.....	28

Préambule

1/ Le PLU en vigueur

Le territoire communal est géré par un plan local d'urbanisme approuvé le 20 mars 2007.

Le Projet d'Aménagement est de Développement Durables (PADD) est fondé sur les grandes orientations suivantes :

Le préambule du PADD définit les grands principes sur lesquels est basé le projet de PLU. Il souligne l'équilibre général observable entre espaces naturels, espaces agricoles et zones urbanisées pour l'habitat. Il souligne la distinction entre deux parties urbanisées séparées par la voie ferrée : à l'Est le secteur du centre bourg, le long de la RD1083, et à l'Ouest le quartier de la Corrierie.

Le PADD est basé sur l'idée d'accompagner la croissance démographique en jouant sur le rééquilibrage des quartiers et de permettre l'évolution de la zone d'activité d'importance communautaire de Monternoz. Il prévoit notamment que les possibilités de développement urbain se situent autour du centre bourg actuel afin de rééquilibrer les deux pôles de vie, dans la mesure où l'urbanisation s'était localisée au cours des dernières années dans la partie Est du territoire (secteur de la Corrierie). Les orientations veillent à assurer la préservation de l'activité sur le territoire, tout en garantissant la pérennité des milieux naturels.

Le PADD est structuré par les orientations suivantes :

- Accompagner la croissance de la population.
- Diversifier l'offre en habitat.
- Développer les équipements collectifs généraux nécessaires et spécifiques.
- Permettre le développement des activités.
- Préserver l'activité agricole.

Le projet de PLU a fait l'objet d'une révision simplifiée et de quatre modifications.

Les évolutions apportées au document sont les suivantes :

- **Révision simplifiée n°1 approuvée le 29 juin 2010 :**
 - o permettre l'évolution des bâtiments existants (agrandissement de certaines zones N et identification d'un ancien site agricole pour changement de destination)
- **Modification n°1 approuvée le 29 juin 2010 :**
 - o Ajustements permettant une meilleure prise en compte des caractéristiques des tissus bâtis existants en zone UB notamment : reclassement en secteur UBa de secteurs urbains denses classés initialement en zone UB, assouplissement des règles pour des motifs liés à l'évolution du bâti existant et les annexes, au développement de l'architecture bioclimatique, à l'adaptation des règles sur le retournement des véhicules pour les petites opérations,
 - o encadrement de la construction d'annexes à l'habitation en zone N,
 - o application du principe de surélévation des seuils à l'ensemble des zones du PLU (et pas seulement en zone UB),
 - o application en zone UB des dispositions des articles 6 et 7 à chaque parcelle issue d'un lotissement ou d'un permis valant division (opposition à l'ancien article R123-10-1 du code de l'urbanisme).

- **Modification n°2 approuvée le 25 janvier 2011**
 - o Assouplissement des règles concernant l'évolution des bâtiments d'habitation existants en secteur Nh.
- **Modification n°3 approuvée le 5 mars 2013**
 - o Evolution des emplacements réservés (correction d'une erreur, suppression d'emplacements).
- **Modification n°4 approuvée le 15 octobre 2013**
 - o Ajustements portant sur le classement en secteur UMb de la totalité d'un site d'enseignement professionnel, ou la possibilité d'aménagement des surfaces plus réduites en zone AU1.
 - o Assouplissement des règles concernant l'évolution des bâtiments d'habitation existants en secteur Nh.

Bilan : les évolutions apportées au PLU se limitent principalement à conforter d'avantage certaines règles existantes ou à les adapter au regard des caractéristiques des secteurs auxquelles elles s'adaptent, ou des difficultés rencontrées pour leur mise en œuvre.

Les évolutions apportées dans le cadre de la modification n°5 s'inscrivent en cohérence avec les orientations du PADD relatives au renforcement du centre bourg, ainsi qu'à la densification et à la diversification de l'habitat. Certaines évolutions marquent un « rapprochement » avec la révision initiale du PLU, notamment en ce qui concerne un retour à l'application de l'ancien article R123-10-1 du code de l'urbanisme dans un secteur Ubc de renouvellement urbain.

2/ La modification n°5 du PLU

Un arrêté du maire a prescrit la procédure de modification du PLU le 19 février 2019.

Les objectifs définis dans cet arrêté sont les suivants :

- Augmenter les règles de densité, et notamment de hauteur du PLU, au sein d'un périmètre de renouvellement urbain situé face à la mairie, destiné au développement d'un programme mixte comprenant notamment des logements et des commerces. Ce programme est cohérent avec l'orientation du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) du PLU de développer le centre bourg actuel.
- Traduire par des dispositions du PLU opposables les principes d'aménagement du site définis par la municipalité : densité et mixité urbaines, front bâti le long de la route de Lyon, perméabilité modes doux et espaces verts collectifs, dispositions en faveur du stationnement souterrain ou intégré aux bâtiments. Cette volonté de maîtrise par la collectivité publique est cohérente avec la démarche d'acquisitions foncières menées par un établissement public foncier au sein du périmètre de projet.
- Développer un programme de logements afin de répondre aux orientations du Schéma de Cohérence Territoriale pour le développement de l'agglomération burgienne, dont fait partie Péronnas. Le PLU doit donc évoluer pour impulser un programme de logements denses, cohérent avec l'objectif du PADD du PLU de diversifier l'offre en habitat.
- Apporter des évolutions ponctuelles au règlement du PLU, destinées à en faciliter l'application.

Les études et la procédure relatives à la modification de droit commun du PLU sont menées conformément aux dispositions prévues par la loi, et notamment les articles L153-36 à L153-45 du code de l'urbanisme.

Le présent dossier de PLU doit faire l'objet d'une enquête publique. La procédure de modification du PLU doit faire l'objet de la procédure d'examen au cas par cas prévue à l'article R104-8 du code de l'urbanisme. Le dossier doit également être notifié avant enquête publique aux personnes publiques associées.

A l'issue de l'enquête publique, le projet, éventuellement modifié pour tenir compte des avis qui ont été joints au dossier, des observations du public et du rapport du commissaire, est approuvé par délibération du conseil municipal de Péronnas.

Le présent dossier de PLU a son contenu défini selon la version antérieure au décret n° 2015-1783 du 28 décembre 2015 relatif à la partie réglementaire du livre 1er du code de l'urbanisme et à la modernisation du contenu du plan local d'urbanisme.

Le dossier d'enquête publique de la modification du PLU comprend :

- Le projet de modification comprenant la présente note, ainsi que les dispositions modifiées des pièces du dossier de PLU
- les avis émis par les personnes publiques auxquelles le projet de modification a été notifié.
- L'avis de l'autorité environnementale consultée dans le cadre de l'examen au cas par cas.
- Les documents propres à l'enquête publique.

