

MAIRIE DE POUIGNY

46 Rue de la Mairie

01 550 - POUIGNY

04 50 56 78 77

MARCHE DE MAITRISE D'OEUVRE

~~PROGRAMME DE CONCOURS~~

Objet du concours de Maitrise d'oeuvre

**CONCOURS DE MAITRISE D'OEUVRE POUR LA
CREATION D'UNE SALLE POLYVALENTE**

Date limite de réception des candidatures : (JJ/MM/AA)

INTRODUCTION

La commune de POUIGNY lance un appel à concours restreint , pour le projet de création d'une salle polyvalente et locaux associatifs .

CHAPITRE 1 : ADMINISTRATIF

1.1 ADJUDICATEUR

Commune de POUIGNY

46 Rue de la mairie

01 550 - POUIGNY

Tél : 04 50 56 78 77

Mail : mmemaire@pouigny.01

1.2 TYPE DE POUVOIR ADJUDICATEUR

Les documents du marché sont disponibles gratuitement en accès direct non restreint et complet, à l'adresse suivante : ([https://](https://.....))

Adresse auprès de laquelle des informations complémentaires peuvent être obtenues :

Mairie de POUIGNY

46 Rue de la mairie

01 550 - POUIGNY

04 50 56 78 77

Mail : mmemaire@pouigny.01

CHAPITRE 2 : DOCUMENTS POUR CONCOURS

2.1 REGLEMENT

L'appel à candidature est notifié selon :

- L'appel à concours
- Le règlement d'appel à concours
- Le programme du projet

2.2 OBJET

2.2.1 Description succincte du marché

Le projet consiste à la création d'une salle polyvalente , permettant d'intégrer une salle des fêtes et des locaux associatifs .

Il est attendue une démarche architecturale , associant une intégration dans le site , ainsi qu'une liaison valorisée avec le bourg .

La valorisation du site devra tenir compte de la zone sportive de football , ainsi que des accès et des stationnements .

Il sera demandé , une conception précise des espaces , afin d'avoir des locaux fonctionnels, et des couts réduits d'investissement . L'aspect qualitatif des espaces intérieurs et extérieurs par l'emploi de matériaux adaptés et fonctionnels du projet sont exigés

Le projet devra répondre aux exigences RE 2020 et des couts de fonctionnement réduits

La conception bioclimatique et des dispositif de production d'énergie renouvelable sont attendus

Section cadastrale : AC 236 partielle

Surface au sol du bâtiment : environ 500m² voir détail dans programme , comprenant une grande salle d'environ 300 m² , et 2 salles annexes de 30m² , et divers

L'enveloppe prévisionnelle des travaux est de **1'700 Ke H.T.** . (Aménagement des abords inclus)

Echéancier : **A.P.S septembre 2023 , Dépôt permis janvier 2024, début travaux septembre 2024**

Lieu d'exécution : Rue du Stade - 01 550 POUIGNY

Marché de maitrise d'oeuvre consécutif au concours :

Après négociation, l'équipe lauréate se verra attribuer un marché de maitrise d'oeuvre avec mission de base , EXE , avec mission d'O.P.C. jusqu'à livraison d'ouvrage , en application de l'article R.2122-6 du Code de la commande publique

