

HAUT BUGEY AGGLOMÉRATION

Plan Local d'Urbanisme Intercommunal

Procédure de Modification n°8

Notice explicative

Table des matières

Table des matières	3
1 Contexte de la démarche	5
1.1 Contexte	6
1.1.1 Contexte réglementaire	6
1.1.2 Contexte intercommunal	6
1.1.3 Coordonnées du maître d'ouvrage	6
2 Contenu de la modification	8
2.1 Évolutions communes à plusieurs zones	9
2.1.1 Évolutions des conditions d'occupation (art. 1 à 3)	9
2.1.2 Évolutions des caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères (art. 4 à 7)	10
2.2 Évolutions des zones U	17
2.2.1 Extension d'une polarité commerciale, évolution des règles relatives au commerce	17
2.2.2 Évolutions des caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères (art. 4 à 7)	22
2.3 Évolutions des zones UX	25
2.3.1 Évolutions des conditions d'occupation (art. 1 à 3)	25
2.3.2 Évolutions des caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères (art. 4 à 7)	27
2.4 Évolutions des zones à urbaniser	30
2.4.1 Évolutions des conditions d'occupation (art. 1 à 3)	30
2.5 Évolutions des zones agricoles et naturelles	31
2.5.1 Évolutions des conditions d'occupation (art. 1 à 3)	31
2.5.2 Évolutions des caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères (art. 4 à 7)	32
2.6 Évolution du rapport de présentation	35

2.7	Compatibilité avec le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)	35
2.8	Incidences environnementales de la modification	36
3	Démarche réglementaire	37
3.1	Cadre réglementaire de la modification	38
3.1.1	La procédure de modification	38

1 CONTEXTE DE LA DEMARCHE

1.1 CONTEXTE

1.1.1 CONTEXTE REGLEMENTAIRE

Haut Bugey Agglomération est constituée depuis le 1er janvier 2019 de 42 communes.

Le territoire est doté de deux documents de planifications majeurs :

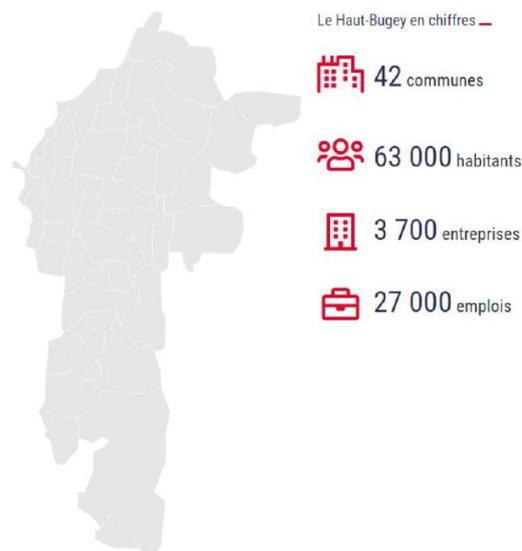
- **Le SCoT**, approuvé le 16 Juillet 2017 à l'échelle des 36 communes qui constituaient le territoire à cette date
- **Le PLUi-H, approuvé le 19 décembre 2019**, sur le même périmètre que le SCoT. Le document a fait l'objet d'une première modification simplifiée approuvée le 17 décembre 2020. La dernière modification du document d'urbanisme, la modification numéro 5, a été approuvée le 19 juillet 2022.

Compétente en matière d'urbanisme et disposant d'un PLUi-H, HBA peut donc mener les procédures d'évolution de son document d'urbanisme.

1.1.2 CONTEXTE INTERCOMMUNAL

Le territoire du Haut-Bugey, fort de ses 63 099 habitants, représente le second bassin de vie le plus important du département de l'Ain, après le bassin de Bourg-en-Bresse. Sa localisation stratégique, sur l'axe Lyon-Genève ainsi que son fort passé industriel et sa notoriété industrielle grâce à l'image de marque que représente la Plastic Vallée confèrent au territoire du Haut-Bugey des atouts intéressants lui permettant de stimuler son attractivité.

Afin de conforter son rôle de pôle économique de premier plan au sein du département de l'Ain, le territoire du Haut-Bugey entend conjuguer développement économique et résidentiel tout en veillant à respecter l'équilibre prôné dans le SCoT et le PLUi-H en matière économique, commerciale et de logement.



1.1.3 COORDONNEES DU MAITRE D'OUVRAGE

La procédure est portée par :

Haut Bugey Agglomération
57 rue René Nicod - CS 80502
01117 OYONNAX CEDEX

1.1.3.1 Objectifs de la modification

La procédure de modification n°8 est engagée au regard de l'application depuis 2019 des règles écrites du PLUi-H. Les retours d'instruction issus de leur mise en œuvre ont permis d'identifier des points de blocage ou nécessitant un éclaircissement.

La modification vise donc essentiellement le règlement écrit de PLUi-H en vigueur. Seule une adaptation d'une prescription graphique (polarité commerciale) concerne le zonage de la commune d'Oyonnax.

Elle porte sur :

Zones visées	Articles	Objet
U, UX, 1AU, 1AUX, 2AU, A et N	2	Reconstruction après sinistre : mise à jour
U, 1AU, A et N	5	Précisions relatives aux largeurs de façade des annexes
U et 1AU	5	Clôtures
U et 1AU	5	Vide sanitaire
UX, 1AU et 1AUX	7	Stationnement des cycles
U et 1AU	7	Stationnement (hébergement et règles générales)
U	2 et 3	Polarité commerciale
U	4	Implantations des bâtiments, emprise au sol et hauteur
U	6	Coefficient d'espaces non bâtis
U	7	Stationnement
UX	1 et 2	Synthèses des occupations autorisées / interdites
UX	2	Commerce et industrie
UX	2	Rappel des risques hors PPRi
UXct	4	Règles de recul
UXct	5	Clôtures
UX	5	Panneaux solaires
1AU	2	Erreur matérielle
A	1	Réhabilitation des logements existants
A et N	4	Recul des constructions
A et N	4	Implantation des piscines
A et N	5	Panneaux solaires

2 **CONTENU DE LA MODIFICATION**

2.1 ÉVOLUTIONS COMMUNES A PLUSIEURS ZONES

2.1.1 ÉVOLUTIONS DES CONDITIONS D'OCCUPATION (ART. 1 A 3)

2.1.1.1 La reconstruction après sinistre

Article concerné : article 2 des zones U, UX, 1AU, 1AUX, 2AU, A et N

Une incohérence a été relevée entre l'article 2 du règlement des zones et le Code de l'Urbanisme concernant le délai de reconstruction à l'identique d'un bâtiment après sinistre ou démolition.

Le Code de l'Urbanisme autorise la reconstruction à l'identique des bâtiments détruits ou démolis depuis moins de 10 ans :

« Lorsqu'un bâtiment régulièrement édifié vient à être détruit ou démoli, sa reconstruction à l'identique est autorisée dans un délai de dix ans nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, sauf si la carte communale, le plan d'urbanisme ou le plan de prévention des risques naturels prévisibles en dispose autrement. » Article L.111-15 du Code de l'Urbanisme

Actuellement, le règlement autorise la reconstruction dans un délai de 4 ans uniquement en cas de sinistre. Pourtant, aucun enjeu particulier ne justifie pas la réduction de ce délai de 10 à 4 ans. **Il convient donc de modifier cette règle afin de passer le délai à 10 ans maximum.**

Extrait de l'article 2 du règlement de la zone U (évolution similaire sur le règlement des zones UX, 1AU, 1AUX, 2AU, A et N)

- La reconstruction après sinistre, dans un délai de ~~quatre-ans~~ dix ans, des bâtiments dans leur volume initial – le cas échéant sous réserve de prescriptions particulières – à condition que :

- Le sinistre ne résulte pas d'un aléa, naturel ou technologique, susceptible de se reproduire à nouveau et remettant en cause la localisation du bâtiment sinistré,
- Sa destination au moment du sinistre soit conservée ou soit conforme aux occupations et utilisations du sol admises dans la zone considérée,
- La capacité des réseaux qui desservent le bâtiment soit suffisante,
- La reconstruction respecte les dispositions de l'article 5.

2.1.2 ÉVOLUTIONS DES CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES (ART. 4 A 7)

2.1.2.1 Largeur de façade des annexes

Article concerné : article 5 des zones U, 1AU, A et N

Suite aux retours de l'instruction, il est proposé de faire évoluer les règles relatives aux façades des annexes.

En l'état actuel du règlement, il est possible d'implanter plusieurs annexes en limite de propriété de telle sorte qu'elles forment une « clôture » pleine séparant les deux tenements et souvent de hauteur supérieure aux clôtures autorisées dans la zone.

Il est donc proposé de limiter ce type d'implantation à 1/3 de la largeur de la limite concernée.

Extrait de l'article 5, Zones U, 1AU, A et N

Façades et aspects extérieurs

Les façades des annexes implantées en limite ne peuvent excéder 1/3 de la longueur de la limite sur laquelle elles sont implantées.

2.1.2.2 Le vide sanitaire

Article concerné : article 5 des zones U et 1AU

Il a été noté des problèmes de ruissellement et des risques d'inondation sur les parcelles dont le terrain naturel est plus bas que la chaussée et que les parcelles voisines. Ces problèmes peuvent être évités par la création d'un vide sanitaire sous les constructions du terrain en contre-bas. **Le vide sanitaire n'étant actuellement pas réglementé dans le PLUi, il est proposé de recommander sa construction sur les parcelles concernées par ces risques, notamment en cas de connaissance avérée d'enjeux de salubrité publique.**

Extrait de l'article 5 du règlement de la zone U (évolution similaire sur le règlement de la zone 1AU)

Implantation et volumes

La construction, comme le font figurer les courbes de niveaux avant et après le projet sur le plan de masse de l'autorisation de construire, doit être adaptée au terrain naturel et étudiée en fonction de la pente du terrain notamment au regard des perceptions lointaines et dominantes de ladite construction.