Exposé des motifs

1/ Mettre en œuvre le projet Cœur de ville conduit par la commune de Péronnas

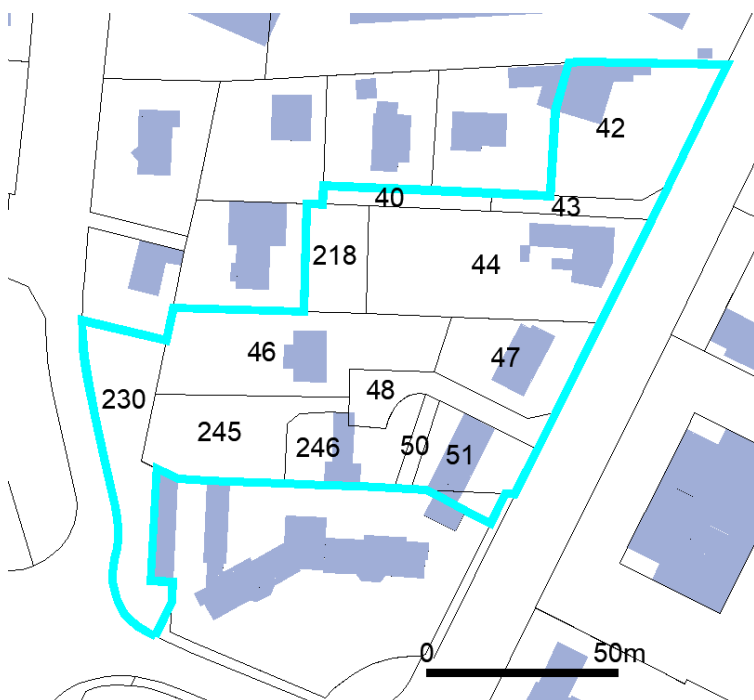
Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables de la révision du PLU prévoit le maintien des grands équilibres entre espaces naturels, espaces agricoles et zone urbanisées pour l'habitat, ainsi qu'un rééquilibrage des quartiers, suite à un développement qui s'est principalement réalisé dans le secteur de la Corrierie à l'Est de la commune. Pour cette raison, le PADD privilégie un développement autour du centre bourg actuel localisé de part et d'autre de la RD1083 (avenue de Lyon).

Dans ce cadre, la commune de Péronnas a initié un projet « cœur de ville », consistant en une opération de renouvellement urbain face à la mairie.

1.1/ Assurer les conditions nécessaires à la réalisation d'un projet d'aménagement d'ensemble en centre-ville

Dans ce cadre, la municipalité a délimité un périmètre de projet de 1 hectare au sein duquel des acquisitions sont effectuées par l'Etablissement Public Foncier (EPF) de l'Ain. Ce périmètre se répartit entre plusieurs propriétaires :

- un peu plus de la moitié (un peu moins de 6000 m²) propriété de l'EPF (parcelles 46, 47, 48, 50, 51, 230, 245 et 246)
- environ un cinquième (un peu moins de 2000 m²) propriété de la commune (parcelle 44)
- les autres parcelles, correspondant à un cinquième environ de la surface du projet, appartiennent à des propriétaires privés.



En parallèle, la commune a fait réaliser une étude préalable à l'aménagement du site, incluant une expertise opérationnelle et financière permettant d'établir le potentiel économique et de valorisation du site. Cette étude établit les principes d'aménagement et de composition urbaine du site :

- Des immeubles volumineux (jusqu'à R+4 côté avenue de Lyon) implantés en front de rue de manière à former une façade urbaine discontinue le long de l'avenue de Lyon.
- Un déploiement des commerces en pied d'immeubles en rez-de-chaussée d'immeubles aux abords de l'avenue de Lyon.
- La qualité des espaces collectifs et des abords du site, notamment par la création de placettes et par l'implantation des immeubles en retrait de l'avenue, afin de valoriser les abords des futurs commerces.

Cette démarche volontariste correspond à celle définie dans le document d'orientations et d'objectifs du SCOT approuvé le 8 mars 2017. Ce dernier prévoit 40% du développement en densification et renouvellement urbain pour l'agglomération burgienne hors Bourg-en-Bresse (Péronnas, Saint-Denis-lès-Bourg et Viriat). A cette fin, le SCOT préconise de mener une stratégie foncière se traduisant par l'intensification des sites de mutation et l'identification des outils à mettre en œuvre par les communes.

Besoins d'évolution du PLU :

Orientations d'aménagement et de Programmation (OAP) :

- Une nouvelle OAP est créée, dont le périmètre est identique à celui du périmètre de projet, afin notamment de traduire les éléments de programmation et de composition urbaine définis pour le site.

Règlement graphique (plan de zonage) :

- Un nouveau secteur UBc est créé, dont le périmètre correspond à celui du périmètre du projet, afin que le nouveau règlement corresponde aux objectifs d'aménagement du site.

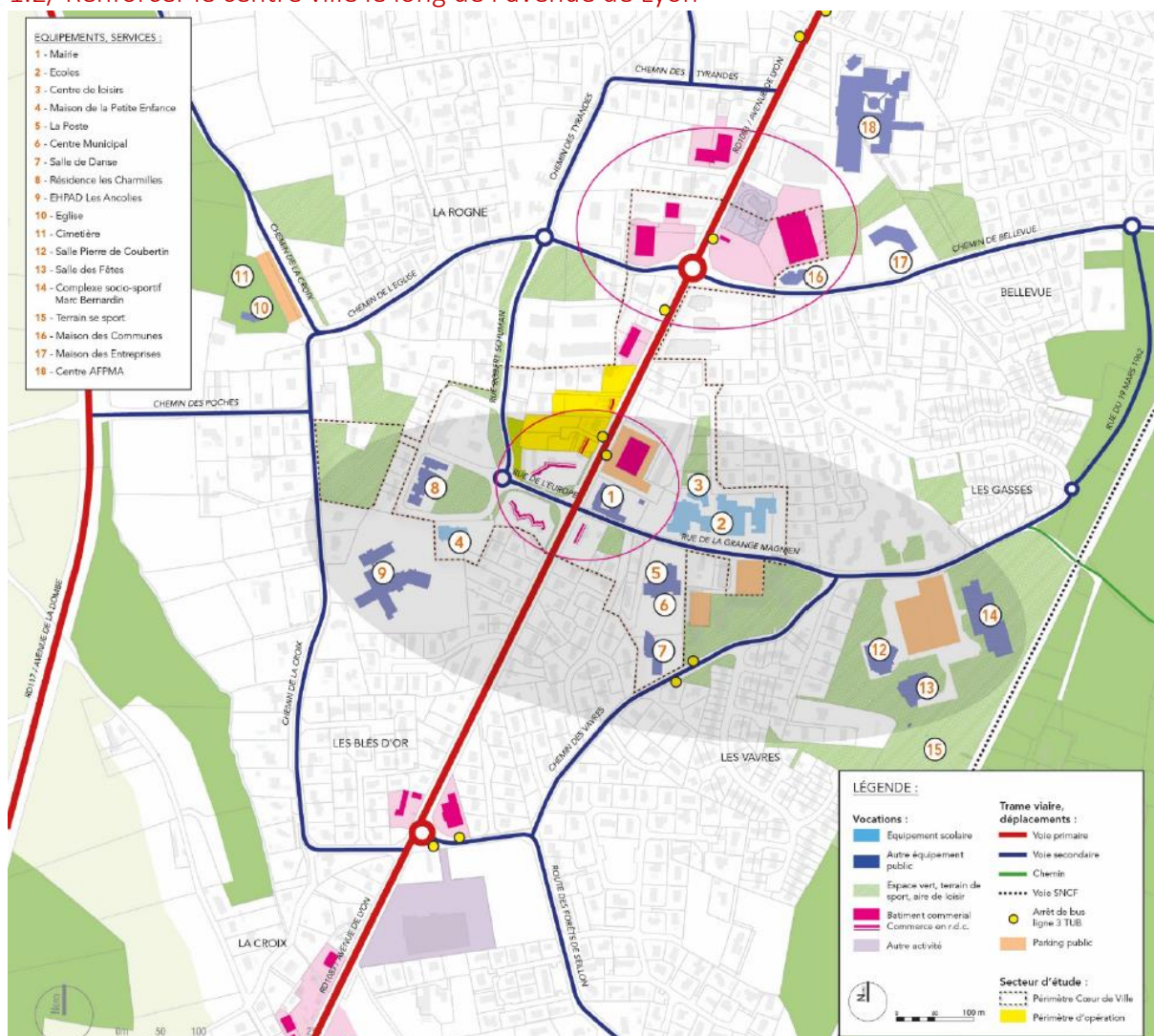
Règlement écrit de la zone UB :