2.3 CADASTRE

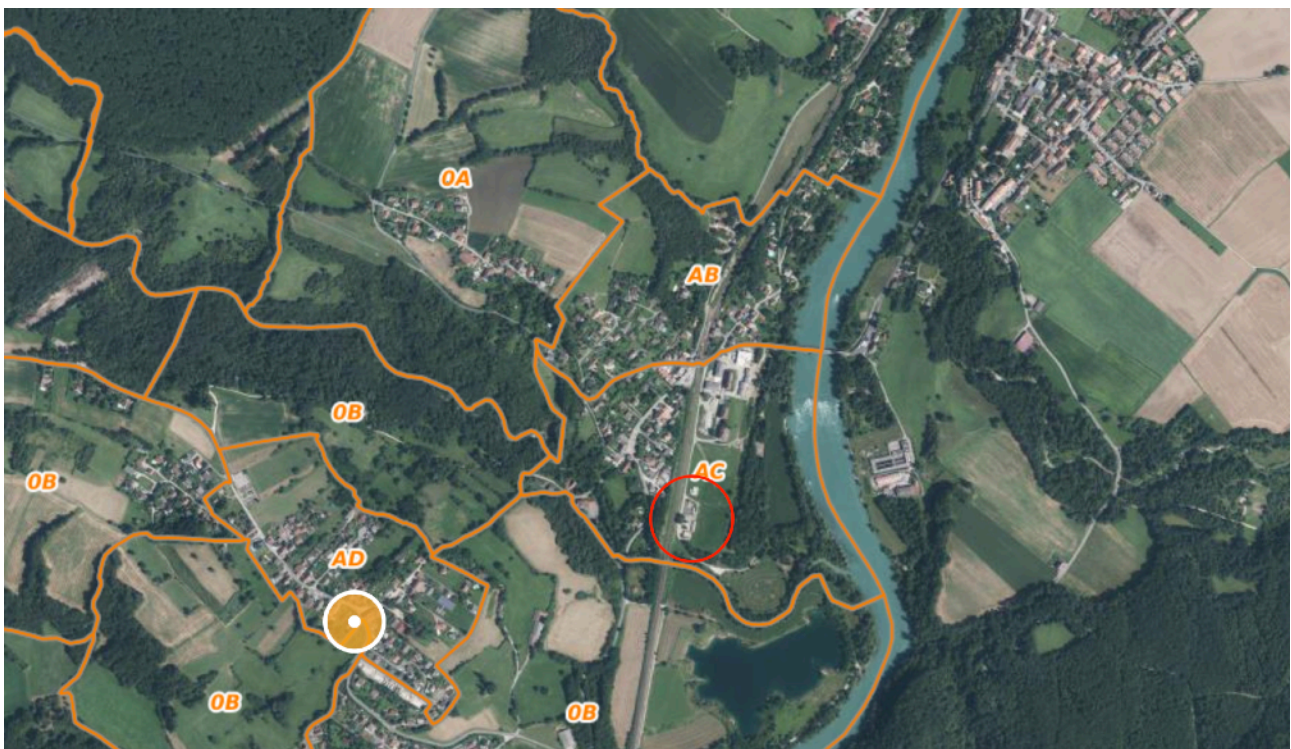
2.3.1 Généralités

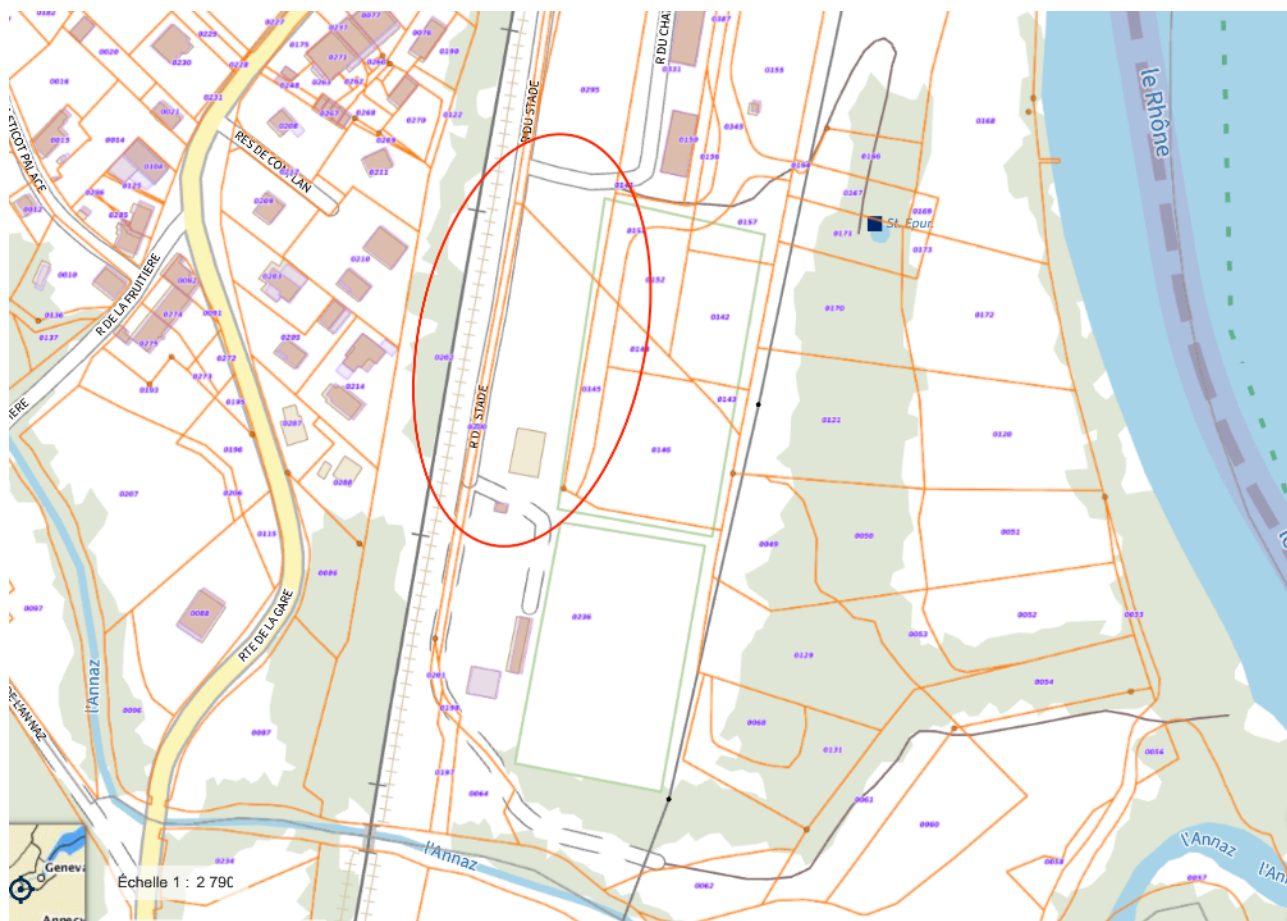
Les candidats retenus pour l'appel à concours , devront se rendre sur site , afin de lever toute ambiguïté sur l'état des lieux de l'existant .

Il devront prendre connaissance des accès , de la liaison avec le bourg , les circulations véhicules et piétonnes.

L'intérêt de la localisation de ce programme de salle polyvalente, est de générer un ensemble avec le centre sportif , et de mutualiser les espaces de stationnement .

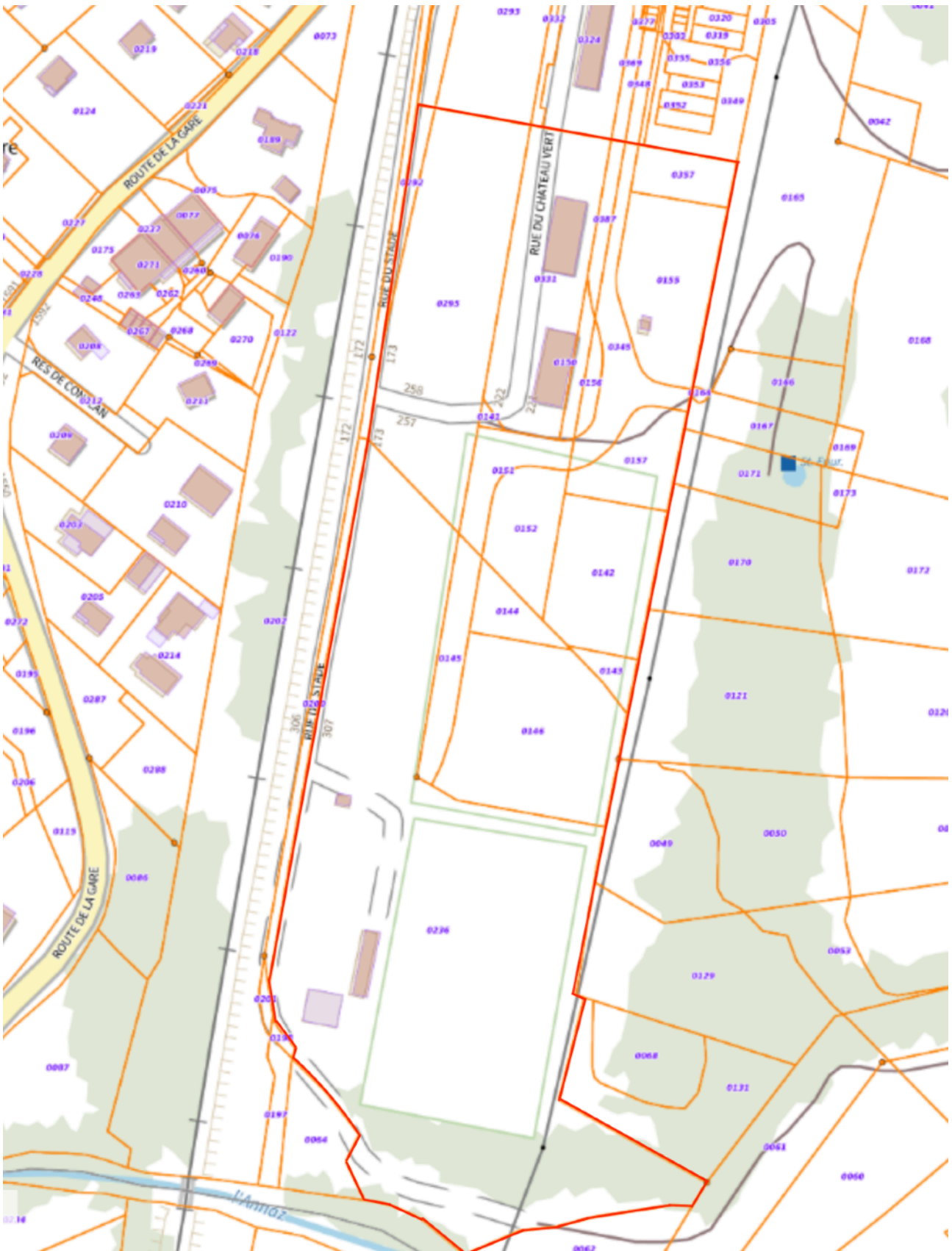
2.3.2 Cadastre





Zone : AC

Parcelles communales : 141, 142, 143, 144, 145, 146, 150, 151, 152, 155, 156, 157, 200, 236, 292, 295, 331, 345, 357, 387