Un bâtiment terminé ne devra pas présenter de talus importants ni en déblais, ni en remblais. Ces derniers ne devront pas excéder 2 m.

En cas de création de mur d'encrochement ou de soutènement, celui-ci devra être végétalisé.

Seuls les affouillements et remblais indispensables aux constructions sont autorisés sous réserve de conserver la stabilité du terrain, de s'intégrer au paysage et de ne pas porter atteinte à l'environnement existant.

La répartition des niveaux (habitation, garage...) doit être en concordance avec la pente naturelle du terrain.

Par ailleurs, la construction d'un vide sanitaire est recommandée si le terrain naturel se trouve plus bas que le point de ruissellement de la chaussée, notamment en cas de connaissance avérée d'enjeux de salubrité publique.

2.1.2.3 Les clôtures

Article concerné : article 5 de la zone U et 1AU

Les règles actuelles concernant les clôtures ont été jugées trop peu détaillées.

La partie sur les clôtures a donc été revue, en collaboration avec plusieurs communes, dans un souci de clarification des règles. Les dispositions principales n'évoluent pas (hauteurs maximales, types de clôtures autorisées...), mais certains paragraphes sont réécrits ou complétés pour apporter des informations supplémentaires ou préciser des exceptions à la règle.

Des compléments sont également apportés sur les portails et sur les coffrets de réseaux, qui ne sont pas mentionnés dans la règle actuelle.

Enfin, un complément relatif à la prise en compte des enjeux de nuisances sonores ou de salubrité est également introduit. Il vient compléter la dérogation déjà en place de construire un mur plein d'1,80 mètre en cas d'enjeux sécuritaires.

L'objectif principal reste la clarification des règles en vigueur afin de faciliter leur application au quotidien.

Extrait de l'article 5 du règlement de la zone U

Clôtures

Dans l'ensemble de la zone U

Les clôtures doivent être d'aspect sobre, ~~en concordance avec le paysage environnant et les usages locaux quant à leurs hauteurs, leurs couleurs et leurs matériaux~~ en harmonie avec la construction, les clôtures voisines et le paysage environnant. Une concordance avec les usages locaux en termes de hauteur, couleurs, matériaux et type de dispositif doit être recherchée.

Composition :

Les clôtures seront composées de grilles, grillages, de haies vives d'essences végétales locales (composées de plusieurs essences) et/ou d'un système à claire-voie (dispositif qui garantit une transparence visuelle et une perméabilité physique sur l'ensemble de la hauteur et du linéaire de la clôture).

La hauteur maximale des clôtures n'excèdera pas 2,00 mètres.

Des adaptations aux dispositions précédentes peuvent être accordées pour les équipements publics, d'intérêt collectif ou liés à la gestion du Domaine public autoroutier concédé nécessitant des dispositifs de clôtures spécifiques.

Aspect :

~~Les panneaux pleins de couleur blanche, les canisses et les bâches sur les clôtures sont interdits.~~

La clôture doit représenter un aspect fini.

La couleur blanche n'est pas autorisée.

Les pare-vues pourront être réalisés notamment au moyen de plantations végétales. Les dispositifs type canisses, bâches, cache-balcons, géotextiles, etc. sont interdits.

Murets et murs pleins :

Les murs et murets existants notamment ceux présentant un intérêt patrimonial, environnemental ou géologique doivent être conservés dans leur intégralité, et même reconstitués si besoin est, à l'exception des percements utiles aux accès; dans ce cas, leur hauteur existante pourra être conservée.

Ils doivent être soit en pierres maçonnées, soit revêtus d'un enduit taloché s'harmonisant avec la teinte des façades de la construction, ou bien avec l'environnement bâti. Ils doivent s'intégrer harmonieusement au paysage.

- Dans les zones Uc, Uc1, Uc2, Uc2c, Uc3, et Uc3c :

Les murs pleins ne pourront pas excéder une hauteur de 1 mètre et devront être assortis d'une clôture afin de constituer un mur-bahut.

Des murs pleins d'une hauteur maximale de 1,80 mètre peuvent être autorisés ~~s'ils répondent à des~~ en cas de nécessités de sécurité qui se justifient par l'activité ou à une utilité tenant à la nature de l'occupation ou au caractère des constructions édifiées sur le terrain intéressé. ~~Ils doivent être soit en pierres maçonnées, soit revêtus d'un enduit taloché s'harmonisant avec la teinte des façades de la construction, ou bien avec l'environnement bâti.~~

~~Dans les autres cas, les murs pleins ne pourront pas excéder une hauteur de 1 m et devront être assortis d'une clôture afin de constituer un mur-bahut. Ils devront s'intégrer harmonieusement au paysage.~~

- Dans les zones U1, U2, U3, U4, U4n, Uc3n, U4c et U5 :

Les murs pleins ne pourront pas excéder une hauteur de 0,60 mètres et devront être assortis d'une clôture afin de constituer un mur-bahut. ~~Ils devront s'intégrer harmonieusement au paysage.~~

~~Les murs et murets existants notamment ceux présentant un intérêt patrimonial, environnemental ou géologique doivent être conservés dans leur intégralité, et même reconstitués si besoin est, à l'exception des percements utiles aux accès; dans ce cas, leur hauteur existante pourra être conservée.~~

Cette disposition ne s'applique pas aux opérations d'aménagement d'ensemble si leur réalisation le justifie (exemple : entrée qualitative).

Dérogations :

Des dérogations aux dispositions précédentes peuvent être accordées pour les équipements publics, d'intérêt collectif ou liés à la gestion du Domaine public autoroutier nécessitant des dispositifs de clôtures spécifiques.

La nature et la hauteur des clôtures situées près des carrefours ou dans la partie intérieure des virages peuvent faire l'objet, sur avis des services gestionnaires de la voirie, des prescriptions spéciales en vue d'assurer la visibilité et la sécurité de la circulation des véhicules et des piétons. Des adaptations, telles que le déplacement ou l'ouverture de porte ou portail, pourront être imposées en cas de risque pour la circulation publique.

Murs anti-bruit :

Les murs anti-bruit formant clôture sont autorisés s'ils répondent à une nécessité liée à des infrastructures de transport publiques situées à proximité du terrain concerné. Ils doivent être d'aspect sobre, en concordance avec le paysage environnant quant à leurs hauteurs, leurs couleurs et leurs matériaux.

Murs de soutènement :

Des dispositions particulières peuvent être admises si un soutènement du terrain naturel est nécessaire. Dans ce cas, la hauteur de l'ensemble formé par le soutènement et la clôture devra être limitée aux besoins stricts et répondre aux exigences des paragraphes précédents.

Les murs de soutènements doivent faire l'objet d'un traitement qualitatif. Ils peuvent être surmontés de garde-corps nécessaires à la sécurité.

Portails et portillons :

Les portails et portillons doivent être en harmonie avec la clôture en termes de typologie, de matériaux et de teintes. Des teintes similaires sont à privilégier.

Coffrets de réseaux :

Les coffrets de réseaux de communication (téléphone, câble...), d'énergie (gaz, électricité...), ainsi que les boîtes à lettres, commandes d'accès... doivent être encastrés au dispositif de clôture et ne doivent pas déborder sur le domaine public. En cas d'impossibilité technique justifiée, ils doivent être encadrés par un ouvrage maçonné destiné à le protéger. Cet ouvrage doit être d'un aspect fini en harmonie avec la construction.

Extrait de l'article 5 du règlement de la zone 1AU

Clôtures

Dans l'ensemble des zones 1AU

Les clôtures doivent être d'aspect sobre, ~~en concordance avec le paysage environnant et les usages locaux quant à leurs hauteurs, leurs couleurs et leurs matériaux~~ en harmonie avec la construction, les clôtures voisines et le paysage environnant. Une concordance avec les usages locaux en termes de hauteur, couleurs, matériaux et type de dispositif doit être recherchée.

Composition :

Les clôtures seront composées de grilles, grillages, de haies vives d'essences végétales locales (composées de plusieurs essences) et/ou d'un système à claire-voie (dispositif qui garantit une transparence visuelle et une perméabilité physique sur l'ensemble de la hauteur et du linéaire de la clôture).

La hauteur maximale des clôtures n'excèdera pas 2,00 mètres.

Des adaptations aux dispositions précédentes peuvent être accordées pour les équipements publics, d'intérêt collectif ou liés à la gestion du Domaine public autoroutier concédé nécessitant des dispositifs de clôtures spécifiques.

Aspect :

~~Les panneaux pleins de couleur blanche, les canisses et les bâches sur les clôtures sont interdits.~~

La clôture doit représenter un aspect fini.

La couleur blanche n'est pas autorisée.

Les pare-vues pourront être réalisés notamment au moyen de plantations végétales. Les dispositifs type canisses, bâches, cache-balcons, géotextiles, etc sont interdits.

Murets et murs pleins :

Les murs et murets existants notamment ceux présentant un intérêt patrimonial, environnemental ou géologique doivent être conservés dans leur intégralité, et même reconstitués si besoin est, à l'exception des percements utiles aux accès; dans ce cas, leur hauteur existante pourra être conservée.

Ils doivent être soit en pierres maçonnées, soit revêtus d'un enduit taloché s'harmonisant avec la teinte des façades de la construction, ou bien avec l'environnement bâti. Ils doivent s'intégrer harmonieusement au paysage.

Les murs pleins ne pourront pas excéder une hauteur de 0.6 m et devront être assortis d'une clôture afin de constituer un mur-bahut. Ils devront s'intégrer harmonieusement au paysage.

Cette disposition ne s'applique pas aux opérations d'aménagement d'ensemble si leur réalisation le justifie.

Dérogations :

Des dérogations aux dispositions précédentes peuvent être accordées pour les équipements publics, d'intérêt collectif ou liés à la gestion du Domaine public autoroutier concédé nécessitant des dispositifs de clôtures spécifiques.