- **Articles 3, 6 et 7** : les règles inscrites pour le secteur UBc sont définies en cohérence avec celles de la nouvelle OAP, notamment les règles relatives à l'accès et à l'implantation du bâti.
- **Articles 6 et 7** : les dispositions de l'article R123-10-1 du code de l'urbanisme (article R151-21 alinéa 3 selon la nouvelle codification postérieure au 29 décembre 2015) s'appliquent au secteur UBc afin de favoriser un projet d'aménagement à l'échelle globale du site. Ainsi, dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, l'ensemble du projet est apprécié au regard de la totalité des règles édictées par le plan local d'urbanisme, sauf si le règlement de ce plan s'y oppose.
- **Article 10** : évolution des règles relatives à la surélévation des seuils, qui peut être inférieure à 20 cm secteur UBc. La règle de surélévation des seuils a pour objectif la gestion des eaux de

ruissellement. Le rapport de présentation de la révision du PLU constate page 58 que « la commune doit faire face à des problèmes de surcharge des réseaux lors d'épisodes pluviaux ». Dans le cadre de son schéma directeur d'assainissement, la ville de Péronnas a, depuis, procédé à une mise en séparatif des réseaux d'assainissement sur les côtés Ouest et Est de la route départementale. Cela permet de maîtriser les écoulements d'eaux pluviales le long de l'infrastructure, le relief naturel orientant en principe les ruissellements en direction de l'ouest. Suite à la réalisation de ces travaux et dans le cadre de la requalification de l'avenue de Lyon prévue en limite du futur projet, la règle de surélévation est maintenue mais une hauteur inférieure sera admise.

- **Article 11** : les toitures terrasses sont autorisées.
- **Article 12** : limitation des besoins en stationnement, en instituant des ratios de nombre d'emplacements moins élevés, notamment pour l'habitat en prévoyant 1,3 places par logement. Cette réduction du nombre de places de stationnement par logement par rapport au reste de la zone UB est justifiée par la proximité d'importantes surfaces de stationnement public, notamment autour de la mairie. De plus, le stationnement résidentiel pourra pour partie être mutualisé avec celui des commerces et bureaux.

1.2/ Renforcer le centre ville le long de l'avenue de Lyon



8 Extrait de l'étude préalable à l'aménagement du site réalisée sous maîtrise d'ouvrage communale

Le diagnostic du site fait ressortir le besoin de constituer un véritable centre-ville autour de la mairie et des commerces de proximité existants. Il ressort en effet que l'armature commerciale génère très peu de centralité urbaine au contact de l'avenue de Lyon. La polarité d'équipements et services est localisée d'Ouest en Est de part et d'autre de l'avenue de Lyon. Cela montre l'intérêt de conforter une centralité de part et d'autre de l'infrastructure départementale, qui doit être appréhendée comme un véritable boulevard urbain. Le site est également desservi par une des principales lignes de transport en commun de l'agglomération burgienne, le long de la RD1083.

Cette opération s'inscrit dans l'environnement urbain immédiat caractérisé par un bâti mixte comportant plusieurs ensembles d'immeubles collectifs pouvant monter jusqu'à une hauteur de R+4. En cohérence avec les orientations du PADD, le projet contribue à la diversification des typologies d'habitat sans les bouleverser.



Immeubles en R+3+C limitrophes du périmètre d'opération



L'avenue de Lyon, encore perçue comme une voie de transit automobile plutôt que comme un véritable boulevard urbain. A droite, vue sur une partie des immeubles en R+4 et le petit pôle commercial faisant face au site de projet



Commerces de proximité au sein du site de projet

Le projet répond également aux orientations du SCOT visant à produire une densité minimale équivalente au tissu urbain environnant, et à coordonner urbanisation et densité avec l'offre en transports en commun.

Le projet s'inscrit également en compatibilité avec le Document d'Aménagement Artisanal et Commercial contenu dans le SCOT, qui prévoit une centralité commerciale de part et d'autre de la RD1083, là où se situe le projet.



*Centralité
commerciale
définie par le SCOT*

*Extrait du DAAC contenu
dans le Document
d'Orientations et
d'Objectifs du SCOT*

Besoins d'évolution du PLU :

Orientations d'aménagement et de Programmation (OAP) :

- Les dispositions graphiques et écrites précisent les principes d'implantations, de volumétries et de gradation de la hauteur, afin de constituer un nouveau front bâti le long de l'avenue de Lyon.
- L'OAP prévoit l'aménagement de seuils commerciaux au rez-de-chaussée des immeubles aux abords de l'avenue de Lyon, ainsi que la qualification de la voirie et des espaces collectifs aux abords des commerces. L'OAP reprend également les principes d'accès et de desserte définis dans le cadre de l'étude préalable.
- D'une manière plus générale, l'OAP prévoit une mixité urbaine par l'accueil de commerces, services et bureaux.

Règlement graphique (plan de zonage) :

- Un nouveau secteur UBc est créé, dont le périmètre correspond à celui du périmètre du projet. Il est défini comme un secteur dans lequel les bâtiments R+4 sont admis.

Règlement écrit de la zone UB :

- **Article 6** : respect de la ligne de front bâtie définie dans l'OAP.
- **Article 10** : hauteur maximale portée à 16 mètres à l'égout du toit en secteur UBc.

1.3/ Développer un programme résidentiel dense en relation avec le projet cœur de ville

Le SCOT prévoit un développement privilégié de l'agglomération burgienne, dont fait partie Péronnas : l'objectif est que 50% de la croissance du nombre d'habitants y soit prévue, ce qui représente 14 750 logements au total, dont 3750 pour Péronnas, Saint-Denis-lès-Bourg et Viriat, qui sont les trois communes de l'agglomération hors Bourg-en-Bresse. Ainsi, dans la mesure où la population de Péronnas représente environ le tiers de celle de ces trois communes, il est possible d'évaluer le rythme de croissance du SCOT sur Péronnas à une soixantaine de logements par an.

Or, selon les données Sitadel, 189 logements ont été commencés à Péronnas entre 2007 et 2016, soit une moyenne de 19 par an environ. Le développement de l'habitat sur la commune est donc inférieur aux objectifs de développement du SCOT. Il est également inférieur aux orientations du PADD, qui prévoit une quarantaine de logements par an.

Par contre, la commune répond aux objectifs du SCOT en matière de logement social : ce dernier représente 24% du parc au 31 décembre 2017, alors que le document supra-communal a fixé un objectif de 20%.

