



**MODIFICATION DE DROIT COMMUN N° 1  
DU PLAN LOCAL D'URBANISME  
D'AMBERIEU-EN-BUGEY**

**ENQUETE PUBLIQUE UNIQUE  
AUTRES PIECES ACTUELLES**

Dossier d'enquête publique du 20/01/2025  
au 21/02/2025

## 5. MISE EN CONFORMITE DU REGLEMENT ECRIT 5.A AVEC LA REGLEMENTATION RELATIVE AUX RECONSTRUCTIONS A L'IDENTIQUE DEPUIS LA MODIFICATION DE L'ARTICLE L.111-3 DU CODE DE L'URBANISME PAR LA LOI N° 2009-526 DU 12 MAI 2009

Page 16

### 6. RECONSTRUCTION D'UN BÂTIMENT À L'IDENTIQUE

Conformément au code de l'urbanisme (L. 111-15), la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de 10 ans est autorisée, nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, dès lors qu'il a été régulièrement édifié.

Des travaux limités visant exclusivement à assurer la mise aux normes des constructions en matière d'accessibilité des personnes handicapées, d'isolation phonique ou thermique, etc. peuvent néanmoins être autorisés en dérogation au principe de reconstruction à l'identique.

Toutefois, dans le cas où un bâtiment a été détruit par un sinistre de nature à exposer les occupants à un risque certain et prévisible, de nature à mettre gravement en danger leur sécurité, la reconstruction du bâtiment doit respecter les règles du présent PLU, notamment dans le respect du Plan de Prévention des Risques applicable.

## 6. PRECISION APPORTEE A LA DEFINITION DE LA HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS EN ZONE DE REMONTEE DE NAPPE PHREATIQUE ET ADAPTATION DE LA HAUTEUR EN COHERENCE AVEC LE BATI EXISTANT LIEUDIT « DERRIERE LES GRANGES »

Page 177

### a) Hauteur des constructions en zone de remontée de nappe phréatique

H

Hauteur :

La hauteur totale d'une construction, d'une façade, ou d'une installation correspond à la différence de niveau entre son point le plus haut et son point le plus bas situé à sa verticale. Elle s'apprécie par rapport au niveau du terrain existant avant travaux, à la date de dépôt de la demande. Le point le plus haut à prendre comme référence correspond à l'égout des toitures de la construction, ou à la base de l'acrotère

Extrait du PPR :

#### 4.2 Prescriptions

##### 4.2.1 Bien et activités futurs

Les sous-sol sont interdits pour les maisons individuels ;

Le 1<sup>er</sup> niveau d'habitation devra être sur élevé d'une **hauteur d'au moins 40 cm** par rapport au terrain naturel ou être au moins au niveau des voies de circulation ;

b) Une incohérence a été relevée dans la zone UBa lieudit « Derrière les Granges » : le plan des hauteurs des constructions mentionne 12 mètres le long de la voie communale dénommée « rue des Apôtres ».



## 7. INSERTION AU REGLEMENT ECRIT 5.A DES DISPOSITIONS DE LA LOI N°2021-1104 DU 22 AOUT 2021 – ART. 101 (V), TRANSCRITES A L'ARTICLE L111-19-1 DU CODE DE L'URBANISME RELATIVES AUX PARCS DE STATIONNEMENT DE PLUS DE 500 METRES CARRES

- Les aires de stationnement doivent être plantées d'arbres à haute tige à raison d'un sujet pour 4 places. Les arbres à haute tige pourront être remplacés par des arbustes ou bosquets s'il est prévu dans le projet l'installation d'ombrières photovoltaïques.

Cet ajout sera effectué dans tous les articles 2.4.B. du règlement écrit 5.A.