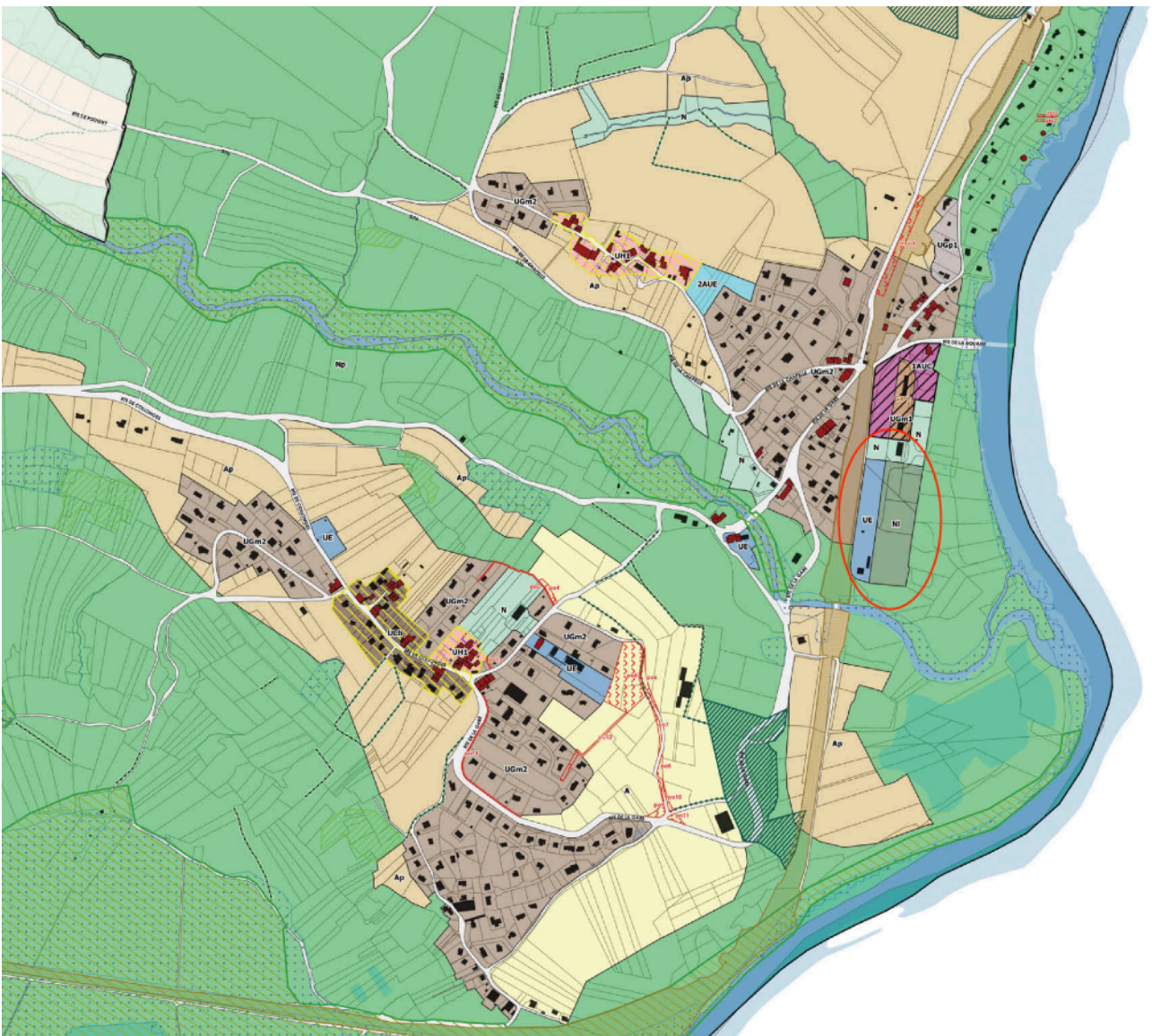
2.4 REGLEMENT DE ZONE

2.4.1 Zone selon PLUIH

Les parcelles communales sont localisées en différents secteurs de zone selon le plan local d'urbanisme, PLUIH.