Le projet Cœur de Ville prévoit près de 80 logements collectifs dont une part sera pour du social, dans le cadre d'une opération de renouvellement urbain initiée et portée par la collectivité et l'établissement public foncier. Il s'agit donc d'une démarche volontaire en faveur de l'habitat collectif et d'une répartition équilibrée du logement social, correspondant à la démarche préconisée par le PADD.

Besoins d'évolution du PLU :

Orientations d'aménagement et de Programmation (OAP) :

- Des objectifs chiffrés de logements sont fixés. L'OAP prévoit également une diversification de l'offre en faveur des surfaces petite et moyenne, encore peu représentées sur la commune.
- Une implantation en peigne des immeubles, des espaces collectifs en arrière des fronts bâtis, une gradation de la hauteur, des accès distincts par l'avenue de Lyon et la rue Robert Schumann mais reliés entre eux par une voie piétonne : ces dispositions visent à constituer un espace résidentiel distinct du nouveau centre urbain le long de l'avenue de Lyon, tout en étant relié à ce dernier notamment par une perméabilité visuelle et piétonne. Ce principe d'aménagement s'inscrit en compatibilité avec les orientations du SCOT qui privilégient une urbanisation de proximité favorable aux modes doux, et qui prévoient notamment d'éviter les voiries en impasse et de favoriser la perméabilité des cheminements piétons.
- L'aménagement d'espaces verts collectifs le long de la liaison piétonne, pouvant être utilisés par les résidents et les usagers du centre-ville.
- La limitation du stationnement aérien, en prévoyant une proportion minimale de moitié du stationnement en souterrain ou intégré à l'enveloppe des bâtiments. Cette disposition est compatible également avec les orientations du SCOT en faveur du stationnement en ouvrage (souterrain ou dans les bâtiments) pour les programmes de commerces supérieurs à 1300 m² de surface de plancher.

- L'orientation des façades est au sud-ouest afin de favoriser la qualité énergétique des logements.

Règlement écrit de la zone UB :

- **Articles 3 et 12** : limiter les besoins en surfaces de voirie et stationnement (gabarits des aires de retournement, surfaces nécessaires au stationnement) de manière à optimiser l'occupation de l'espace résidentiel. Prise en compte des besoins spécifiques pour les constructions à usage de foyer-logements, foyer de travailleurs et résidences services, dont les besoins en stationnement sont moindres que pour les constructions à destination d'habitation.

2/ Autres évolutions, destinées à faciliter l'application du règlement en zone UB

L'évolution du règlement en lien avec le projet cœur de ville a permis d'apporter un ensemble de corrections et de mises à jour destinées à faciliter l'application du règlement en zone UB et de répondre aux objectifs de densification de la zone inscrits dans le PADD.

Besoins d'évolution du PLU :

Règlement écrit de la zone UB :

- mises à jour liées aux évolutions législatives et réglementaires
 - o **Article 2** : remplacement de la « SHON » par la surface de plancher ; prise en compte de l'arrêté du préfet du 9 septembre 2016 sur le classement sonore des infrastructures terrestres.
 - o **Article 12** : suppression de la disposition sur le versement d'une participation à la réalisation de places de stationnement.
 - o **Article 14** : suppression du coefficient d'occupation des sols.
- Evolutions destinées à permettre une densification mieux adaptée aux caractéristiques de la zone UB :
 - o **Article 3** : recul inférieur à 5 mètres des portails par rapport à la chaussée admis pour les constructions existantes.
 - o **Article 10** : clarification de la règle de surélévation des seuils pour faciliter la gestion des eaux pluviales : la disposition actuelle, prévoyant une surélévation par rapport à la voie primaire de desserte et d'accès, est inapplicable dans de nombreux cas, en raison de l'éloignement de la voie par rapport au bâtiment et de la différence de niveau entre les deux. Lui a été substituée la notion de « terrain fini après travaux d'exhaussement ou d'affouillement nécessaire pour la réalisation du projet », qui répond à la finalité de la règle qui est de mieux gérer les eaux pluviales au droit du bâtiment.
 - o **Article 7** : sont supprimées les dispositions autorisant l'édification des constructions en limite séparative dans le cadre d'une opération d'ensemble ou dans le cas d'opérations jumelées, parce qu'elles entrent en contradiction avec les autres dispositions de l'article 7.
 - o **Article 11** : ensemble d'évolutions portant sur la suppression de la mention du nuancier consultable en mairie. Lui est substituée la définition des teintes des couvertures pour les bâtiments à usage d'habitation. D'autres évolutions sont apportées : précision sur

la notion de forçat, assouplissement des règles sur les toitures des constructions de faible emprise et les annexes, ainsi que pour les bâtiments à usage d'activités et pour certains équipements.

- **Article 12** : limitation des besoins en surfaces de stationnement en prenant en compte les besoins en aire de manœuvre dans le ratio de nombre de m² défini pour un emplacement, ainsi qu'en tenant compte des possibilités de mutualisation du stationnement pour les opérations plus significatives (seuil de 500 m²). De même, une évolution est apportée afin de favoriser des opérations de densification et de renouvellement urbain en secteur urbain dense, déjà doté d'aires de parkings publics ou ouverts au public, où le stationnement peut être mutualisé dans le cadre d'opérations d'aménagement et de construction successives.
- Clarification de la rédaction de certaines règles, sans en changer le sens :
 - **Articles 6 et 7** : opposition à l'application des dispositions de l'article R123-10-1 du code de l'urbanisme. Le règlement actuel prévoit que les dispositions des articles 6 et 7 s'appliquent à la parcelle même dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction sur un même tènement de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance. La rédaction est modifiée afin de reprendre plus explicitement les dispositions de l'article R123-10-1 du code de l'urbanisme.
 - **Articles 7 et 10** : nouvel ordonnancement de la rédaction afin de faciliter la compréhension des règles.
 - **Article 10** : nouvelles définitions permettant de préciser les règles sur la hauteur des constructions.
 - **Article 12** : il mentionné une place de stationnement par tranche indivisible de 3 logements. Pour les bureaux, le nombre de places de stationnement s'apprécie en fonction de la surface de plancher.

Les modifications apportées au Plan Local d'urbanisme :

1/ Réalisation d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) nouvelle

Pièce ou article modifié	Modification
Pièce n°2b : Orientations d'Aménagement et de Programmation	Ajout d'une OAP dite « Projet Cœur de Ville »
	Périmètre de l'OAP : 1 hectare environ
	<p>Dispositions écrites et graphiques sur les thématiques suivantes :</p> <p>1/ Insertion architecturale, urbaine et paysagère :</p> <ul style="list-style-type: none"> -Implantations et volumétries spécifiques le long de l'avenue de Lyon, afin de valoriser la centralité urbaine et commerciale future : ✓ Immeubles volumineux, dont les façades doivent faire l'objet d'un soin particulier. ✓ Immeubles implantés en retrait de l'avenue de Lyon en privilégiant un alignement les uns par rapport aux autres (« ligne de front bâti »). ✓ Création de seuils commerciaux aux abords de l'avenue de Lyon. ✓ Valorisation des seuils commerciaux aux abords de l'infrastructure départementale, en relation avec une qualification de cette dernière : aménagement pour piétons et commerces, favorisant une meilleure perméabilité urbaine. <p>-Articulation entre le projet de renforcement du centre-ville et le programme résidentiel :</p> <ul style="list-style-type: none"> ✓ Implantation en peigne des immeubles par rapport à l'avenue de Lyon, dans le prolongement des immeubles du front bâti. La transition est également assurée par une gradation de la hauteur. ✓ Accès possibles par l'avenue de Lyon et la rue Robert Schuman. ✓ Création d'une liaison piétonne entre l'infrastructure départementale et la rue Robert Schuman. ✓ Aménagement d'espaces verts collectifs le long de la liaison piétonne. <p>2/ Enjeux architecturaux et environnementaux :</p> <ul style="list-style-type: none"> -Développement végétal au seuil des immeubles, espaces verts collectifs. -Limitation du stationnement aérien : au moins la moitié du stationnement à prévoir soit en souterrain, soit intégré à l'enveloppe des bâtiments. -Orientation des façades au Sud-Ouest afin de favoriser la qualité énergétique des logements.