La nature et la hauteur des clôtures situées près des carrefours ou dans la partie intérieure des virages peuvent faire l'objet, sur avis des services gestionnaires de la voirie, des prescriptions spéciales en vue d'assurer la visibilité et la sécurité de la circulation des véhicules et des piétons. Des adaptations, telles que le déplacement ou l'ouverture de porte ou portail, pourront être imposées en cas de risque pour la circulation publique.

Murs anti-bruit :

Les murs anti-bruit formant clôture sont autorisés s'ils répondent à une nécessité liée à des infrastructures de transport publiques situées à proximité du terrain concerné. Ils doivent être d'aspect sobre, en concordance avec le paysage environnant quant à leurs hauteurs, leurs couleurs et leurs matériaux.

Murs de soutènement :

Des dispositions particulières peuvent être admises si un soutènement du terrain naturel est nécessaire. Dans ce cas, la hauteur de l'ensemble formé par le soutènement et la clôture devra être limitée aux besoins stricts et répondre aux exigences des paragraphes précédents.

Les murs de soutènements doivent faire l'objet d'un traitement qualitatif. Ils peuvent être surmontés de garde-corps nécessaires à la sécurité.

Portails et portillons :

Les portails et portillons doivent être en harmonie avec la clôture en termes de typologie, de matériaux et de teintes. Des teintes similaires sont à privilégier.

Coffrets de réseaux :

Les coffrets de réseaux de communication (téléphone, câble...), d'énergie (gaz, électricité...), ainsi que les boîtes à lettres, commandes d'accès... doivent être encastrés au dispositif de clôture et ne doivent pas déborder sur le domaine public. En cas d'impossibilité technique justifiée, ils doivent être encadrés par un ouvrage maçonné destiné à le protéger. Cet ouvrage doit être d'un aspect fini en harmonie avec la construction.

2.1.2.4 Le stationnement pour les établissements d'hébergement des personnes âgées

Article concerné : article 7 des zones U et 1AU

Le nombre de places de stationnement est règlementé en zone U pour les constructions :

- à usage d'habitation
- dédiées aux commerces et aux activités de service
- de bureaux

Pour les autres destinations, le nombre de place devra répondre aux besoins propres de la construction.

Il est demandé de préciser la réglementation pour les établissements assurant l'hébergement des personnes âgées.

Conformément à l'article L.151-34 du Code de l'Urbanisme, **il est proposé de ne pas imposer un nombre de places de stationnement minimum pour les établissements assurant l'hébergement des personnes âgées.** En effet, l'occupation des places pour une résidence sénior est moins importante que pour des habitations classiques. Il sera uniquement précisé dans le règlement que le nombre de places répondra aux besoins propres de la construction.

« Le règlement peut ne pas imposer la réalisation d'aires de stationnement lors de la construction :

1° De logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat ;

1° bis De logements locatifs intermédiaires mentionnés à l'article L. 302-16 du code de la construction et de l'habitation ;

2° Des établissements assurant l'hébergement des personnes âgées mentionnés au 6° du I de l'article L. 312-1 du code de l'action sociale et des familles ;

3° Des résidences universitaires mentionnées à l'article L. 631-12 du code de la construction et de l'habitation. »
Article L.151-34 du CU

Extrait de l'article 7 de la zone U (évolution similaire sur le règlement de la zone 1AU)

Dans l'ensemble de la zone U à l'exception de la zone Uc3n

- Pour les constructions à usage d'habitation
 - 1 place par logement situé à moins de 500 mètres de la gare d'Oyonnax, conformément au périmètre affiché sur le document graphique « périmètre de 500 mètres autour de la gare » ;
 - 0,5 place par logement pour les logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat situés à moins de 500 mètres de la gare d'Oyonnax ;
 - 2 places par logement situé à plus de 500 mètres de la gare d'Oyonnax
 - 1 place par logement situé à plus de 500 mètres de la gare d'Oyonnax dans le cas de logements locatifs sociaux,
 - 1 place visiteur minimum par tranche de 4 logements ou de 4 lots pour les constructions à usage d'habitation et dans le cas d'une opération de plus de 4 logements ou de 4 lots.
- Pour les constructions dédiées aux commerces et aux activités de service :
 - 1 place de stationnement par chambre (hébergement hôtelier et touristique) ;

- 1 place par tranche de 10 sièges (cinéma, salle de spectacle).
- Pour les constructions de bureaux :
 - 1 place de stationnement par tranche de 25 m² de surface de plancher.
- Pour les autres destinations ~~et~~ notamment les équipements **et l'hébergement des personnes âgées**, le nombre de places de stationnement répondra aux besoins propres de la construction.

2.1.2.5 Le stationnement des véhicules en dehors de l'assiette du projet

Article concerné : article 7 des zones U et 1AU

Le nombre de places de stationnement à réaliser est précisé dans le règlement de chacune des zones, en fonction de la destination et de la taille des constructions, de la localisation du site, etc.

Le règlement de la zone U (et 1AU), indique que les places de stationnement peuvent éventuellement être réalisées sur un autre terrain que celui de l'opération, s'il est situé à moins de 200 mètres de l'opération.

Il a été demandé d'ajouter dans le règlement la liste des éléments nécessaires à cette demande de dérogation. Les pièces nécessaires étant inscrites dans l'article R*431-26 du Code de l'Urbanisme, **il est donc proposé d'ajouter la mention de cet article dans le règlement du PLU.**

Extrait de l'article 7 de la zone U (évolution similaire sur le règlement de la zone 1AU)

Dans l'ensemble de la zone U, en cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, sont admises les possibilités suivantes :

- L'aménagement des places de stationnement non réalisées sur un autre terrain situé à moins de 200 mètres de l'opération : le constructeur doit alors apporter la preuve qu'il réalise ou fait réaliser lesdites places dans les délais de mise en service des constructions. **Par ailleurs, sa demande devra comprendre les éléments mentionnés à l'article R*431-26 du Code de l'Urbanisme.**

2.1.2.6 Stationnement des cycles

Article concerné : article 7 des zones U, UX, 1AU et 1AUX

Dans le règlement actuel, le stationnement des cycles est réglementé selon les dispositions de l'article L.111-5-2 du Code de la construction et il est également fixé une norme minimale de place de stationnement pour les cycles en fonction de la surface totale du projet.

Depuis, un décret est venu préciser les attendus en matière de stationnement cycles, que ce soit sur leur dimensionnement (surface d'une place) ou leur volume global.

Afin de faciliter l'application de cet article, il est proposé de remplacer la rédaction actuelle par les normes inscrites au décret.

Extrait de l'article 7 de la zone U, 1AU, UX, 1AUX

Stationnement des cycles

~~Un stationnement pour les cycles non motorisés devra être réalisé dans le cadre d'opérations d'ensemble à destination d'habitation et de bâtiment à usage de bureau, conformément aux dispositions de l'article L111-5-2 du Code de la Construction, à hauteur de 1 emplacement minimum pour 100 m² de surface de plancher créée.~~

Conformément aux dispositions des articles L.113-18 et L.113-20 du Code de la construction et de l'habitation, les nouvelles constructions doivent mettre en place un parc de stationnement vélo sécurisé, à savoir :

- Être situé sur la parcelle du bâtiment, au rez-de-chaussée ou au premier sous-sol ;
- Être couvert et clos, disposer d'un système de fermeture sécurisé ainsi que d'un système d'attache vélo pour roue et cadre ;
- Avoir une superficie minimale de 3 m² et adaptée au type de bâtiment :
 - Pour les bâtiments à usage d'habitations, prévoir une superficie de 0,75 m² par logement (jusqu'au T2) puis de 1,5 m² (à partir du T3),
 - Pour les bâtiments à usage de bureaux, prévoir une superficie représentant 1,5 % de la surface de plancher,
 - Pour les bâtiments à usage industriel ou tertiaire, prévoir une superficie suffisante pour accueillir les cycles de 15% de l'effectif total de salariés.

Les travaux sur un parc de stationnement annexes sont soumis aux mêmes dispositions.

2.1.2.7 Le stationnement : création de garages

Article concerné : article 7 des zones U et 1AU

Le règlement interdit actuellement les accès multiples sur voirie en cas de création de garages. Or la pratique du règlement met en évidence qu'une appréciation au cas par cas est nécessaire.

Il est donc proposé de conserver la règle tout en introduisant une exception fondée sur l'avis du gestionnaire de voirie.

Extrait de l'article 7 de la zone U (évolution similaire sur le règlement de la zone 1AU)

Rappel technique

Les garages, ensembles de garages, places et parcs de stationnement doivent être implantés de telle manière que le conducteur du véhicule garé dispose d'une visibilité suffisante au moment où ce véhicule s'engage sur le trottoir ou la voie de circulation. Les ensembles de garages et parcs de stationnement avec accès directs multiples sur la voie publique sont interdits **sauf avis contraire du gestionnaire de voirie.**

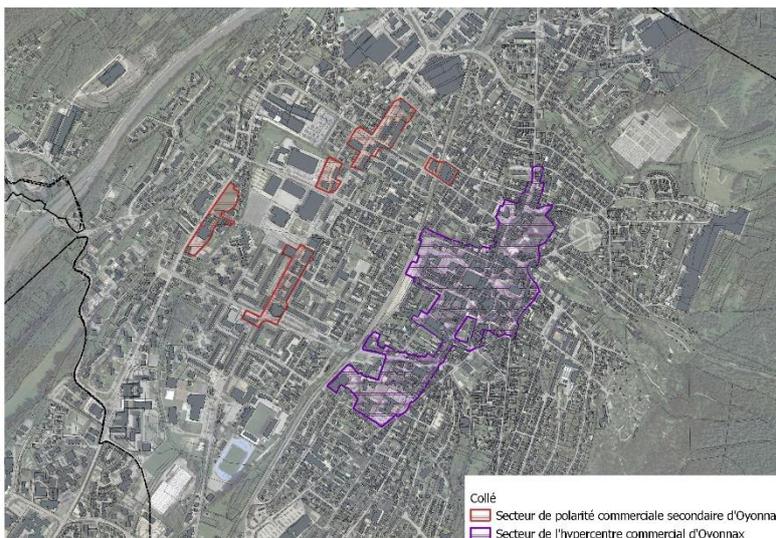
2.2 ÉVOLUTIONS DES ZONES U

2.2.1 EXTENSION D'UNE POLARITE COMMERCIALE, EVOLUTION DES REGLES RELATIVES AU COMMERCE

2.2.1.1 Contexte

Dans le cadre de sa stratégie commerciale, le PLUi-H approuvé fin 2019 avait décliné plusieurs outils spécifiques au commerce en dehors des zones économiques dédiées (UXcp et UXc) :