## 8. PRECISIONS APPORTEES AUX DISPOSITIONS DE LA ZONE UX ET DE SON SOUS-SECTEUR UXb

*Extrait du règlement écrit 5.A, pages 107-108-109*

Destination	Sous-destination	UX	UXb	UXc	UXn
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	X	X	X	X
	Exploitation forestière	X	X	X	X
Habitation	Logement	X	X	X	X
	Hébergement	X	X	X	X
Commerce et activité de service	Artisanat et commerce de détail	O	O	O	X
	restauration	X	X	O	X
	commerce de gros	V	X	V	X
	activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle	X	X	X	X
	hébergement hôtelier et touristique	X	V	X	X
	cinéma	X	X	X	X
équipements d'intérêt collectif et services publics	locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	V	V	X	O
	locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	V	V	V	O
	établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	X	V	X	X
	salles d'art et de spectacles	X	X	X	X
	équipements sportifs	X	X	X	O
	autres équipements recevant du public	V	X	X	X
autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	industrie	V	X	X	O
	entrepôt	V	X	X	O
	bureau	V	V	X	X
	centre de congrès et d'exposition	X	X	X	X

V Autorisé

O Autorisé sous condition

X Interdit

## Article UX1.1 : Occupations et utilisations du sol interdites et autorisées sous conditions

### A. Occupations ou utilisations du sol interdites

>> Dans l'ensemble de la zone UX, sont interdites les constructions ayant la destination ou les sous-destinations suivantes :

- Exploitations agricoles et forestières,
- Hébergement,
- Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle
- Cinéma
- Salle d'art et de spectacle
- Centre de congrès et d'exposition

De plus en sous-secteur UX, sont interdites toutes constructions ayant les sous-destinations suivantes :

- Restauration
- Hébergement hôtelier et touristique
- Équipements sportifs

UXb

De plus en sous-secteur UXb, sont interdites toutes constructions ayant les sous-destinations suivantes :

- Logement
- Restauration
- Commerce de gros
- Équipements sportifs
- Industrie
- Entrepôt

UXc

De plus en sous-secteur UXc, sont interdites toutes constructions ayant la destination ou les sous-destinations suivantes :

- Logement
- Hébergement hôtelier et touristique
- Équipements d'intérêt collectif et services publics en dehors de la sous-destination locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés
- Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire

UXn

En sous-secteur UXn, sont interdites toutes constructions ayant la destination ou les sous-destinations non autorisées sous condition à l'article UX 1.1.B.

>> Sont de plus interdites dans tous les secteurs UX les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les carrières et les installations et constructions nécessaires à leur exploitation,
- la création de camping, le stationnement isolé de caravanes et les habitations légères de loisirs.

Toutefois, les constructions ou occupations et utilisations du sol existantes avant la date d'approbation du PLU et ayant une destination interdite par le présent règlement, peuvent faire l'objet d'une seule extension mesurée, dans la limite de 5 % de la surface d'emprise au sol existante, ou de travaux de mises aux normes réglementaires.

## B. Occupations ou utilisations du sol soumises à conditions particulières

a) Dans l'ensemble de la zone UX sont admises, sous conditions, les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation, à déclaration ou à enregistrement en application des dispositions des articles L 511-1 et suivants du Code de l'environnement, sous réserve que toute disposition soit mise en œuvre pour les rendre compatibles avec le milieu environnant ;
- les aires de dépôts et de stockage dès lors qu'elles sont directement liées à l'activité exercée sur le même terrain d'assiette et que toute disposition soit mise en œuvre pour les rendre compatibles avec le milieu environnant ;
- Les affouillements et exhaussements de sol liés aux travaux des constructions autorisées ou à l'aménagement des espaces non construits, sous réserve :
  - de ne pas porter atteinte au milieu environnant et aux conditions de sécurité des déplacements,
  - qu'ils soient exécutés en application des dispositions relatives aux eaux pluviales et au risque d'inondation
  - et qu'ils s'intègrent dans le paysage
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont autorisées dans l'ensemble de la zone, sous-secteurs compris et que les travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages sont donc également autorisés pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques.