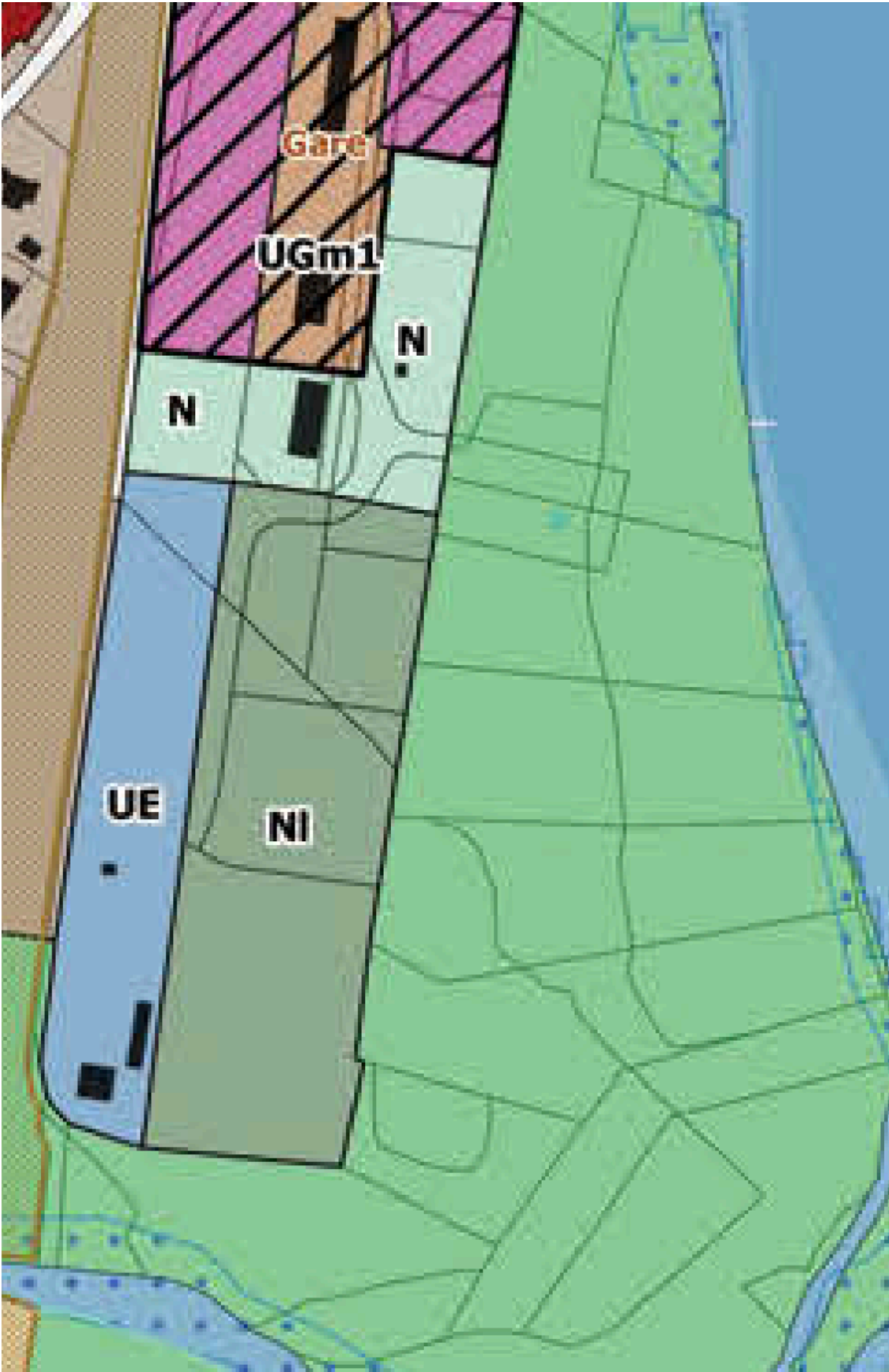
- Zone UE
- Zone NI
- Zone N

Le projet sera contenu sur la parcelle cadastral : AC 236
en zone : UE



Le projet de construction est souhaité par la mairie en zone UE selon le règlement local d'urbanisme

La zone UE permet l'implantation d'équipements publics ou d'intérêt collectifs.



2.5 LOCALISATION DU PROJET

Le projet concernant la zone de la salle polyvalente sera situé sur la parcelle cadastrale AC N° 236

Localisé en zone : UE du PLUiH

Le bâtiment à projeter serait implanté plus au nord de cette parcelle permettant d'offrir un parking plus individualisé pour la salle polyvalente , et une zone stationnement en sud permettant de compléter le parking de la zone sportive .

Cette réflexion d'implantation reste personnelle au maître d'ouvrage et celle ci n'est pas obligatoire , les candidats pourront définir et justifier le choix de l'implantation



CHAPITRE 3 : PROGRAMME

3.1 ORIENTATION DU PROGRAMME

3.1.1 Réflexion générale

L'ouvrage de type salle polyvalente s'oriente dans la dynamique d'une évolution possible sur le secteur de la Rue du Stade, permettant à terme de pouvoir être complété par la partie administrative de la mairie .

Le regroupement de multiples activités culturelles, sportives, associatives au coeur d'un espace commun permettant de mutualiser les espaces lors de manifestations .

L'architecture du programme sera laissée libre au maitre d'oeuvre, mais permettant une intégration dans le tissu local.

Une priorité sera donnée à un ouvrage économique d'utilisation et de gestion par des matériaux durables et de faible cout d'entretien

Ouvrage polyvalent permettant d'accueillir salle des fêtes, activités péri-scolaires, associatives, restauration scolaire, manifestations externes ou internes, culture, etc ...

3.2 ESPACES EXTERIEURS

3.2.1 Stationnements, voiries

L'accès et les circulations véhicules , ou voies douces seront nécessairement valorisées , afin d'offrir une plate forme à ciel ouvert, dans l'intérêt de permettre une plateforme de lieux de rendez vous, d'échanges, et de rencontres.

Si cette plateforme doit permettre le stationnement en périodes de manifestations, elle pourra également privilégier les manifestations extérieures , marchés, vides greniers, départ de randonnées , etc

Les stationnements devront permettre de satisfaire aux besoins de la zone sportive ou salle polyvalente , de façon individualisée ou mutualisée.

Ces espaces devront être accessibles à tous et matérialisés accessible aux personnes à mobilités réduites

3.2.2 Aménagements extérieurs

La liaison entre les zones extérieures et la salle polyvalente devra être intuitive, et facile d'accès .

Cette zone de liaison sera privilégiée par un traitement en minéral afin de limiter les entretiens de végétaux , mais sera ponctuée par des végétaux , afin de créer une harmonie douce de circulation

Les circulations principales et stationnements seront traités en enrobé .

En périphérie de la salle polyvalente , devra être mis en place une zone de terrasse extérieure fermée par un grillage rigide , sécurisant un espace complémentaire à la grande salle pour les enfants .

Les espaces extérieurs seront éclairés lors des périodes d'activités et comporter un balisage lumineux hors périodes d'occupation

Un portail devra compléter l'installation en entrée de zone .

3.3 BATIMENT

3.3.1 Généralités

Le programme devra s'inscrire dans trois axes essentiels

- Une architecture marquée, simple , avec une intégration dans le site
- Une construction avec de matériaux durable et avec un très faibles cout d'entretien
- Bâtiment RE 2020 avec faible cout d'utilisations, de gestion, et pas énergivore

L'ouvrage pourra aussi bien avoir des périodes d'utilisations quotidiennes intenses ou de quelques heures , comme avoir des périodes de faibles activités. La mise en service devra être rapide et simple principalement concernant le mode de chauffage et d'éclairage.

L'accès et la prise de possession des salles, devra s'effectuer sans complexité, directement par l'utilisateur, associations, manifestations, location de salle, sans mobiliser un personnel communal.

Bâtiment de type E.R.P. aux normes P.M.R.

Bâtiment lumineux , grandes ouvertures, et modulable.

3.3.2 Programme

Le programme de l'ouvrage devra permettre de :

- Regrouper sur un même site les activités collectives de la commune offert aux habitants , culture, sport, manifestations, ...
- Cette localisation sera facile d'accès et sécurisée
- Accessibilité aisée par voie douce et piétonnier à privilégier
- Liaison favorisée avec les habitations
- Stationnement facilité pour manifestations
- Mutualisation des espaces de stationnement avec le centre sportif
- Modularité des locaux permettant plusieurs activités

3.3.3 Bâtiment salle polyvalente

GRANDE SALLE env. 300m2

- Surface d'environ 300 m2
- Surface pouvant être divisée en deux salles indépendantes , environ 1/3 et 2/3
- Cloison mobile acoustique pour séparation des deux salles avec accès indépendant
- Forme plutôt rectangulaire , aménagement plus facile , gain de place
- Grande hauteur sous plafond environ 4 à 5 m
- Accès sur espace extérieur privé (terrasse ou terrain) zone fermée pour sécurité enfants
- Liaison entrée de l'extérieur par une zone tampon , hall , entrée , accueil
- Salle lumineuse avec grandes ouvertures
- Possibilité de fermetures motorisées des ouvertures permettant la projection video
- Fermetures des ouvertures par volets roulants
- Equipements Video et sono avec projecteur
- Equipement internet en mur et en sol pour réunion
- Estrade , scène , surface environ 30 m2
- Scène surélevée pour permettre rangement tables et chaises

PETITES SALLES env. 2 ou 3 locaux pour association ou réunions

- Surface de salle variant entre 25 à 30 m2 par salle
- Salle secondaire pour activités associatives
- Equipement tables , chaises, rangements dans chaque salle

- Salles de dimensions différentes possible , Hauteur standard possible
- Ouverture sur l'extérieur directe possible pour accès simplifié à la location
- Equipement pour video et internet (sans matériel, permettre le raccordement)