- Une possibilité de développement au sein des centres villes et villages dans les zonages **Uc3c** et **Uc3n** à Nantua (articles 2 du règlement écrit)
- Une possibilité de développement au sein de l'hyper-centre d'Oyonnax sur une configuration urbaine autre que **Uc3c** : cette possibilité est traduite par la mise en place d'une prescription dédiée sur l'ensemble de l'hyper-centre et associée à un règlement écrit aux articles 2 et 3 des zones U du règlement écrit. Dans l'hyper centre, les commerces sont autorisés jusqu'à 900m² de surface de plancher.
- Une possibilité de développement au sein de polarités secondaires identifiées sur Oyonnax et sur Bellignat. Ces polarités font également l'objet de prescription surfaciques autorisant le commerce jusqu'à 500m² de surface de plancher.
- Une limitation à 250m² sur les autres secteurs indicés « c ».



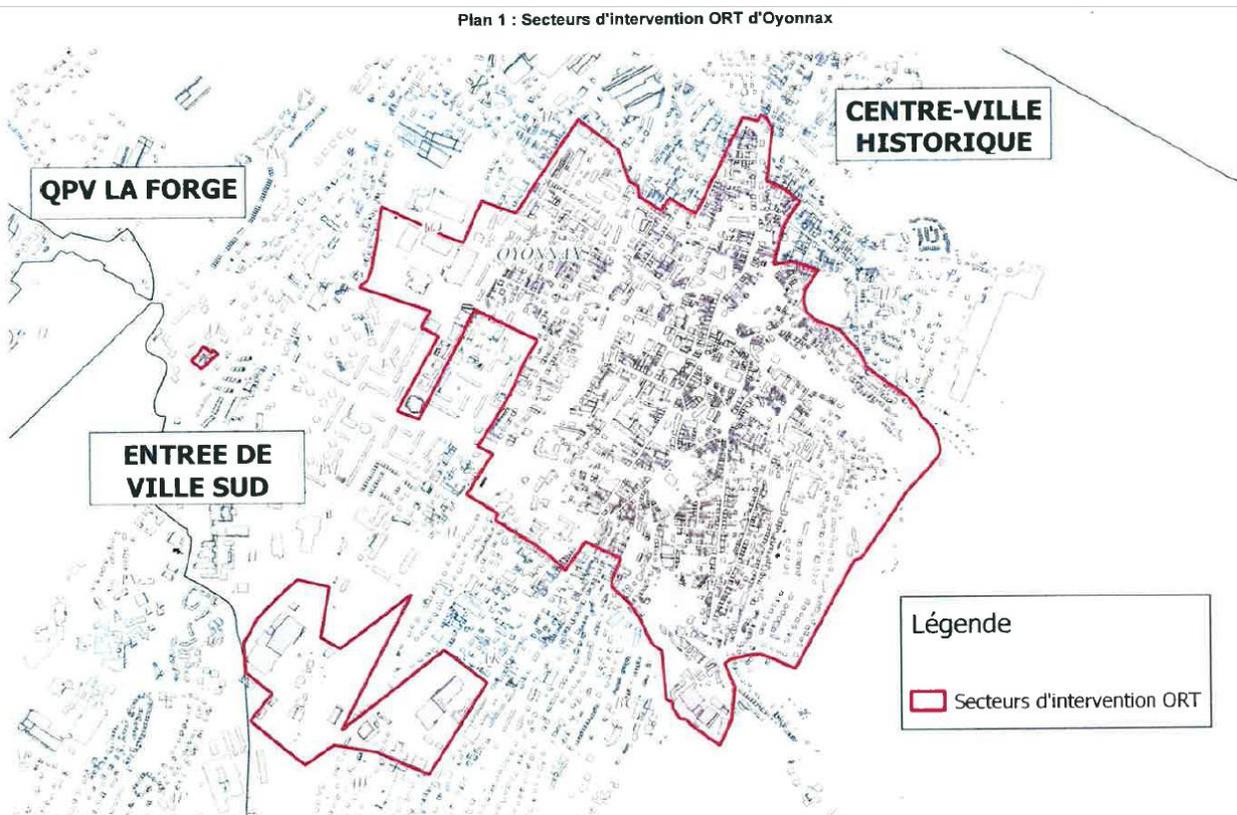
Polarité d'hyper-centre et polarités secondaires d'Oyonnax

Depuis 2019, la ville d'Oyonnax a poursuivi ses actions de revitalisation de ses secteurs de renouvellement urbain que ce soit par le biais des programmes NPNRU, des Actions Cœur de Ville et la définition d'un périmètre **d'Opération de Revitalisation du Territoire (ORT)**. Pour rappel, au sein de ce périmètre, le seuil de déclenchement de la CDAC ne peut être inférieur à 2500m² de surface de vente contre 1000m² en dehors du périmètre.

La modification vise à mettre en cohérence ce dernier périmètre avec celui défini comme étant le périmètre d'hyper-centre au sein des règlements écrit et graphique.

L'évolution concerne uniquement le principal secteur de l'ORT qui est adapté aux seules zones U du PLUi-H. D'autres zones peuvent être concernées par l'ORT mais sont non reprises au titre de la polarité commerciale (N, Ue, 2AU).

Périmètres de l'ORT



Enjeux de la modification

La mise en cohérence du périmètre de l'hyper-centre avec celui de l'ORT vise à permettre la mise en place des actions opérationnelles en faveur d'une redynamisation du cœur de ville. Plusieurs d'entre elles sont déjà identifiées dont la relocalisation de la surface commerciale présente Cours de Verdun vers la rue Nicod, sur une polarité commerciale déjà existante et plus proche du centre-ville.

Ce projet induit également quatre modifications du règlement :

- La première porte le plafond de la surface de plancher autorisée de 900m² à 3200m² en lien avec le projet évoqué ci-dessus.
- la seconde vise à intégrer cette évolution au sein des zones U1, U2 et U3 jusqu'à ce jour non concernées par la polarité d'hypercentre.
- La troisième vise à mettre en cohérence l'article 3 avec les évolutions de l'article 2 en ce qui concerne la surface (passage de 900 et 3200m²).
- Le changement de dénomination d'unité commerciale vers ensemble commercial permettant de mieux encadrer l'installation des commerces au regard de l'instruction quotidienne.

Cet objet de modification répond notamment aux orientations 6.1 et 6.2 du PADD visant à encourager toute démarche visant à l'installation de nouveaux commerces, tout en renforçant les pôles d'activités préexistants et à limiter l'implantation de nouveaux commerces dans des zones d'activités non dédiées.

Modifications apportées au règlement écrit

Extrait de l'article 2 de la zone U

Dans les zones Uc, Uc1, Uc2, Uc2c, Uc3c et U4c sont autorisées :

- les constructions à usage d'artisanat et de commerce de détail ainsi que de restauration sous réserve :
 - que leur nature ait une fonction urbaine, qu'elle soit compatible avec le **caractère résidentiel** de la zone ainsi que du caractère **traditionnel** et **historique** de la trame bâtie, et que leur fréquentation induite ne nuise pas à la sécurité, la tranquillité et la salubrité publique.
 - du respect des règles ci-dessous :

Dans les secteurs visés au plan de zonage comme « secteur de prescription commerciale » :

- La surface de plancher de chaque **ensemble unité** commercial (local commercialement et fonctionnellement distinct) soit inférieure à :
 - ~~3200m²~~ ~~900m²~~ dans le secteur dit d'hyper-centre d'Oyonnax
 - 500m² dans les autres secteurs de prescriptions identifiés au plan de zonage

En dehors des secteurs visés au plan de zonage comme « secteur de prescription commerciale » :

- La surface de plancher de chaque **ensemble unité** commercial (local commercialement et fonctionnellement distinct) soit inférieure à 250m².