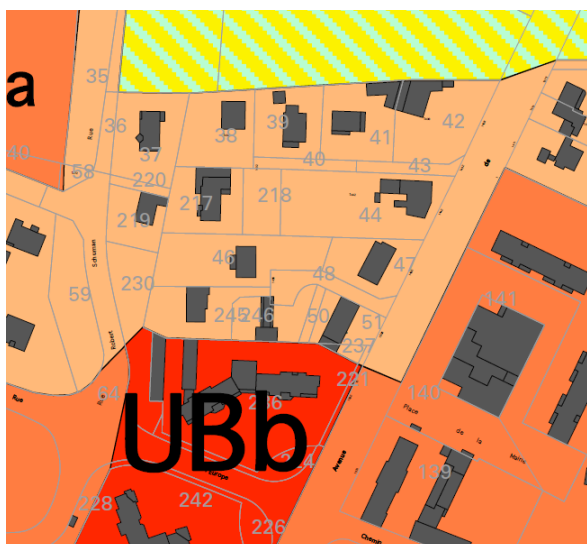
	<p>3/ Mixité fonctionnelle et sociale</p> <p>-Nombre de logements à construire d'environ 85, en prévoyant une diversification en faveur des surfaces petite et moyenne (T2 à T4).</p> <p>-Mixité urbaine par l'accueil de commerces, services et bureaux.</p>
--	---

2/ Règlement graphique

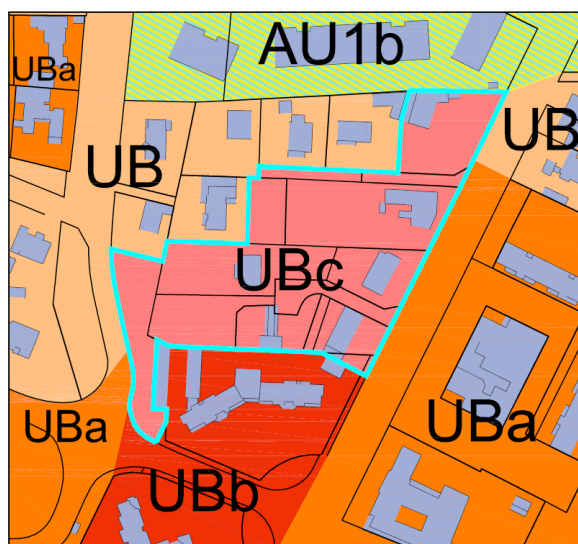
Pièce ou article modifié	Modification
Pièce n°3b ZONAGE – Plan du secteur Ouest – 1/5000^e	<p>Un secteur UBc de 1 hectare est créé, en lieu et place des deux secteurs suivants :</p> <p>-0,95 hectares en zone UB</p> <p>-0,05 hectares en secteur UBb.</p>
	Report d'un périmètre d'OAP couvrant l'intégration du secteur UBc
Pièces n°3a et 3b ZONAGE – Plans des secteurs Est et Ouest – 1/5000^e	<p>Ajout de nouvelles mentions en légende</p> <p>-secteur UBc : secteur de UB dans lequel sont admis les bâtiments R+4</p> <p>-Périmètre d'application de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation Cœur de Ville.</p>

Evaluation des surfaces des zones avant modification du PLU

POS		PLU Avant la modification de droit commun n°5		PLU Après la modification de droit commun n°5	
NOMS DE ZONES	SURFACE (hectares)	NOM DE ZONE	SURFACE (hectares)	NOM DE ZONE	SURFACE (hectares)
UB	163,9 ha	UB	191,85 ha	UB	190,9 ha
UBa	45,2 ha	UBa et UBae	45,95 ha	UBa et UBae	45,95 ha
UBc	7,7 ha	UBb	1,87 ha	UBb	1,82 ha
-	-	-	-	UBc	1,0 ha
-	-	UBe	3,83 ha	UBe	3,83 ha
-	-	UMa	12,64 ha	UMa	12,64 ha
-	-	UMb	22,0 ha	UMb	22,0 ha
UX	49,8 ha	UX	46,84 ha	UX	46,84 ha
UXb	14,9 ha	UXb	13,77 ha	UXb	13,77 ha
Total zones urbaines	281,5 ha	Total zones U	338,75 ha	Total zones U	338,75 ha
1NA	70,8 ha	AU1	44,22 ha	AU1	44,22 ha
1NAa	4,5 ha	AU1a	11,56 ha	AU1a	11,56 ha
1NAd	12 ha	AU1b	4,46 ha	AU1b	4,46 ha
1NAe	6,5 ha	AUS	4,11 ha	AUS	4,11 ha
2NA	31,2 ha	AU2	33,53 ha	AU2	33,53 ha
1NAX	5,7 ha	AUX	16,84 ha	AUX	16,84 ha
1NAXa	8,6 ha	AUXa	1,08 ha	AUXa	1,08 ha
2NAX	4,2 ha	AU2X	4,13 ha	AU2X	4,13 ha
Total zones à urbaniser	143,5 ha	Total zones AU	119,93 ha	Total zones AU	119,93 ha
NC	682,6 ha	A	411,09 ha	A	411,09 ha
Total zones agricoles	682,6 ha	Total zones A	411,09 ha	Total zones A	411,09 ha
ND	354,7 ha	N	632,3 ha	N	632,3 ha
NB	50,6 ha	Nh	34,53 ha	Nh	34,53 ha
NDc	242,1 ha	Ne	239,29 ha	Ne	239,29 ha
-	-	Nei	6,41 ha	Nei	6,41 ha
Total zones naturelles	647,4 ha	Total zones N	912,53 ha	Total zones N	912,53 ha



Zonage avant modification du PLU



Zonage après modification du PLU

3/ Règlement écrit

3.1/ Titre I - Dispositions générales

Article	Etat actuel	Modification
Article 3 : division du territoire en zones	(...) La zone UB, zone urbaine dense, Les secteurs UBa et UBb, secteurs dans lesquels sont admis les bâtiments de plus grande hauteur. (...)	(...) La zone UB, zone urbaine dense, Les secteurs UBa, UBb et UBc, secteurs dans lesquels sont admis les bâtiments de plus grande hauteur. (...)