ENTREE env. 25 à 30 m2

- Hall entrée permettant une zone d'accueil , assez grand , mise à l'abri des arrivants
- Surface environ 30 m2
- Accès et liaisons au parking
- Accès à la grande salle
- Accès à la circulation interne du bâtiment
- Zone vestiaires permettant la mise en place de potences mobiles en périodes hivernales
- Fermeture de l'accès par protection rideau métallique
- Couvert ou auvent pour porche d'entrée

CUISINE env. 25 à 30 m2

- Surface environ 30 m2
- Cuisine équipée pour plats chauds et conservation au froid
- Zone de préparation repas
- Accès directe sur grande salle
- Accès directe en liaison avec le bar, permettant l'utilisation en cas de manifestations externes
- Accès indépendant par circulation du bâtiment depuis le hall d'entrée
- Chambre froide 2 x 2 m2 en fond de local
- Local rangement à fermeture à clés depuis cuisine pour stockage vaisselle
- Congélateur, frigo , cuisson , four , micro onde , plonge, lave vaisselle, hotte

BAR Env 8 à 10 m2

- Ouverture sur grande salle , lors de manifestations grande salle
- Ouverture sur hall accueil , service en cas de manifestations externes
- Ouverture sur cuisine pour circulation
- Surface environ 2m largeur x 4m long : env 8 à 10 m2
- Equipement frigo , micro onde , plonge
- Fermeture possible par rideau métallique

ZONE SANITAIRE

- W.C. selon réglementation , nombre à prévoir
- W.C. hommes , femmes,
- W.C. handicapé Séparé
- Liaison depuis circulation interne du bâtiment
- Accès depuis hall ou circulation
- Equipement en appareils renforcés
- Parois avec matériaux durs et facilement nettoyage
- 1 bloc WC automatique pour accès depuis extérieur pour manifestations externes

LOCAUX TECHNIQUES

- Surface environ 30 à 40 m2
- Local poubelles environ 10m2
- Local chaufferie environ pour équipement
- Local Rangement environ 20 m2
- Nécessité de plusieurs locaux rangements ?
- Accès rangement pour matériel par extérieur moins de contrainte avec la salle

LOCAL TECHNIQUE MENAGE env 6 à 10 m2

- Local environ 8 m2 pour produit nettoyage et entretien
- Produit ménage
- Armoire à clés pour mairie accès depuis circulation

LOCAL BRUT FUTUR MICRO CRECHE env 45 m2

- Local livré brut , environ 45 m2 fini
- Avec une alimentation électrique à prévoir , une alimentation eau et évacuation eau
- Projet futur micro crèche
- Local livré brut , mais sur projet prévoir aménagement

3.3.4. Technique de construction**MATERIAUX**

- Utilisation de matériaux durable dans le temps , sans frais d'entretien
- Revêtement de sols et murs facile d'entretien et résistant dans le temps
- Matériel simple d'utilisation et pas fragile
- Matériaux, Facile d'entretien , et résistant Carrelage ou sol vinyle salles secondaires
- Traitement acoustique entre les salles
- Les sanitaires devront être accessibles depuis chaque salle indépendamment (par circulation)

INSTALLATION TECHNIQUE

- Mode constructif avec forte isolation thermique
- Mode de chauffage rapide et économique
- Mode de chauffage économique à l'installation et à la production de chaleur I
- Installation électrique lumière avec solution de programmation
- Fermeture des ouvrants par volets roulants ou rideaux métalliques
- Production d'énergie photovoltaïque à proposer avec plan de rentabilité

CHAPITRE 4 : BUDGET

L'enveloppe budgétaire a été défini par le maitre d'ouvrage et devra être respectée .

Le budget pour l'ensemble du programme est de **1'700Ke H.T..**

Mme La Maire à informé de la volonté de limiter le cout du projet au vu de la conjoncture actuelle et de maintenir ce budget .

Le budget pour ce programme de la salle polyvalente a été arrêté à **1'700 ke H.T.** tout compris.

Le cout de l'opération tout compris devra prévoir :

- Maitrise d'oeuvre d'opération, bureaux d'études (archi, bureaux contrôle, B.E.T.,...)
- L'étude de sol et les frais geometre , relevé terrain et bornage
- Cout de construction de l'ouvrage , et V.R.D. et aménagements extérieurs
- Frais et annexes et raccordements
- Cuisine et appareillages
- Aménagements intérieurs (luminaires, pré-équipement video, audio, **meubles**)
- Les frais de taxes et assurance

Le volume de la zone crèche est prévu livré brut .

CHAPITRE 5 : DIVERS**5.1 Obligations**

Les candidats devront répondre à un programme avec respects :

- Des avoisinants , bruits, sécurité, hygiène etc ...
- A la sécurité des biens et des personnes
- Des demandes de conformités des concessionnaires A.E.P. , ELECTRICITE, GAZ, SNCF, CAPG ,...

5.2 Le rendu de l'offre devra comprendre :

- Présentation du projet proposé, mode de construction et énergie
- Plan de situation de l'ouvrage
- Plan de masse avec mise en situation des circulations et aménagements extérieurs prévus
- Plan de niveau
- Plan de toiture
- Coupes longitudinale et transversale sur la parcelle du projet et sur bâtiment
- Perspectives de vues d'ensemble
- Estimatif par lots et poste

Les candidats pourront présenter des variantes

Le dossier sera rendu en format PDF horizontal

5.3 Objectifs à atteindre

- Architecture de l'ouvrage et intégration environnementale , mutualisation des espaces et valorisation du site , sans création de nuisance aux avoisinants
- Intégration visuelle dans son environnement proche et lointain , par sa forme , ses couleurs et ses dimensions
- Mode de construction durable a long terme , faible impact sur l'environnement et faible cout d'entretien directe à l'utilisation et futur pour les travaux de vieillissement .
- Rapport avec l'énergie , éclairage et chauffage , faible cout de consommation , et utilisation d'énergie renouvelable , faible cout de maintenant , produit fiable et durable
- Prise en compte de l'acoustique à l'intérieur du bâtiment , et par rapport à l'utilisation des salles et aux respects des avoisinants pour risque de nuisance sonore .

CHAPITRE 5 : ANNEXES EXTRAIT PLUiH***Dispositions applicables à la zone UE*****PRÉAMBULE**

La zone UE correspond aux secteurs d'équipements publics ou d'intérêt collectifs.

Une partie de la zone UE est couverte par des OAP qui doivent être respectées dans un rapport de compatibilité en sus du présent règlement.

Les espaces touchés par le PPR et/ou par le PEB sont soumis aux règlements desdits documents annexés au PLUiH. En cas de conflit avec le règlement du PLUiH, les règlements du PPR et/ou du PEB s'appliquent.

Usage des sols et destination des constructions**ARTICLE UE1 : DESTINATION ET SOUS DESTINATION INTERDITES ET AUTORISÉES SOUS CONDITIONS**

Sont interdites les constructions nouvelles aux vocations suivantes :

- les exploitations agricoles et forestières ;
- les logements ;
- l'artisanat et le commerce de détail ;
- le commerce de gros ;
- les activités de services avec accueil de clientèle ;
- l'hébergement hôtelier et touristique ;
- les autres activités des secteurs tertiaires ou secondaires.