Dans les zones U1, U2 et U3 sont autorisées :

- les constructions à usage d'artisanat et de commerce de détail ainsi que de restauration sous réserve :
 - que leur nature ait une fonction urbaine, qu'elle soit compatible avec le **caractère résidentiel** de la zone ainsi que du caractère **traditionnel** et **historique** de la trame bâtie, et que leur fréquentation induite ne nuise pas à la sécurité, la tranquillité et la salubrité publique.
 - D'être identifiées au titre de secteur de prescription commerciale au plan de zonage
 - Que la surface de plancher de chaque **unité ensemble** commercial (local commercialement et fonctionnellement distinct) soit inférieure à 500m² **sauf dans le secteur identifié comme hyper-centre d'Oyonnax où la surface maximale est portée à 3 200m².**

Extrait de l'article 3 de la zone U

Article 3 Mixité fonctionnelle et sociale

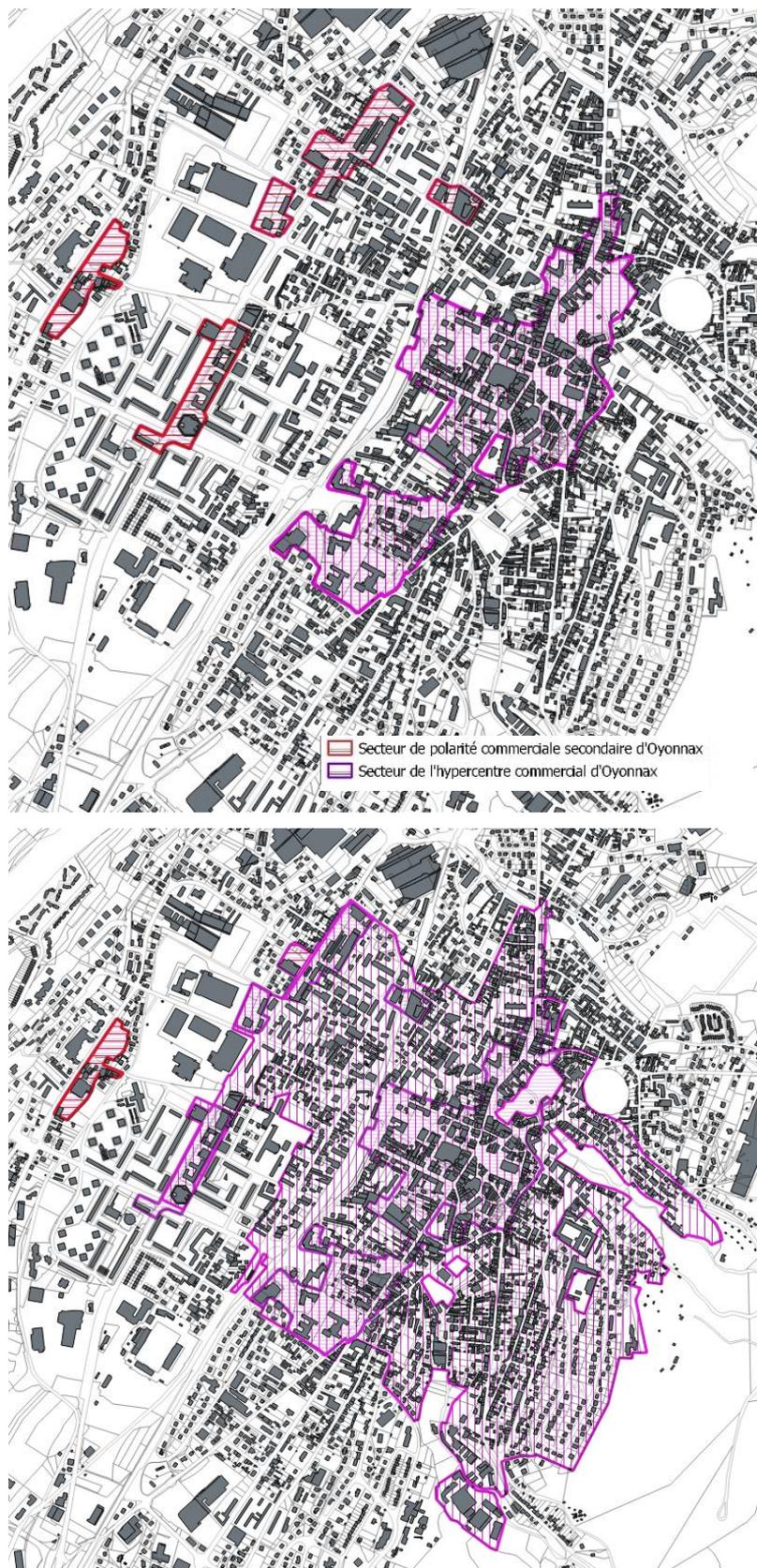
Mixité fonctionnelle

Le plan de zonage distingue **des secteurs de prescription commerciale** dans lesquels les prescriptions suivantes s'appliquent en cohérence avec les règles établies aux articles 1 et 2 :

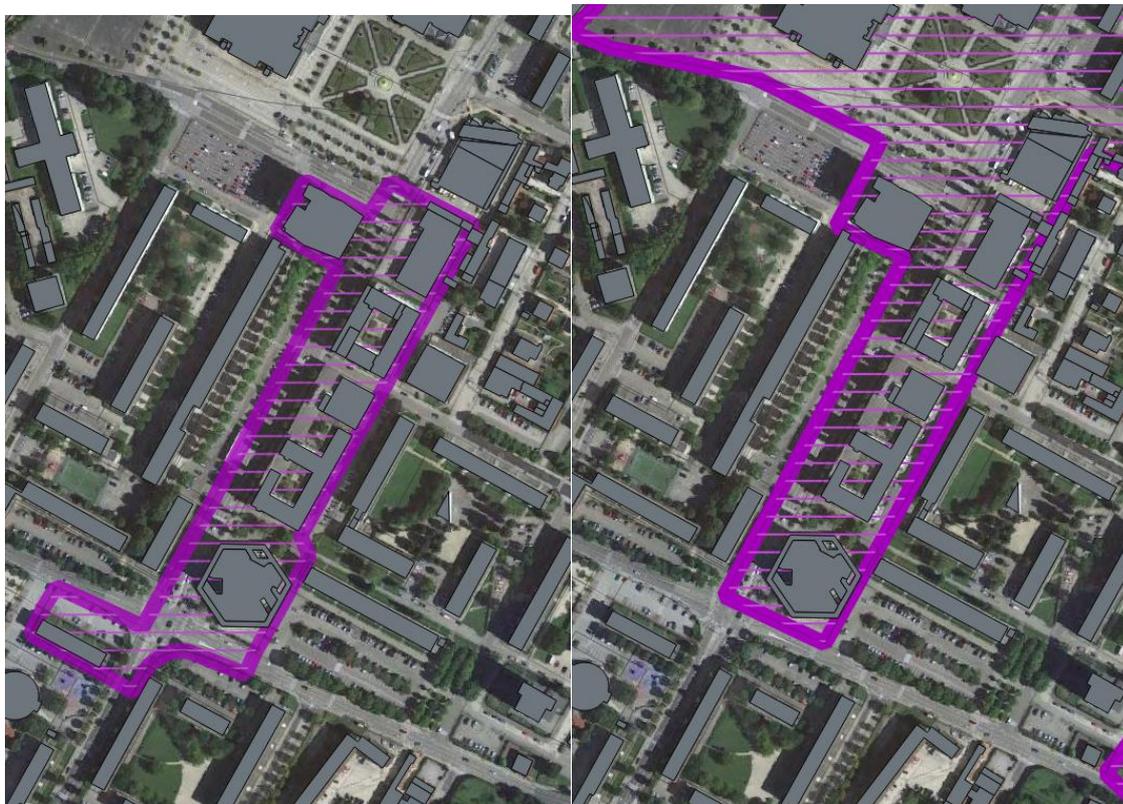
- Dans le secteur défini comme hyper-centre d'Oyonnax, l'artisanat et le commerce de détail ainsi que la restauration sont autorisés sous réserve d'une surface de plancher inférieure à ~~900m²~~ **3 200 m²**
- Dans l'ensemble des autres secteurs définis au zonage, l'artisanat et le commerce de détail ainsi que la restauration sont autorisés sous réserve d'une surface de plancher de chaque **ensemble unité** commercial (local commercialement et fonctionnellement distinct) inférieure à **500m²**.

2.2.1.2 Modifications apportées aux prescriptions graphiques

Extrait de la surface de prescription avant et après modification du PLUi-H



Du fait de l'extension de la polarité, des secteurs de centralité ont été incorporés au sein de l'hyper-centre. D'autres secteurs sont supprimés de toute polarité :



À gauche, ancienne polarité commerciale ; à droite nouveau secteur de l'hyper-centre

2.2.2 ÉVOLUTIONS DES CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES (ART. 4 A 7)

2.2.2.1 Règles d'implantation des bâtiments

Article concerné : article 4.2 des zones U

Le règlement actuel précise que l'implantation des bâtis doit tenir compte de l'organisation de la trame bâtie existante.

Afin de faciliter l'instruction il est proposé de préciser cette prise en compte en ciblant notamment les bâtis des tènements voisins.

Extrait de l'article 4.2 de la zone U

Généralités

L'édification des constructions doit veiller à respecter l'organisation de la trame bâtie existante **et notamment des bâtis présents sur les tènements voisins.**

Pour l'application des règles ci-après, le calcul se fera au nu de la façade, sans tenir compte de ses éléments de débords éventuels, tels débords de toitures, saillies, encorbellements et marquises, à condition que leur profondeur par rapport à la façade ne dépasse pas 1,50 m.

2.2.2.2 L'emprise au sol des constructions

Article concerné : article 4.4 de la zone U

Cet article précise, pour chacun des sous-secteurs, l'emprise au sol maximale autorisée sur un terrain concerné par un projet.

En zones U4, U4c et U5, le règlement autorise actuellement une emprise au sol maximale de 30%. Cette valeur a été décidée sur la base des constructions existantes et de leur emprise actuelle. Cependant, il a été constaté qu'elle devenait très contraignante lorsque le terrain concerné est de petite dimension. Il est donc proposé **d'augmenter cette limite à 40% lorsque la superficie du terrain est inférieure à 500 m².** Dans la même logique d'intensification urbaine de ces tènements, il est proposé de ne pas retenir les emprises générées par les piscines, abris de jardins et pool house.

Il s'agit également, dans cet article, de corriger une erreur matérielle : la règle d'emprise au sol n'est pas précisée pour le sous-secteur Ue. Il s'agit donc de **rappeler que l'emprise au sol n'est pas réglementée en zone Ue**, similairement aux zones U1, Uc1, Uc2, Uc2c, Uc3, Uc3n et Uc3c. En effet, le sous-secteur Ue est à vocation d'équipements publics et de constructions d'intérêt collectif. D'une part, ces zones sont souvent constituées d'équipements sportifs sans emprise et d'autre part, l'objectif d'optimisation foncière de ces tènements incite à ne pas réglementer cette valeur.