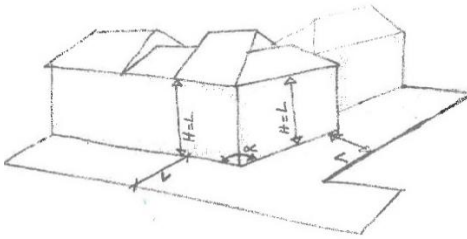
3.1/ Titre II – Dispositions applicables aux zones urbaines

Article	Etat actuel	Modification
Caractère de la zone	(...) La zone UB comprend : Deux secteurs UBa et UBb, dans lesquels la densité admise pour les constructions est la plus importante. (...)	(...) La zone UB comprend : Trois secteurs UBa, UBb et UBc, dans lesquels la densité admise pour les constructions est la plus importante. (...)
Article UB2 – Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières	(...) -Les constructions nouvelles à usage d'artisanat et d'industrie sont autorisées jusqu'à 150 m ² de SHON. -Les constructions édifiées le long des voies bruyantes suivantes : <ul style="list-style-type: none"> . R.N. 83, voie bruyante de catégorie 2 . Voies ferrées ligne 883 (BOURG-AMBERIEU) de catégorie 1 et ligne 886 de catégorie 5 sont soumises aux dispositions relatives à l'isolement acoustique définies par l'arrêté préfectoral du 7 janvier 1999.	(...) -Les constructions nouvelles à usage d'artisanat et d'industrie sont autorisées jusqu'à 150 m ² de surface de plancher. -Les constructions édifiées le long des voies bruyantes suivantes : <ul style="list-style-type: none"> . R.D. 1083, voie bruyante de catégorie 4 . Voies ferrées ligne 883000 (BOURG-AMBERIEU) de catégorie 1 et ligne 884000 de catégorie 5 sont soumises aux dispositions relatives à l'isolement acoustique définies par l'arrêté préfectoral du 9 septembre 2016.

<p>Article UB3 – Accès et voirie</p>	<p><u>Accès :</u> (...)</p> <p>-Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, les accès doivent être aménagés sur la voie où les risques encourus par les usagers des voies publiques ou par les personnes utilisant les accès sont les moindres.</p> <p>(...)</p> <p>-Chaque tènement ne peut être raccordé à la voie publique que par 2 accès charretiers au maximum.</p> <p><u>Voirie :</u> (...)</p> <p>-Les caractéristiques de la plateforme de retournement devront permettre l'inscription d'un carré de 15 m x 15 m pour les opérations d'ensembles (lotissements et permis groupés) lorsque la voie dessert plus de 5 logements.</p> <p>-Les portails d'entrées doivent être réalisés avec un recul de 5 mètres par rapport au bord de chaussée.</p>	<p><u>Accès :</u> (...)</p> <p>-En dehors du secteur UBc, lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, les accès doivent être aménagés sur la voie où les risques encourus par les usagers des voies publiques ou par les personnes utilisant les accès sont les moindres. En secteur UBc, les accès doivent être définis dans le respect de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation établie pour ce secteur.</p> <p>(...)</p> <p>-En dehors du secteur UBc, chaque tènement ne peut être raccordé à la voie publique que par 2 accès charretiers au maximum. En secteur UBc, les accès doivent être définis dans le respect de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation établie pour ce secteur.</p> <p><u>Voirie :</u> (...)</p> <p>-Les caractéristiques de la plateforme de retournement devront permettre l'inscription d'un carré de 15 m x 15 m pour les opérations d'ensembles (lotissements et permis groupés) lorsque la voie dessert plus de 5 logements. Dans le secteur UBc, une plateforme de retournement à deux branches peut être admise.</p> <p>-Les portails d'entrées doivent être réalisés avec un recul de 5 mètres par rapport au bord de chaussée. Pour l'existant, en fonction de la disposition des lieux un recul inférieur pourra être accordé.</p>
--	--	---

<p>Article UB6 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques</p>	<p>-Les constructions doivent être implantées avec un retrait d'au moins 5 mètres par rapport à l'emprise publique.</p> <p>(...)</p> <p>Cet article s'applique à la parcelle même dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction sur un même tènement de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance.</p>	<p>-Les constructions doivent être implantées avec un retrait d'au moins 5 mètres par rapport à l'emprise publique. Dans le secteur UBc, les constructions peuvent être implantées avec un retrait inférieur à 5 mètres, dans le respect de la ligne de front bâti définie dans l'Orientation d'Aménagement et de Programmation.</p> <p>(...)</p> <p>A l'exception du secteur UBc, cet article s'applique également à l'échelle des lots et unités foncières issus d'un lotissement ou de la construction sur un même tènement de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance.</p>
<p>Article UB7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives</p>	<p>-Les constructions doivent s'implanter en retrait par rapport aux limites séparatives.</p> <p>-La distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 4 mètres.</p> <p>-Toutefois, les constructions peuvent être admises en limite séparative dans les cas suivants :</p> <ul style="list-style-type: none"> . elles s'appuient sur des constructions préexistantes, elles-mêmes édifiées en limite séparative sur le tènement voisin . Elles sont de volumes et d'aspects homogènes et édifiées simultanément sur des tènements contigus. 	<p>-Les constructions doivent s'implanter en retrait par rapport aux limites séparatives : la distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 4 mètres ($H/2 \geq 4$ m).</p> <p>-La règle de recul ne s'applique pas dans les cas suivants :</p> <ul style="list-style-type: none"> . Pour les installations et bâtiments liés ou nécessaires aux services publics (services des télécommunications, transformateurs électriques etc). . La reconstruction à l'identique après sinistre peut être admise sur l'emprise des fondations antérieures.

	<ul style="list-style-type: none"> Elles sont édifiées dans le cadre d'une opération d'ensemble et sur les seules limites séparatives internes de cette opération. Dans ce cas, les règles à respecter en limite de la propriété initiale restent celles de droit commun énoncées aux précédents alinéas. Dans le cas d'opérations jumelées, l'implantation sur une seule limite séparative est autorisée. Elles constituent des constructions dont la hauteur, mesurée sur la limite séparative, n'excède pas 2,50 mètres. <p>-Toutefois, les constructions peuvent être admises, à proximité de la limite séparative dans les cas suivants. Lorsqu'il s'agit de bâtiments annexes, d'une emprise au sol maximum de 15 m² et à condition que la hauteur du bâtiment sur son côté le plus proche de la limite séparative ne dépasse pas 2,5 m. Dans ce cas les bâtiments devront être implantés parallèlement à la limite séparative.</p> <p>-Toutefois, la règle de recul ne s'applique pas dans les cas suivants :</p> <ul style="list-style-type: none"> Pour les installations et bâtiments liés ou nécessaires aux services publics (services des télécommunications, transformateurs EDF etc). La reconstruction à l'identique après sinistre peut être admise sur l'emprise des fondations antérieures. Pour l'extension d'un bâtiment existant ne respectant pas la règle de recul, dans le mesure où 	<ul style="list-style-type: none"> Pour l'extension d'un bâtiment existant ne respectant pas la règle de recul, dans le mesure où l'extension se fait dans la continuité du bâtiment existant. <p>-Les constructions peuvent être admises en limite séparative dans les cas suivants :</p> <ul style="list-style-type: none"> elles s'appuient sur des constructions préexistantes, elles-mêmes édifiées en limite séparative sur le tènement voisin sans en dépasser le gabarit. Elles sont de volumes et d'aspects homogènes et édifiées simultanément sur des tènements contigus. Elles constituent des constructions dont la hauteur, mesurée sur la limite séparative, n'excède pas 2,50 mètres. <p>-Les constructions peuvent être admises, à proximité de la limite séparative dans les cas suivants :</p> <ul style="list-style-type: none"> lorsqu'il s'agit de bâtiments annexes, d'une emprise au sol maximum de 15 m² et à condition que la hauteur du bâtiment sur son côté le plus proche de la limite séparative ne dépasse pas 2,5 m. Dans ce cas les bâtiments devront être implantés parallèlement à la limite séparative. <p>A l'exception du secteur UBc, cet article s'applique également à l'échelle des lots et unités foncières issus d'un lotissement ou de la construction sur un même tènement de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire</p>
--	--	--