ARTICLE UE2 : INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES, AFFECTATIONS DES SOLS, ET TYPES D'ACTIVITÉS

Sont interdits :

- les carrières ;
- les dépôts et réservoirs de substances susceptibles d'altérer la qualité de l'eau (déchets, produits toxiques, hydrocarbures, produits chimiques...), les dépôts de ferraille, matériaux et véhicules désaffectés et le stockage de véhicules de caravanning ;
- l'ouverture de terrains de campings ou de caravanning ainsi que ceux affectés à l'implantation d'habitations légères de loisirs.

Sont autorisés sous condition :

- les nouvelles installations classées pour la protection de l'environnement à condition qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants et autres usagers de la zone, que soient mises en œuvre toutes dispositions pour les rendre compatibles avec l'habitat environnant et qu'il n'en résulte pas pour le voisinage des nuisances ou des risques (bruit, circulation, etc.) ;

Zone UE

- l'extension ou la transformation des installations classées pour la protection de l'environnement, à condition qu'il n'en résulte pas pour le voisinage une aggravation des risques et nuisances liés au classement et que toutes dispositions utiles soient mises en œuvre pour l'intégration dans le milieu environnant ;
- Les réhabilitations de construction situées en zone inondable, à condition que le projet soit conçu de façon à minimiser la vulnérabilité par rapport au risque d'inondation ;
- la reconstruction de bâtiments sinistrés pour des causes autres que les inondations, qui devra être réalisée sans augmentation d'emprise au sol et sous réserve d'en réduire la vulnérabilité aux inondations.

ARTICLE UE3 : MIXITÉ SOCIALE ET FONCTIONNELLE**1/ Mixité sociale**

Non réglementé.

2/ Mixité fonctionnelle

Non réglementé

Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères**ARTICLE UE4 : VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS****1/ Implantation par rapport aux voies publiques et privées ouvertes à la circulation publique et aux emprises publiques**

Non réglementé aux exceptions ci-dessous :

- Le recul par rapport aux sommets des berges de cours d'eau est de 10m minimum.
- Un recul de 10m devra être maintenu de part et d'autre de l'axe de la voie ferrée y compris si elle a fait l'objet d'un aménagement. Seuls les aménagements en lien avec les mobilités douces sont autorisés dans cette bande de recul.

2/ Implantation par rapport aux limites séparatives

Non réglementé aux exceptions ci-dessous :

- Le recul par rapport aux sommets des berges de cours d'eau est de 10m minimum.
- Un recul de 10m devra être maintenu de part et d'autre de l'axe de la voie ferrée y compris si elle a fait l'objet d'un aménagement. Seuls les aménagements en lien avec les mobilités douces sont autorisés dans cette bande de recul.

3/ Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même unité foncière.

Non réglementé

4/ Emprise au sol

Non réglementé.

5/ Hauteur

Non réglementé.

ARTICLE UE5 : QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

Les projets ne doivent pas 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/ Découpage parcellaire

Les découpages parcellaires doivent être de formes géométriques simples.

2/ Adaptation au terrain naturel

Les constructions doivent s'adapter au profil du terrain naturel.

Les mouvements de terres (déblais, remblais) nécessaires à l'implantation de la construction doivent être limités aux stricts besoins techniques et ne doivent pas conduire à une émergence de la construction dans le paysage.

Les remblais sont interdits à moins de 2 m des limites séparatives.

Au-delà, la hauteur des remblais ne doit pas excéder les valeurs suivantes :

- 1,50 mètre pour les terrains dont la pente naturelle est inférieure ou égale à 15% ;
- 2 mètres pour les terrains dont la pente naturelle est supérieure à 15%.

Les déblais d'une hauteur de plus de 0,5m sont interdits à moins de 2 m des limites séparatives, sauf pour l'aménagement d'accès.

Cette règle ne s'applique pas pour les déblais rendus nécessaires pour la réalisation de stationnements souterrains ou l'aménagement de rampes d'accès.

3/ Aspects des constructions***Façades***

Les façades de grande longueur (supérieur à 30m) devront être travaillées sur le plan architectural pour assurer son insertion qualitative dans le site et éviter l'effet de masse du bâti.

Zone UE

Matériaux et couleurs

L'emploi à nu des éléments destinés à être enduits ou protégés est interdit. L'emploi de matériaux bruts est autorisé à condition que leur mise en œuvre concoure à la qualité architecturale de la construction et que cela ne soit pas de nature à compromettre l'insertion du projet dans le site.

Toitures**Toiture à pente :**

Non réglementé.

Toiture terrasse :

La valorisation éco aménageable (végétalisation, valorisation énergétique...) des toitures terrasses de plus de 25m² est obligatoire.

Autres éléments

Les installations techniques (antennes, paraboles, climatiseurs, ascenseur...) doivent être peu visibles du domaine public et seront positionnées de façon discrète sur les toitures ou sur le sol de manière à ne pas porter atteinte à la qualité architecturale de la construction et à la perception du paysage.

4/ Clôtures

Non réglementé.

5/Patrimoine Bâti

Les éléments de patrimoine sont soumis à permis de démolir. L'ensemble des modifications sur ces éléments sont soumis à minima à déclaration préalable (L.151-19 du code de l'urbanisme). Les règles de l'OAP patrimoniale s'imposent aux bâtiments recensés.

6/Performance énergétique

Dans le cadre de projet de rénovation/réhabilitation, les dérogations aux règles relatives à l'emprise au sol et à la hauteur du bâti sont autorisées. Dans ce cadre et à la condition que l'aspect extérieur du dispositif réponde aux objectifs de qualité fixés à l'alinéa 3 de l'article 5, les dispositifs nécessaires à l'isolation thermique des bâtiments pourront s'implanter :

- dans la limite de 30 cm, en saillie de la façade dans les marges de retrait par rapport aux limites séparatives ;
- via une surélévation du toit dans la limite de 35 cm de la hauteur maximale prévue à l'alinéa 5 de l'article 4.

Dans le cadre de nouvelles constructions, les projets doivent justifier qu'ils intègrent les principes architecturaux et urbanistiques de haute qualité environnementale.

Le recours systématique aux énergies renouvelables est imposé pour les équipements neufs recevant du public.

Zone UE

Les performances énergétiques des équipements neufs recevant du public doivent être renforcées de 20% par rapport à la réglementation thermique de 2012 en besoin climatique (BBio) et en consommation maximale en énergie primaire annuelle (Cep).

Les nouvelles constructions et l'ensemble des bâtiments existants situés dans le périmètre du réseau de chaleur classé devront s'y raccorder.

Les affouillements et exhaussements de sol sont autorisés afin de favoriser l'implantation de dispositifs d'exploitation de la géothermie. Dans les périmètres de protection des captages et de ressources stratégiques, seule la géothermie de surface est autorisée (inférieure à 2m).

Les dérogations aux règles de gabarit pour l'implantation des dispositifs d'exploitation des énergies renouvelables sont autorisées sous réserve d'intégration paysagère. Dans ce cadre, les dispositifs de protection solaire par exemple peuvent s'implanter en saillie des façades dès lors qu'ils n'entraînent pas de gêne ou de risque pour autrui.