Article 4.4 du règlement de la zone U

L'emprise au sol maximale des constructions autorisées sur le terrain concerné par le projet est la suivante :

- U1, Uc1, Uc2, Uc2c, Uc3, Uc3n, ~~et~~ UC3c **et Ue** : non réglementé
- U2 : 70%
- U3, U4n : 50%

- U4, U4c et U5 : 40% sur les terrains dont la superficie est inférieure à 500 m² et 30% sur les autres terrains, hors piscine, abris de jardins et pool-house.

2.2.2.3 La hauteur des constructions

Article concerné : article 4.5 de la zone U

Le règlement de la zone U illustre les hauteurs maximales de chaque zone par une représentation RDC + étages + combles.

Or, la forme urbaine peut varier et notamment proposer des attiques au lieu de combles. Il est donc simplement proposer d'ajouter la mention des attiques à l'article sur les hauteurs.

Extrait de l'article 4.5 du règlement de la zone U

Modalités d'application

La hauteur des constructions ne doit pas dépasser :

- **Dans le secteur Uc** : 21 m, soit $R+5+C$ ou attique ;
- **dans le secteur Uc1** : 18 m, soit $R+4+C$ ou attique ;
- **dans le secteur Uc2 et Uc2c** : 15 m, soit $R+3+C$ ou attique ;
- **dans le secteur Uc3, Uc3c** : 12 m, soit $R+2+C$ ou attique ;
- **dans le secteur U1** : 18 m, soit $R+4+C$ ou attique ;
- **dans le secteur U2 et U4n** : 15 m, soit $R+3+C$ ou attique ;
- **dans le secteur U3** : 12 m, soit $R+2+C$ ou attique ;
- **dans le secteur U4 et U4c** : 11 m, soit R surélevé+1+C ou attique ;
- **dans le secteur U5** : 9 m, soit $R+1+C$ ou attique ;

2.2.2.4 Le traitement des espaces non bâtis

Article concerné : article 6 de la zone U

En zone U, il est imposé qu'au moins 10 % de la surface du projet soit traitée en espaces collectifs aménagés (ex : aires sablées, espaces verts, aires de jeux...) lors d'une opération d'ensemble. L'objectif de cette règle est de garantir la présence d'espaces collectifs de qualité au sein des opérations d'aménagement de grande ampleur.

Cependant, il a été noté que lors de très petites opérations d'ensemble, il n'est pas pertinent d'imposer un taux d'espaces collectifs aménagés.

Il est donc proposé de conditionner cette règle à la taille de l'opération d'ensemble. Seuls les projets d'au moins 4 lots ou 4 logements seront concernés par cette obligation de 10%.

Extrait de l'article 6 de la zone U

Coefficient d'espaces non-bâti

Dans le cadre d'opération d'ensemble, il est exigé que les terrains du projet soient :

- traités en espaces collectifs aménagés (ex : aires sablées, espaces verts, aires de jeux ...) sur au moins 10 % de sa surface et ce, hors voirie et stationnement, **pour les projets d'au moins 4 lots ou 4 logements**. Ces espaces devront être organisés de façon à participer à l'agrément du projet, et ne devront pas être situés dans des espaces résiduels et difficiles d'accès,
- aménagés en espaces verts et plantés perméables, sur la totalité des espaces libres non affectés,
- plantés sur les aires de stationnement de surface.

Pour tout projet, il est exigé que la totalité des espaces libres de toute construction et non indispensables à la circulation automobile ou piétonnière soit aménagée en espaces verts plantés et présentant une perméabilité maximale.

2.2.2.5 Les dérogations au nombre de places de stationnement à créer

Article concerné : article 7 de la zone U

Le nombre de places de stationnement à réaliser est précisé dans le règlement de chacune des zones, en fonction de la destination et de la taille des constructions, de la localisation du site, etc.

Il a été remarqué que lors de certains projets d'aménagement, le stationnement public présent aux alentours du site de projet suffirait amplement aux besoins générés par les nouvelles constructions. C'est notamment le cas dans les centres villes et centres-villages. **Il est donc proposé d'ajouter une dérogation possible à la règle de stationnement dans les zones Uc1, Uc2c, Uc3c, Uc3n et Uc4c.** Cette dérogation sera conditionnée à une capacité de stationnement suffisante dans le domaine public proche et à un accord préalable du maire.

Extrait de l'article 7 de la zone U

Dans les zones Uc1, Uc2c, Uc3c, Uc3n et Uc4c :

La création de place de stationnement peut être dérogée, sous réserve de la démonstration d'une capacité de stationnement suffisante aux alentours pour les besoins du projet.

2.3 ÉVOLUTIONS DES ZONES UX

2.3.1 ÉVOLUTIONS DES CONDITIONS D'OCCUPATION (ART. 1 A 3)

2.3.1.1 Synthèse des règles d'occupations en zone UX (articles 1 et 2)

La formulation du règlement de la zone UX au vu de ses nombreuses sous-zones rend complexe son appropriation.

Avant d'engager une refonte plus importante dans le cadre d'une future révision du PLUi-H, il est proposé d'ajouter dès à présent un tableau de synthèse des articles 1 et 2 permettant d'identifier rapidement :

- Les destinations et sous-destinations interdites
- Celles qui sont autorisée sous conditions
- Celles qui sont autorisées sans conditions.

Aucune évolution de fond n'est proposée sur le contenu de la zone UX, il s'agit uniquement d'une mise en forme à vocation pédagogique.

Il est donc proposé d'ajouter le tableau suivant en introduction des articles 1 et 2 :

Destinations	Sous-destinations	Zones "UX" économiques						
		Uxa	Uxa2	Uxc	Uxct	Uxcp	UXt	UXtp
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole							
	Exploitation forestière							
Habitation	Logement							
	Hébergement							
Commerces et activités de service	Artisanat et commerce de détail							
	Restauration							
	Commerce de gros							
	Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle							
	Hébergement hôtelier et touristique							
	Cinéma							
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilées							
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées							
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale							
	Salles d'art et de spectacles							
	Equipements sportifs							
	Autres équipements recevant du public							
Autres activités des secteurs secondaires et tertiaires	Industrie							
	Entrepôts							
	Bureau							
	Centre de congrès et d'exposition							

	Autorisé sans condition
	Autorisé sous condition
	Interdit

2.3.1.2 Artisanat et commerce de détail en zone UXa

Article concerné : article 2 de la zone UX

Au sein des zones UXa et UXa2 l'artisanat et le commerce de détail sont interdits. Cette règle traduit l'ambition du PLUi-H de consacrer ce foncier au développement industriel.

Pour autant, le territoire présente plusieurs cas où les deux activités sont étroitement liées, c'est notamment le cas sur les zones accueillant les fromageries (Saint-Martin-du-Fresne, Brénod,...). Pour ces sites, l'industrie fromagère est autorisée tandis que la vente directe y est proscrite.

Marqueur du territoire, enjeu de valorisation économique et touristique il semblait important que ces activités puissent se pérenniser dans le temps.

Il est donc proposé une évolution de l'article 2 afin d'y autoriser le commerce exclusivement en lien avec une activité industrielle du site et sur une superficie réduite.

Extrait de l'article 2 de la zone U

Dans les zones UXa et UXa2, sont autorisées sous conditions :

- Les constructions à usage d'artisanat et commerce de détail d'une surface de plancher inférieure à 200 m² sous réserve d'être directement liées aux activités industrielles de la zone.

2.3.1.3 Prise en compte des risques hors PPRi dans les zones UX

Le PLUi-H a inscrit en tant que prescription surfacique des secteurs de risque connu ou fondée sur des premières données d'études. C'est notamment le cas sur Nantua où un périmètre a été mis en place et s'appuie sur des éléments d'une étude de danger.

En lien avec la prescription, des règles ont également été mises en place en 2019 au sein de l'article 2 de la zone U.

Or cette prescription concerne également la zone UX.

Il est donc proposé de la retranscrire par souci de cohérence au sein de l'article 2 de la zone UX.

Extrait de l'article 2 de la zone UX

Dans les secteurs de risques inondation identifiés au zonage (prescriptions surfaciques complémentaires), les occupations admises seront autorisées sous réserve :

- les hangars agricoles ouverts seront réalisés sans remblaiement.
- modifications de bâtiments existants et extensions de moins de 20 m² : surélévation des équipements et matériels vulnérables au-dessus du niveau de référence si celui-ci est connu
- constructions autres que hangars agricoles ouverts et que modifications de bâtiments existants et extensions de moins de 20 m² : surélévation du premier niveau utilisable au-dessus du niveau de référence si celui-ci est connu ou indication et mise en œuvre, sous la responsabilité du maître d'ouvrage, d'un ensemble de mesures de réduction de la vulnérabilité du bâtiment (batardeaux, cuvelage étanche, etc.) permettant d'apporter par leur mise en œuvre un niveau de protection équivalent à celui résultant d'une surélévation au-dessus du niveau de référence

- les ouvertures des bâtiments autres que les hangars agricoles ouverts doivent avoir leur base au-dessus du niveau de référence dès lors que celui-ci est connu
- les clôtures, cultures, plantations et espaces verts et de jeux s'effectueront sans remblaiement.
- les campings-caravanages doivent être mis hors d'eau.

2.3.2 ÉVOLUTIONS DES CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES (ART. 4 A 7)

2.3.2.1 Clarification de la règle de recul en UXct

La zone UXct (zone tertiaire) n'est à ce jour pas visée par les règles de recul par rapport aux voiries. Il s'agit d'un oubli. Il est proposé d'y remédier par la mise en place d'un recul de 5 mètres, recul minimum prescrit dans les zones économiques. Ce recul est adapté à la vocation tertiaire de la zone.

Extrait de l'article 4.1 de la zone UX

Généralités

Les voies entrant dans le champ d'application du présent article sont les voies publiques, les chemins ruraux et les voies privées ouvertes à la circulation automobile publique.

Pour l'application des règles ci-après, le calcul se fera au nu de la façade sans tenir compte de ses éléments de débords éventuels, tels débords de toitures et tout ouvrage en saillie à condition que leur profondeur par rapport à la façade concernée ne dépasse pas 3,50 m, et en cas d'implantation en limite du domaine public, que la hauteur de leur implantation soit égale ou supérieure à 4,50 m du sol fini.