	<p>l'extension se fait dans la continuité du bâtiment existant.</p> <p>Cet article s'applique à la parcelle même dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction sur un même tènement de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance.</p>	<p>l'objet d'une division en propriété ou en jouissance.</p>						
Article UB10 – Hauteur maximum des constructions	<p>1) <u>Hauteur par rapport aux voies limitrophes</u></p> <p>-La hauteur de toute construction doit être telle que la différence entre tout point de la construction et tout point de l'alignement opposé d'une voie publique ou tout point de la limite d'emprise opposée d'une voie privée n'excède pas la distance comptée horizontalement entre ces deux points.</p> <p>La hauteur maximale des constructions à l'égout du toit est définie comme indiqué ci-dessous :</p> <p>Règles générales :</p> <p>-Hauteur R+1 avec 7 mètres maximum à l'égout du toit.</p> <p>-Pour les ouvrages techniques (du type postes de transformations, poteaux, pylônes électriques, châteaux d'eau...), cheminées et autres superstructures, la hauteur sera de 12 mètres maximum.</p> <p>-Le niveau de l'ensemble des seuils de tous les accès extérieurs à la construction (y compris du garage) devra se trouver à 20 cm minimum au-dessus du niveau de la voie primaire de desserte d'accès de la parcelle ou du tènement.</p> <p>Exceptions :</p> <p>-Cas particulier : secteur UBa :</p> <ul style="list-style-type: none"> Hauteur R + 2 avec 10 mètres maximum à l'égout du toit Il n'est pas fixé de hauteur maximum pour les ouvrages techniques (du type postes de transformations, poteaux, pylônes électriques, châteaux 	<p>La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel existant avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement nécessaires pour la réalisation du projet.</p> <p>1) <u>Hauteur par rapport aux voies limitrophes</u></p> <p>-La hauteur de toute construction doit être telle que la différence entre tout point de la construction et tout point de l'alignement opposé d'une voie publique ou tout point de la limite d'emprise opposée d'une voie privée n'excède pas la distance comptée horizontalement entre ces deux points.</p> <div data-bbox="1091 1173 1422 1294" data-label="Text"> <p>Légende : H : hauteur de la construction L : largeur de la voie</p> </div>  <p>2) <u>La hauteur maximale des constructions à l'égout du toit est définie comme indiqué ci-dessous :</u></p> <table border="1"> <tr> <th>Zone</th><th>Hauteur de la construction</th><th>Hauteur des ouvrages techniques (1), cheminées et</th></tr> <tr> <td></td><td></td><td></td></tr> </table>	Zone	Hauteur de la construction	Hauteur des ouvrages techniques (1), cheminées et			
Zone	Hauteur de la construction	Hauteur des ouvrages techniques (1), cheminées et						

	d'eau...) cheminées et autres superstructures.			autres superstructures
	-Cas particulier : secteur UBb :	UB	7 m	12 m
	<ul style="list-style-type: none"> Hauteur R + 3 avec 13 mètres maximum à l'égout du toit Il n'est pas fixé de hauteur maximum pour les ouvrages techniques (du type postes de transformations, poteaux, pylônes électriques, châteaux d'eau...) cheminées et autres superstructures. 	UBa	10 m	Non réglementée
		UBb	13 m	Non réglementée
		UBc	16 m	Non réglementée
	<p>* Dans le cas de l'aménagement et l'extension des bâtiments existants, des hauteurs différentes peuvent être admises.</p> <p>* L'aménagement des combles est autorisé à condition qu'il soit lié à l'aménagement de l'étage inférieur.</p> <p>* Il n'est fixé aucune hauteur pour les ouvrages d'intérêt général liés aux infrastructures.</p> <p>* Une hauteur différente des normes ci-dessus peut être admise ou imposée par l'autorité compétente, lorsque les volumes bâtis contigus le justifient en particulier dans le cas d'une recherche d'unité architecturale par le maintien de la ligne de faîtage.</p>	<p>(1) Du type postes de transformations, poteaux, pylônes électriques, châteaux d'eau....</p> <p>-En cas de toiture terrasse, l'égout du toit est défini au niveau de la dalle supérieure.</p> <p>* Dans le cas de l'aménagement et l'extension des bâtiments existants, des hauteurs différentes peuvent être admises.</p> <p>* L'aménagement des combles est autorisé à condition qu'il soit lié à l'aménagement de l'étage inférieur.</p> <p>* Il n'est fixé aucune hauteur pour les ouvrages d'intérêt général liés aux infrastructures.</p> <p>* Une hauteur différente des normes ci-dessus peut être admise ou imposée par l'autorité compétente, lorsque les volumes bâtis contigus le justifient en particulier dans le cas d'une recherche d'unité architecturale par le maintien de la ligne de faîtage.</p> <p>-Le niveau de l'ensemble des seuils de tous les accès extérieurs à la construction (y compris du garage) devra se trouver à 20 cm minimum au-dessus</p>		

		du terrain fini après travaux d'exhaussement ou d'affouillement nécessaires pour la réalisation du projet. Dans le secteur UBc, une hauteur minimale inférieure sera admise.
Article UB11 – aspect extérieur	<p><u>Implantation et volume :</u></p> <p>(...)</p> <p>-Les pentes de toiture doivent être comprises entre 30 et 50%.</p> <p>-Toutefois, les toitures terrasses peuvent être autorisées dans la mesure où il s'agit, soit de terrasses accessibles en continuité d'un logement, soit de petits éléments de liaisons des volumes principaux.</p> <p><u>Toitures :</u></p> <p>(...)</p> <p>-A moins qu'elle ne soit translucide, les couvertures des bâtiments à usage d'habitation doivent être réalisées avec des matériaux ayant l'aspect de tuiles de terre cuite.</p> <p>-Les bâtiments à usage d'habitation présenteront un forçet minimum de 30 cm, tant en façade qu'en pignon. Cette règle ne s'applique pas pour les parties de constructions implantées sur une limite séparative.</p> <p>(...)</p> <p>-Les toitures peuvent présenter un autre aspect dans le cas de vérandas, de couverture de piscine et de petits bâtiments annexes de moins de 8 m² d'emprise au sol.</p> <p><u>Éléments de surface :</u></p> <p>(...)</p>	<p><u>Implantation et volume :</u></p> <p>(...)</p> <p>-Les pentes de toiture doivent être comprises entre 30 et 50%, à l'exception des bâtiments à usage commercial, industriel ou artisanal, de loisirs et des postes de transformations électriques de distribution publique pour lesquels la pente de toiture sera au maximum de 20%.</p> <p>-Dans le secteur UBc, les toitures terrasses sont autorisées. Pour les autres zones, les toitures terrasses peuvent être autorisées dans la mesure où il s'agit, soit de terrasses accessibles en continuité d'un logement, soit de petits éléments de liaisons des volumes principaux.</p> <p><u>Toitures :</u></p> <p>(...)</p> <p>-A moins qu'elles ne soient translucides, les couvertures des bâtiments à usage d'habitation doivent être réalisées avec des matériaux ayant l'aspect de tuiles de terre cuite. La teinte des couvertures sera ocre, rouge ou brune.</p> <p>-Les bâtiments à usage d'habitation avec une toiture en pente présenteront un forçet minimum de 30 cm, tant en façade qu'en pignon. Cette règle ne s'applique pas pour les parties de constructions implantées sur une limite séparative.</p> <p>(...)</p>