ARTICLE UE6 : TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

1/ Coefficient de pleine terre et de biotope (CBS)

Les espaces non bâtis doivent être laissés en pleine terre suivant les proportions suivantes :

Emprise au sol du projet	Coefficient de pleine terre
Jusqu'à 20 % de l'unité foncière	Au moins 55 % de l'unité foncière
Entre 20% et 40 % de l'unité foncière	Au moins 45 % de l'unité foncière
Entre 40 % et 60 % de l'unité foncière	Au moins 25 % de l'unité foncière
Entre 60% et 80 % de l'unité foncière	Au moins 10 % de l'unité foncière
Supérieur à 80% de l'unité foncière	Non réglementé

Le coefficient de biotope est fixé à 30% minimum de la superficie de l'unité foncière.

2/Qualité des espaces libres

Les espaces libres doivent faire l'objet d'un traitement paysager qualitatif à dominante végétale. Ils doivent être majoritairement d'un seul tenant.

Afin de conserver les caractéristiques paysagères du territoire ou de la commune, la majorité des arbres à haute tige doit être conservée sauf à justifier :

- que son état sanitaire ne permet pas sa conservation ;
- que le projet ne peut être implanté différemment au regard des autres dispositions du PLUiH à respecter ;
- qu'il s'agit d'une essence allergène, invasive ou exotique.

Les espaces libres de toute construction sont plantés d'arbres de haute tige à raison d'un arbre minimum pour 150 m² d'espace libre.

La partie de terrain libre résultant d'un retrait par rapport à l'alignement doit également faire l'objet d'un traitement paysager (traitement des accès, plantations...) cohérent et en harmonie avec son environnement.

Zone UE

En cas d'activités susceptibles d'entraîner des nuisances visuelles et/ou acoustiques (en particulier les dépôts et stockage extérieurs, sites industriels), il est imposé que les marges de retrait par rapport aux limites séparatives soient plantées d'arbres formant un écran visuel et/ou acoustique. Si pour des raisons techniques, le filtre végétal n'est pas réalisable, un filtre qualitatif (mur acoustique) sera mis en place. Une attention particulière doit en outre être portée aux plantations en bordure de propriétés.

Les aménagements paysagers doivent valoriser autant que possible les matériaux, les espèces et les essences locales. La plantation de haies mono-spécifiques est interdite.

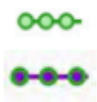
Ces espaces pourront participer aux dispositifs de gestion alternative des eaux pluviales. Dans les opérations d'ensemble, les ouvrages techniques de gestion de l'eau communs à ces opérations (tels que noues, bassins, de rétention ou d'infiltration...) doivent, sous réserve de contraintes techniques spécifiques, faire l'objet d'un aménagement paysager à dominante végétale contribuant à leur insertion paysagère dans l'environnement.

3/Les éléments de paysage

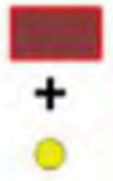
Les éléments de paysage identifiés sur le règlement graphique, doivent répondre aux dispositions suivantes :

Catégories	Représentation	Prescriptions
Espaces Boisés Classés		Le classement, identifié au plan de zonage interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements. Y sont notamment interdits, les recouvrements du sol par tous matériaux imperméables : ciment, bitume ainsi que les remblais. Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à déclaration préalable. Les accès aux propriétés sont admis dans la mesure où ils ne compromettent pas la préservation des boisements existants.
Secteurs paysagers à protéger pour des motifs écologiques et paysagers		Ils doivent conserver leur aspect naturel et végétal prédominant : - au moins 80% de leur superficie doivent être maintenus en espaces libres perméables, espaces verts ou liaisons douces non imperméabilisées ; - les aménagements et constructions en lien avec l'usage du site (abris de jardin...) et sa mise en valeur touristique sont autorisés dans une limite de 3,50m de hauteur à l'égout. Par ailleurs, la végétation existante devra être maintenue, excepté dans les cas avérés d'espèces invasives.

Zone UE

Catégories	Représentation	Prescriptions
		Tout abattage d'un arbre doit être justifié (implantation d'équipements, état phytosanitaire dégradé, menace pour la sécurité des biens et personnes) et compensé par la plantation d'un arbre.
Ripisylves à préserver pour des motifs écologiques et paysagers		Les ripisylves inscrites au règlement graphique sont protégées. Toute nouvelle construction, extension de construction existante et imperméabilisation sont interdites, exception faite des ouvrages d'intérêt collectif, sous réserve d'une bonne intégration écologique et paysagère ; Leur suppression doit être justifiée et entraîne l'obligation de replanter des arbres composés d'essences variées, locales, adaptées au site et à feuilles caduques.
Alignements d'arbres et haies à préserver pour des motifs écologiques, culturels et paysagers		Les alignements d'arbres et les haies repérés au règlement graphique sont à conserver sauf en cas d'état phytosanitaire dégradé ou en cas de menace pour la sécurité des biens et des personnes. Des ouvertures ponctuelles peuvent être réalisées dans les haies agricoles pour permettre le passage des engins agricoles. Dans le cas où des individus sont atteints de sénescence, des arbres d'essences variées, locales, adaptées au site et à feuilles caduques doivent être replantés.
Pelouses sèches		Des mesures de gestion devront être mise en place afin de limiter l'enrichissement à la fermeture du milieu.
Zones humides		Les espaces repérés au règlement graphique sont des zones humides potentielles issues de l'inventaire départemental de l'Ain. Elles répondent à la réglementation édictée ci-dessous. Dans les secteurs de zones humides sont interdits : - toute nouvelle construction, extension de construction existante et imperméabilisation ; - tout exhaussement et affouillement de sol ; - tout nouvel aménagement conduisant au drainage des sols ; - tout aménagement susceptible d'altérer le caractère de zone humide. Sont admis sous conditions : - les aménagements légers et démontables de valorisation écologique, paysagère et pédagogique des milieux ;

Zone UE

Catégories	Représentation	Prescriptions
		- l'adaptation et la réfection des constructions existantes à condition que cela n'entraîne pas une augmentation de l'emprise au sol du bâtiment. - les aménagements visant à réduire le risque inondation Par ailleurs, la végétation existante devra être maintenue, excepté dans les cas avérés d'espèces invasives. En cas de projet, une étude complémentaire répondant à l'arrêt du Conseil d'Etat n°386325 du 22 février 2017 (précisé par la note technique de 26 Juin 2017) est requise. Si la zone humide est confortée, la réglementation préalablement exposée s'applique.
Bâtiments remarquables, ensembles urbains d'intérêt muret, calvaire et lavoirs		<i>Cf. § Patrimoine bâti dans l'art UE5 : qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère</i> L'OAP patrimoniale s'applique sur les secteurs bâtis

ARTICLE UE7 : OBLIGATIONS EN MATIÈRE DE STATIONNEMENT**Pour le stationnement automobile :**

Les zones de manœuvre des aires de stationnement doivent avoir une largeur minimale de 6 mètres. Elles doivent être réalisées en dehors des voies de circulation, sur le terrain d'assiette du projet.

Lorsqu'un bâtiment comporte plusieurs destinations, les normes afférentes à chacune d'elles sont appliquées au prorata de la surface de plancher qu'elles occupent.

Le calcul des obligations de stationnement est réalisé sur l'ensemble du projet immobilier suivant les règles définies dans le tableau ci-dessous. Les obligations sont arrondies à l'entier supérieur.