Modalités d'application

Dans l'ensemble de la zone UX,

Hors agglomération, les constructions doivent respecter par rapport à l'axe de la voie un recul de :

- **15,00 mètres** le long des routes départementales.

Dans les secteurs UXa, UXa2, UXt et UXtp

- Les bâtiments doivent respecter un recul de **10,00 mètres** minimum par rapport à la voirie ou respecter l'alignement des bâtiments existants.

Dans les secteurs UXc et UXcp, et UXct

- Les bâtiments doivent respecter un recul de **5,00 mètres minimum** par rapport à la voirie ou respecter l'alignement des bâtiments existants.

2.3.2.2 Performances énergétiques et intégration des panneaux solaires

Si la production d'énergie renouvelable reste un objectif essentiel pour le territoire, la préservation de son foncier économique à des fins de constructions d'entreprise pourvoyeuse d'emploi l'est également.

A ce titre, HBA souhaite mieux encadrer le développement des projets en zone économique.

L'objectif principal n'est pas d'interdire leur développement mais de le concilier avec une valorisation du foncier disponible, en particulier au regard des exigences du Zéro Artificialisation Nette.

A ce titre, il est proposé d'introduire une disposition relative au photovoltaïque en zone UX :

- L'autoriser sans condition sur les toitures (sous réserves des dispositions propres) de chaque entreprise
- L'autoriser sous conditions lorsqu'il est implanté au sol : pour ce point, il est proposé de s'appuyer sur la doctrine de la CDPENAF dont l'avis sera requis pour l'autorisation des projets.

Enfin, l'article rappelle les articles L111-18 et L111-19 qui fixent notamment les objectifs généraux de performance énergétique.

Extrait de l'article 5 de la zone UX

Performance énergétique des bâtiments

Performance énergétique des bâtiments

En zone **UXcp**, conformément à l'article L111-19 du Code de l'Urbanisme, les projets commerciaux soumis à autorisation d'exploiter (L752-1 du Code du Commerce), devront prévoir sur tout ou partie de leurs toitures, et de façon non exclusive,

- soit des procédés de production d'énergies renouvelables,
- soit un système de végétalisation basé sur un mode cultural garantissant un haut degré d'efficacité thermique et d'isolation et favorisant la préservation et la reconquête de la biodiversité,
- soit d'autres dispositifs aboutissant au même résultat ;

Dans toutes les zones, dans la mesure du possible, il conviendra d'élaborer tout projet de construction au regard des préoccupations environnementales et en particulier inciter aux économies d'énergie **notamment au regard des articles L111-18 et L111-18-1 du Code de l'Urbanisme.**

Ainsi il est recommandé entre autres de :

- Favoriser le développement des conceptions architecturales qui utilisent au mieux les apports solaires, la ventilation naturelle et l'exploitation des filières locales d'énergies renouvelables.
- Privilégier la lumière du jour en tant qu'élément de maîtrise des consommations d'électricité.
- Prévoir des dispositions constructives nécessaires à éviter de devoir recourir à la climatisation (isolation, exposition, orientation du bâti etc. ...).

Les équipements liés aux énergies renouvelables doivent être intégrés et adaptés à la logique architecturale des constructions et à leur environnement patrimonial et paysager.

Dans toutes les zones UX, les panneaux photovoltaïques sont autorisés sous réserve :

- D'être installés en toiture ou en ombrière
- Au sol sous réserve d'être installés sur des zones déjà imperméabilisées (ombrière sur parking...), des espaces artificialisés et inoccupés des zones d'activités à condition que cela n'entraîne pas l'ouverture à l'urbanisation d'une zone en parallèle ;

Dans le cas d'un projet mettant en œuvre des techniques relevant de la bioclimatique ou permettant d'atteindre de hautes performances énergétiques ou l'utilisation d'énergie renouvelable, les règles sur l'aspect des constructions peuvent être assouplies dans la mesure où il n'est pas possible de les respecter pour des raisons de mise en œuvre de ces techniques. Le demandeur ou l'auteur du projet doit aussi justifier de la cohérence de la recherche architecturale par rapport au caractère général du site.

2.3.2.3 Clarification de la règle de clôture en UXct

La zone **UXct** (zone tertiaire) est expressément visée par une interdiction de murs pleins, tandis que les autres zones ouvrent la possibilité a minima de réaliser des murs-bahuts d'une hauteur réduite.

Afin de lever toute ambiguïté à la lecture du règlement, il est proposé de compléter celui-ci en maintenant la règle en place et en précisant qu'elle ne s'applique pas pour les murs-bahuts dont la hauteur maximale est fixée à 0.6m et ce en cohérence avec les autres zones.

Extrait de l'article 5 de la zone UX

Clôtures

Les clôtures doivent être d'aspect sobre, en concordance avec le paysage environnant et les usages locaux quant à leurs hauteurs, leurs couleurs et leurs matériaux.

La mise en place des clôtures doit rechercher la simplicité et l'harmonie à l'échelle de la zone concernée.

La hauteur maximale des clôtures n'excèdera pas **2,00 mètres**.

La hauteur totale des éléments de clôtures, ainsi que leur type doivent s'adapter aux conditions particulières de gestion, d'exploitation ou de sécurité des constructions, installations et équipements existants ou autorisés dans la zone, tout en s'intégrant dans le paysage et la topographie du lieu.

Les clôtures seront composées de grilles, grillages, de haies vives d'essences végétales locales et/ou d'un système à claire-voie.

Les panneaux pleins de couleur blanche, les canisses et les bâches sur les clôtures sont interdits.

Dans le sous-secteur **UXct**, la hauteur maximale des clôtures n'excèdera pas **1,40 mètre**. Elles bénéficieront d'un accompagnement végétal. Les murs pleins sont interdits à l'exception des murs-bahuts d'une hauteur maximale de **0.6 m**.

Des murs pleins d'une hauteur maximale de **1,80 mètre** peuvent être autorisés s'ils répondent à des nécessités de sécurité qui se justifient par l'activité ou à une utilité tenant à la nature de l'occupation ou au caractère des constructions édifiées sur le terrain intéressé. Ils doivent être soit en pierres maçonnées, soit revêtus d'un enduit taloché s'harmonisant avec la teinte des façades de la construction, ou bien avec l'environnement bâti.

Dans les autres cas, les murs pleins ne pourront pas excéder une hauteur de 0.6 m et devront être assortis d'une clôture afin de constituer un mur-bahut. Ils devront s'intégrer harmonieusement au paysage.

2.4 ÉVOLUTIONS DES ZONES A URBANISER

2.4.1 ÉVOLUTIONS DES CONDITIONS D'OCCUPATION (ART. 1 A 3)

2.4.1.1 Evolution des règles relatives aux zones 1AUe

L'évolution vise l'article 2 et constitue une erreur matérielle comme présenté ci-dessous :

La zone 1AUe n'a pas de vocation résidentielle, la notion inscrite actuellement dans le règlement est infondée.

Extrait de l'article 2 de la zone 1AUe

Article 2 Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Au sein des zones 1AU et 1AUd sont autorisés sous réserve d'être compatibles avec le caractère résidentiel de la zone et que leur fréquentation induite ne nuise pas à la sécurité, la tranquillité et la salubrité publique :

o [...]

Dans la zone 1AUe, sont autorisés sous conditions seulement :

- Les logements et hébergements nécessaires aux équipements d'intérêt collectif et services publics autorisés dans la zone.
- Sous réserve que leur fréquentation et leur usage soit compatible avec le caractère **résidentiel** de la zone :
 - o Les locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés
 - o Les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés
 - o Les établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale
 - o Les salles d'art et de spectacles
 - o Les équipements sportifs
 - o Les autres équipements recevant du public sous réserve du respect des dispositions du Schéma Départemental d'accueil des gens du voyage
- [...]

2.5 ÉVOLUTIONS DES ZONES AGRICOLES ET NATURELLES

2.5.1 ÉVOLUTIONS DES CONDITIONS D'OCCUPATION (ART. 1 A 3)

2.5.1.1 Evolution des règles relatives aux réhabilitations en zone A

L'évolution vise l'article 2 de la zone A.

Le règlement autorise les évolutions de bâtis existants (logement) selon les termes de la CDPENAF ainsi que les changements de destinations dès lors qu'ils sont identifiés au zonage.

En revanche, le règlement ne précise pas ce qu'il en est des réhabilitations des logements existants mais dont l'état ne permettrait pas d'y vivre.

C'est pour lever cette ambiguïté qu'il est proposé d'ajouter au sein de l'article 2 une autorisation sous condition. Outre le fait de clarifier la position du règlement, il s'agit également de favoriser d'éventuelles remises en état de bâti déjà présent.

Extrait de l'article 2 de la zone A

Au sein de la zone A, sont autorisées sous conditions seulement :

- Les constructions, travaux, ouvrages ou installations, réputées agricoles au titre de l'article L311-1 du Code Rural, sous réserve du respect des réglementations en vigueur (Règlement Sanitaire Départemental et régime des Installations Classées pour la Protection de l'Environnement).
- les constructions et installations nécessaires au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées au titre de l'article L.525-1 du Code rural et de la pêche maritime.
- Les constructions à usage de logement liées à l'exploitation agricole sous réserve des conditions suivantes :
 - Etre nécessaire à la surveillance de l'exploitation agricole, appréciée en fonction de la nature et de l'importance de l'activité,
 - Qu'elles soient, selon la nature de l'activité, situées dans ou à proximité des bâtiments de l'exploitation sans excéder un rayon de 50 m, ou 100 m maximum si impossibilité technique avérée, et qu'elles forment un ensemble cohérent avec ces derniers ;
 - que ne soit édifié qu'un seul bâtiment à usage de logement par exploitation (en cas de plusieurs logements, ils devront être soit accolés, soit intégrés dans le volume d'un seul bâtiment), ou que les logements soit aménagés sous forme de réhabilitation ou de réaffectation de constructions existantes. Dans tous les cas, le nombre de ces logements devra être en rapport avec l'importance de l'activité agricole de l'exploitation.
- Les travaux, les aménagements, les constructions et installations nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles, lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière sur le terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.
- Les extensions d'un bâtiment à usage de logement existant sous réserve :
 - d'une surface de plancher minimale avant extension de 50m² :

- que la surface de plancher totale cumulée des extensions autorisées à partir de l'entrée en vigueur du PLUIH n'excède pas 50% de la surface de plancher du bâtiment existant
- que la Surface de Plancher maximale de l'habitation après extension n'excède pas 250m².