	<p>-Les teintes d'enduits, de menuiseries et de couverture doivent être en harmonie avec leur environnement et conforme au nuancier déposé en Mairie.</p> <p>(...)</p>	<p>-Les toitures peuvent présenter une pente de toit et un aspect différents dans le cas de vérandas, de couverture de piscine et de petits bâtiments annexes de moins de 8 m² d'emprise au sol.</p> <p><u>Éléments de surface :</u></p> <p>(...)</p> <p>-Les teintes d'enduits, de menuiseries et de couverture doivent être en harmonie avec leur environnement.</p> <p>(...)</p>
Article UB12 – stationnement	<p>(...)</p> <p>La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'une voiture particulière est de 25 m². Les places de stationnement peuvent être situées à l'intérieur ou l'extérieur des constructions.</p> <p>Il est exigé au minimum :</p> <p>(...)</p> <p>Il est exigé en plus pour les véhicules des visiteurs :</p> <ul style="list-style-type: none"> -1 place de stationnement pour 3 logements. -2 place de stationnement pour 6 logements. -3 places de stationnement pour 9 logements etc... <p>(...)</p> <p>Pour les constructions à usage artisanal, industriel et de bureau : 1 place pour 1 emploi effectif sur place.</p> <p>(...)</p>	<p>(...)</p> <p>La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'une voiture particulière est de 25 m², y compris les aires de manœuvre. Toutefois, une surface inférieure est admise pour les opérations d'aménagement ou de construction d'une surface de plancher supérieure à 500 m², compte tenu de la mutualisation des zones de circulation et de manœuvre.</p> <p>Les places de stationnement peuvent être situées à l'intérieur ou l'extérieur des constructions.</p> <p>Il est exigé au minimum :</p> <p>Zone UB sauf secteur UBc :</p> <p>(...)</p> <p>Il est exigé en plus pour les véhicules des visiteurs :</p> <ul style="list-style-type: none"> -1 place de stationnement par tranche indivisible de 3 logements. <p>(...)</p>

	<p>La règle applicable aux constructions ou aux établissements non prévus ci-dessus est celle prévue pour les cas auxquels ils sont le plus directement assimilables.</p> <p>En cas d'impossibilité pour le pétitionnaire de satisfaire aux obligations ci-dessus, il peut être tenu quitte de ces obligations (article L 421.3 du Code de l'Urbanisme) :</p> <ul style="list-style-type: none"> -soit en justifiant l'acquisition de places dans un parc privé de stationnement existant ou en cours de réalisation. -Soit en justifiant pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation dans un rayon de 300 m. <p>Lorsque le constructeur justifie qu'il ne peut mettre en œuvre aucune des solutions ci-dessus, il peut être tenu, en lieu et place, de verser la participation, si celle-ci a été instaurée. Le versement de la participation prévue au 3^{ème} alinéa de l'article L421-3 du code de l'urbanisme dispense en tout ou partie d'aménager des places de stationnement ; le bénéficiaire des dispositions ci-dessus ne peut être acquis que si la collectivité a délibéré sur le montant de ladite participation.</p>	<p>Pour les constructions à usage de bureau : 1 place par 25 m² de surface de plancher.</p> <p>Pour les constructions à usage artisanal, industriel : 1 place pour 1 emploi effectif sur place.</p> <p>Pour les constructions à usage de foyer-logements, foyer de travailleurs, résidences services : 1 place pour 3 chambres ou 3 logements.</p> <p>(...)</p> <p>Secteur UBc :</p> <p>Pour les constructions :</p> <ul style="list-style-type: none"> -à usage d'habitation : 1,3 places par logement dont au moins 1 place dans un espace clos et couvert. <p>Dans le cas de logements sociaux, il n'est exigé qu'une seule place de stationnement par logement. Celle-ci pourra être soit en parking, soit en garage.</p> <p>Il est exigé en plus pour les véhicules des visiteurs :</p> <ul style="list-style-type: none"> -1 place de stationnement par tranche indivisible de 5 logements. <p>Pour les constructions à usage de commerce, y compris à usage hôtelier et de restaurant : 1 place pour 50 m² de surface de vente.</p> <p>Pour les constructions à usage de bureau : 1 place par 25 m² de surface de plancher.</p> <p>Pour les constructions à usage artisanal, industriel : 1 place pour 1 emploi effectif sur place.</p>
--	---	--

		<p>Pour les hôpitaux, cliniques et maisons de retraite : 1 place pour 1 lit.</p> <p>Pour les constructions à usage de foyer-logements, foyer de travailleurs, résidences services : 1 place pour 3 chambres ou 3 logements.</p> <p>La règle applicable aux constructions ou aux établissements non prévus ci-dessus est celle prévue pour les cas auxquels ils sont le plus directement assimilables.</p> <p>Les exigences définies précédemment pourront être minorées dans la mesure où il est montré que le besoin engendré par l'opération peut, pour tout ou partie, être satisfait dans le cadre du foisonnement des stationnements ou d'une mutualisation possible avec les parkings ouverts au public déjà existants ou en cours de réalisation à proximité.</p> <p>En cas d'impossibilité pour le pétitionnaire de satisfaire aux obligations ci-dessus, il peut être tenu quitte de ces obligations (article L 421.3 du Code de l'Urbanisme) :</p> <ul style="list-style-type: none"> -soit en justifiant l'acquisition de places dans un parc privé de stationnement existant ou en cours de réalisation. -Soit en justifiant pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation dans un rayon de 300 m. 						
Article UB14 – Coefficient d'occupation du sol	<p>Le coefficient d'occupation du sol est fixé ainsi :</p> <table border="1"> <tr> <th>Type</th><th>Secteurs UBa et UBb</th><th>Zone UB</th></tr> <tr> <td>Habitat</td><td>0,40</td><td>0,25</td></tr> </table>	Type	Secteurs UBa et UBb	Zone UB	Habitat	0,40	0,25	Sans objet.
Type	Secteurs UBa et UBb	Zone UB						
Habitat	0,40	0,25						

Equipement collectif	Pas de COS	Pas de COS
Autres	0,40	0,40

-Le coefficient d'occupation du sol n'est pas applicable dans les cas suivants :

- . Travaux de sauvegarde et de restauration de bâtiments anciens dans le cadre du volume bâti existant
- . Travaux de construction ou d'aménagement de bâtiments affectés aux services publics ou reconnus d'intérêt général
- . Dans la limite de la surface hors œuvre nette, pour la reconstruction sur le même terrain et avec la même affectation d'un bâtiment détruit par sinistre.

Bilan :

Le projet de modification :

- N'entraîne pas de changement aux orientations du PADD.
- Ne réduit pas un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière
- Ne réduit pas une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisances
- Ne prévoit pas l'ouverture à l'urbanisation d'une zone à urbaniser de plus de neuf ans.

Il a donc été établi conformément aux dispositions des articles L153-36 et suivants du code de l'urbanisme.