b) En zone UX, sont admises, sous conditions, les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les constructions, extensions à usage de logement de fonction ou de gardiennage dès lors qu'elles sont des locaux accessoires à l'activité de l'entreprise et qu'elles sont intégrées au bâtiment d'activités. Elles doivent être destinées à la surveillance ou à la direction des établissements et la surface de plancher ne devra pas excéder 60 m<sup>2</sup>. Les extensions et les changements de destination se cumulent dans le calcul de ce plafond.
- l'extension des constructions à destination de commerce de détail existantes à la date d'approbation de la révision du PLU, dans la limite d'un plafond de 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

c) En zone UXb sont admises, sous conditions, les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les extensions des constructions à destination de commerce de détail existantes à la date d'approbation de la révision du PLU, dans la limite d'un plafond de 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher;

UXb

d) En zone UXn sont admises, sous conditions de bénéficier des capacités de réseaux d'assainissement suffisantes, les constructions et aménagements ayant pour sous-destination : logements, locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés, locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés, équipements sportifs, industrie et entrepôt, ainsi que l'unique extension des constructions à destination de logements existants à la date d'approbation de la révision du PLU, dans la limite d'un plafond de 20 % de la surface de plancher initiale.

UXn



## UX - Occupations et utilisations du sol autorisées sous conditions (Article 2)

>> En zones UX et UXb est autorisée sous conditions la sous-destination suivante :

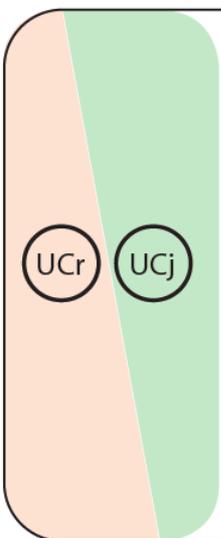
- Artisanat et commerce de détail :
  - uniquement pour une extension dans la limite de 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher

>> Dans le sous-secteur UXc est autorisée sous conditions la sous-destination suivante :

- Artisanat et commerce de détail, et Restauration :
  - sous réserve que les constructions résultent d'une opération de démolition-reconstruction et n'excèdent pas une surface de vente supérieure à 15% de la surface de vente initiale,
  - sous réserve que les extensions et/ou changements de destination ne permettent pas une augmentation de plus de 15% de la surface de vente existante.

## 9. PRECISION APPORTEE POUR LA ZONE UCj EN MATIERE D'IMPLANTATION DES ANNEXES PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Page 85



>> Dispositions particulières en zone UCr et UCj :

Les extensions des bâtiments principaux ou les annexes aux bâtiments principaux peuvent être admises sur une seule limite séparative aux conditions cumulatives suivantes :

- qu'il existe déjà au moins une construction sur la propriété voisine, elle-même édifiée sur cette limite séparative,
- que l'emprise au sol des constructions dans la bande de 0 à 4 mètres le long la limite séparative qui en résulte n'excède pas 15 % de la surface totale des bandes de 0 à 4 mètres le long de toutes les limites séparatives du terrain d'implantation du projet,
- que la différence de hauteur entre chaque point de la construction dans la bande de 0 à 4 mètres et le point du terrain naturel en limite séparative qui en est le plus proche n'excède pas 4 mètres.

Si au moins une des conditions ci-avant n'est pas réunie, peuvent également être admises à 2 mètres de la limite séparative les annexes aux bâtiments principaux (abris de jardin, bûchers, garages, auvents,...).

## 10. AJOUT AU REGLEMENT DES CLOTURES EN ZONE N

Page 164

### E. Clôtures

Elles seront de conception simple et constituées d'un grillage ou d'une haie vive doublée ou non d'un grillage. La hauteur totale des clôtures est limitée à 1,60 mètre au-dessus du sol naturel, sauf impératif de sécurité.

Les clôtures doivent être végétalisées et permettre la circulation de la biodiversité. Les murs pleins sont interdits, sauf s'ils ont vocation de soutènement.

Dans le cas de clôtures réalisées en mur plein s'intégrant dans le tissu urbain, la hauteur maximale est exceptionnellement portée à 2 mètres. La hauteur peut également être autorisée jusqu'à 2 mètres afin de répondre à des exigences de sécurité des établissements publics et privés sur justification.

La reconstruction à l'identique de murs de clôture est autorisée au-delà d'une hauteur de 2 mètres.

Sont interdites les cannisses ou bâches de couleur.