Les places affectées aux visiteurs et clients doivent être distinguées des places affectées aux habitants et au personnel.

Les places accessibles par d'autres places de stationnement ne seront pas comptabilisées dans le nombre de places nécessaires à l'opération.

Les rampes d'accès aux aires de stationnement en sous-sol ne doivent pas entraîner de modification du niveau de l'espace public sur lequel cette rampe est connectée. De plus elles doivent être d'au maximum 5% sur les 5 premiers mètres et ne peuvent dépasser 15%. Elles doivent être intégrées à la composition architecturale.

Zone UE

Les opérations d'aménagement d'ensemble de plus de 10 constructions doivent prévoir :

- des espaces de stationnement mutualisés entre les constructions ;
- des matériaux de revêtement perméables ou semi-perméables au sol, à l'exception des projets situés dans des secteurs dont la pente moyenne excède 20%.

Tout projet nécessitant la création de plus de 20 places de stationnement :

- Doit prévoir la mise en place d'équipements dédiés aux dispositifs d'exploitation de l'énergie photovoltaïque ;
- 10% d'entre elles, au minimum doivent comporter un dispositif de recharge d'un véhicule électrique avec une puissance minimale de 7,4kW (conformément à l'article R.111-14-2 du code de la construction) ;

Tout projet nécessitant la création de plus de 25 places de stationnement en surface doit être organisé sous forme de sous-ensembles de 10 places de stationnement au maximum intégrant un traitement paysager et des aménagements piétons de qualité.

Les parcs de stationnement en surface doivent être plantés d'un arbre de haute tige pour 4 places de stationnement. Les arbres seront plantés au sein de l'espace de stationnement des véhicules et peuvent être regroupés en bosquets.

En cas de mutualisation, l'obligation de stationnement liée aux « commerces et activités de services » et aux « bureaux » peut être réduite d'au maximum 30%. Néanmoins, les « commerces et activités de services » doivent pouvoir avoir accès librement au nombre de places auquel ils sont soumis dans le tableau ci-dessous.

Pour le stationnement cycles :

Un ou plusieurs espaces communs couverts et sécurisés doivent être aménagés pour le stationnement des vélos, conformément à la réglementation. Ils doivent se situer en rez-de-chaussée et être accessibles facilement depuis l'espace public ou les points d'entrée du bâtiment.

Les espaces de stationnement vélo doivent comporter des dispositifs fixes permettant de stabiliser et d'attacher les vélos par le cadre et au moins une roue.

Pour les commerces et activités de services, activités des secteurs secondaires ou tertiaires et équipements et services publics, la totalité des places de stationnement vélo pourront être aménagées en extérieur. Les places de stationnement des constructions de plus de 400m² de surface de plancher devront être couvertes.

Équipements et services publics ou d'intérêt collectif	Fournir une étude spécifique justifiant du nombre de places de stationnement	- 5 emplacements vélos par classe pour les écoles primaires - 10 emplacements vélos par classe pour les collèges ou lycées - 5 emplacements vélos par tranche de 100m² de surface de plancher pour les autres établissements
---	--	---

Équipements et réseaux

ARTICLE UE8 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES ET D'ACCÈS AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

1/ Conditions d'accès aux voies

Pour être constructible, une unité foncière doit être desservie par un accès à une voie publique ou privée.

Concernant les parcelles en drapeau, la part du foncier assurant la desserte de la ou des constructions ne doit pas dépasser 20 % de la surface de l'unité foncière.

En cas de division parcellaire, les accès devront être mutualisés avec un aménagement intégrant un triangle de visibilité.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut-être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions ne peuvent être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

La mutualisation des accès entre plusieurs opérations nouvelles ou existantes doit être privilégiée.

Les accès débouchant sur les voies publiques doivent être aménagés en fonction de l'importance du trafic desdites voies, de façon à éviter toute contrainte et tout danger pour la circulation générale. Leur localisation doit en outre être choisie en tenant compte des plantations existantes, de l'éclairage public ou de tout autre mobilier urbain sur l'emprise publique.

Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile et être adaptés à l'opération future.

Les accès (véhicules et piétons) doivent s'adapter à la topographie, au niveau des aménagements actuels ou projetés de la voirie publique ou privée sur laquelle ils se positionnent.

2/ Voirie

La destination et l'importance des constructions ou installations doivent être compatibles avec la capacité de la voirie publique ou privée qui les dessert.

Les constructions et installations doivent être desservies par des voies ouvertes à la circulation publique ou privée dont les caractéristiques permettent notamment l'approche des moyens de lutte contre l'incendie et de protection civile.

Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon à permettre l'accès et le demi-tour des véhicules de secours et des services publics (notamment les véhicules de ramassage des ordures ménagères).

Zone UE

Les nouvelles voiries devront :

- avoir des caractéristiques répondant à l'importance ou à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions envisagées sur la ou les unités foncières desservies ;
- être conçues de façon à assurer la sécurité des déplacements des modes actifs (piétons, vélos, etc.) ;
- être plantées et paysagées de façon à s'intégrer dans leur environnement urbain.

ARTICLE UE9 : CONDITIONS DE ESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX PUBLICS D'EAU, D'ÉLECTRICITÉ, D'ASSAINISSEMENT ET DE TÉLÉCOMMUNICATION

1/Alimentation en eau potable

Les dispositions relatives à la distribution d'eau potable sont définies dans le règlement du service public de l'eau potable, annexées au PLUiH, auxquels il convient de se référer pour tout aménagement. Les conclusions de la révision du Schéma Directeur d'Alimentation en Eau potable et notamment le schéma de distribution en eau potable sont également à prendre en compte.

Tout terrain, pour recevoir une construction ou une installation nouvelle, doit être desservi par un branchement au réseau public existant de distribution d'eau potable et respecter les conditions définies par le règlement du service public de l'eau potable.

Les constructions, travaux, ouvrages ou installations doivent disposer des moyens permettant d'assurer la défense et la lutte contre l'incendie. L'utilisation du réseau public d'eau potable pour la défense incendie est admise.

En cas d'impossibilité pour le réseau public d'eau potable de répondre aux exigences de la défense extérieure contre l'incendie, notamment en termes de conditions de débit et de pression, il pourra être demandé au pétitionnaire de mettre en œuvre, à sa charge, les solutions techniques locales permettant d'assurer la défense extérieure contre l'incendie dans le respect des préconisations des services compétents en charge de la défense incendie.

2/Assainissement

Eaux usées

Les dispositions relatives à la gestion des eaux usées sont définies dans les règlements des services publics d'assainissement collectif et d'assainissement non collectif, annexés au PLUiH, auxquels il convient de se référer pour tout aménagement. Les réseaux d'eaux usées et d'eaux pluviales doivent être réalisés selon un système séparatif. Il est formellement interdit, à quel niveau que ce soit, de mélanger les eaux usées et les eaux pluviales.

Les principes généraux sont les suivants :

- toute construction ou installation qui a accès aux réseaux publics de collecte disposés pour recevoir des eaux usées domestiques et établis sous la voie publique, soit directement, soit par l'intermédiaire de voies privées ou de servitude de passage, doit être raccordée à ce réseau ;