- la réhabilitation des constructions à usage de logement existant sous réserve qu'elle ne nécessite pas de changement de destination

- Les constructions annexes (garages, abris de jardins, piscine...) aux bâtiments d'habitations sont autorisées sous réserves :
 - qu'elles soient directement liées à la destination de la ou des construction(s) principale(s)
 - qu'elles soient implantées à moins de 30 mètres du bâti d'habitation
 - que la surface totale cumulée d'emprise au sol des annexes n'excède pas 50m² (hors piscine.)
 - que leur hauteur n'excède pas 3,5 mètres à l'égout du toit
 - de ne pas porter atteinte au caractère des lieux et à son environnement.

2.5.2 ÉVOLUTIONS DES CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES (ART. 4 A 7)

2.5.2.1 Évolution des règles relatives aux implantations par rapport aux voies en zone A et N

L'évolution concerne en réalité les articles 4.1 des zones **A et N**.

Toutes deux proposent des règles différentes pour règlementer l'implantation des bâtis par rapport aux voies.

Tandis que la zone A différencie les secteurs d'agglomération et hors agglomération, la zone N ne vise que les secteurs hors agglomération.

Il est proposé de faire évoluer ces dispositions selon plusieurs points :

- Une homogénéisation entre les deux zones : toutes deux préciseront des dispositions hors agglomération et en agglomération
- L'introduction dans les règles de la prise en compte de bâtis existants pour quantifier la règle d'alignement.

Extrait des articles 4.1 de la zone A et de la zone N

Généralités

Les voies entrant dans le champ d'application du présent article sont les voies publiques, les chemins ruraux et les voies privées ouvertes à la circulation automobile publique.

Pour l'application des règles ci-après, le calcul se fera au nu de la façade, sans tenir compte de ses éléments de débords éventuels, tels débords de toitures et tout ouvrage en saillie à condition que leur profondeur par rapport à la façade concernée ne dépasse pas 1,50 m et en cas d'implantation en limite du domaine public, que la hauteur de leur implantation soit égale ou supérieure à 4,50 m du sol fini

Règles générales

Hors agglomération, les constructions doivent respecter par rapport à l'axe de la voie un recul de :

- 15 mètres le long des routes départementales.
- 5,00 mètres par rapport aux autres voiries ou respecter l'alignement des bâtiments existants.

En agglomération, les constructions doivent respecter par rapport aux limites des emprises publiques et des voies existantes, à modifier ou à créer :

- un recul minimum de 5 mètres ou respecter l'alignement des bâtiments existants.

2.5.2.2 Evolution des règles relatives aux implantations des piscines en zone A et N

L'évolution vise également une homogénéisation des règles en matière d'implantation des piscines par rapport aux limites séparatives.

La zone U impose un retrait de 2 m tandis que les zones **A et N** n'évoquent pas ce sujet.

Il est proposé de compléter l'article 4.2 par cette disposition.

Extrait des articles 4.2 de la zone A et N

Généralités

Pour l'application des règles ci-après, le calcul se fera au nu de la façade, sans tenir compte de ses éléments de débords éventuels, tels débords de toitures, balcons, saillies, encorbellements et marquises, à condition que leur profondeur par rapport à la façade ne dépasse pas 1,50 m.

Les piscines doivent respecter par rapport aux limites des propriétés voisines un recul de 2 m minimum.

Règles générales

La distance comptée horizontalement d'une construction au point de la limite séparative qui en est le plus proche doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, **sans pouvoir être inférieure à 4 m.**

Cas particuliers

Les constructions et installations peuvent être admises jusqu'en limite séparative, dans les cas suivants:

- dans le cas d'ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif,
- pour toute construction n'excédant pas 3,50 m de hauteur mesurée sur la façade bordant ou en vis-à-vis de la limite séparative.
- pour des constructions de volume et d'aspect homogène, édifiées simultanément sur des tènements contigus.
- pour les constructions s'appuyant sur des constructions préexistantes, elles-mêmes édifiées en limite séparative sur le tènement voisin. La construction à réaliser ne dépasse pas le gabarit de la construction existante

2.5.2.3 Intégration des panneaux solaires

Le règlement en vigueur distingue plusieurs cas pour l'intégration des panneaux solaires.

Dans les zones U et 1AU, ces derniers doivent être intégrés dans le plan du pan de la toiture.

En zone A et N, cette disposition n'est valable qu'en cas de rénovation / réhabilitation d'un bâti patrimonial identifié au L151-19.

L'évolution proposée vise à étendre la disposition du U/AU à l'ensemble des constructions autorisées en zone A et N et non uniquement aux bâtis patrimoniaux.

Extrait de l'article 5 de la zone A / N

Toitures

Pour toutes les constructions autorisées :

Une insertion dans le site doit être recherchée et argumentée, quant au choix des pentes de toitures, des matériaux employés et de leurs teintes.

Les matériaux de couverture, en particulier, doivent être déterminés en tenant compte de leur environnement, sans forcément le copier (tuiles, zinc patiné, cuivre, inox plombé, bac acier...).

Pour les bâtiments agricoles

Les couvertures métalliques ou fibrociment, devront faire l'objet d'un traitement de coloration, en harmonie avec les teintes dominantes des toitures environnantes.

Les teintes claires sont interdites.

Le vieillissement naturel des matériaux est accepté.

D'autres matériaux sont envisageables en fonction du contexte local et des contraintes techniques.

Les panneaux solaires autorisés en toiture devront être intégrés dans le plan du pan de la toiture.

2.6 ÉVOLUTION DU RAPPORT DE PRESENTATION

La présente notice constituera un additif au rapport de présentation.

Les surfaces de zones ne sont pas modifiées par la présente modification.

2.7 COMPATIBILITE AVEC LE PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES (PADD)

Les modifications proposées s'inscrivent dans le respect des objectifs des orientations du PADD. Elles proposent essentiellement des modifications apportées sur le règlement écrit, n'impliquant pas d'incompatibilité avec le PADD en vigueur.

2.8 INCIDENCES ENVIRONNEMENTALES DE LA MODIFICATION

Le projet de modification porte essentiellement sur la clarification, la modification ou l'ajout de dispositions relatives à des règles du règlement écrit du PLUi-H. Ces modifications n'ont pas pour vocation de remettre en cause les moyens de protection et de mise en valeur des éléments naturels et protégés du territoire.

Aucune évolution n'est attendue sur d'éventuelles prescriptions relatives aux risques, aux paysages ou à l'environnement naturel.

Plusieurs mesures pourraient avoir une incidence positive en matière d'intégration paysagère :

- Extension à toutes les constructions en zone A et N de l'intégration des panneaux solaires dans le plan du pan de la toiture ;
- Clarification des règles de clôture ;
- Limitation des implantations d'annexe en façade.

3 DEMARCHE REGLEMENTAIRE

3.1 CADRE REGLEMENTAIRE DE LA MODIFICATION

3.1.1 LA PROCEDURE DE MODIFICATION

3.1.1.1 Cadrage règlementaire

La procédure de modification du PLU est définie par les articles L.153-36 et suivants du Code de l'Urbanisme.

La procédure s'applique dès lors que les modifications envisagées ont pour effet :

- Soit de majorer règlementairement de plus de 20% les possibilités de construction résultant, dans une zone de l'application de l'ensemble des règles d'emprise au sol, de hauteur, de prospects ;
- Soit de diminuer ces possibilités de construire ;
- Soit de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser.

Par ailleurs, et conformément aux dispositions de l'article L.153-31 du code de l'urbanisme, le projet de modification doit s'inscrire dans les orientations du PADD en vigueur.

Au vu des éléments présentés ci-avant, la procédure de modification est la procédure appropriée pour mener à bien l'évolution souhaitée du Plan Local d'Urbanisme intercommunal de Haut Bugey Agglomération.

3.1.1.2 Déroulé de la procédure de modification

1. **Lancement de la procédure**

La procédure de modification est prescrite par arrêté du Président de Haut Bugey Agglomération.

2. **Concertation**

Le projet de modification du PLUi peut s'accompagner d'une concertation facultative, non mise en place dans le cas présent.

3. **Notification aux Personnes Publiques Associées**

Le projet de modification est notifié, avant l'ouverture de l'enquête publique, par le président de l'EPCI ou le maire, au Préfet, au Président du Conseil Régional, au Président du Conseil Départemental, et au Président du Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT), à la Chambre d'Agriculture, la Chambre des Métiers et la Chambre de Commerce et d'Industrie ainsi que les services concernés de la Direction Départementale des Territoires de l'Ain.

4. **Enquête publique**

Préalablement à l'approbation de la modification du PLUi, le dossier doit être soumis à enquête publique. L'enquête publique est régie par le code de l'environnement. Elle est d'une durée minimum de 30 jours à laquelle il convient d'ajouter 1 mois pour que le commissaire enquêteur puisse remettre son rapport. Le dossier mis à l'enquête contient :

- La notice explicative, exposant les objectifs, le contexte, les motivations et les justifications des évolutions envisagées,
- Les pièces du dossier concernées par la modification (pièces avant et après modification),
- Les avis des personnes publiques associées, ou, à défaut, la preuve de leur saisine.

5. **Approbation**

A l'issue de l'enquête publique, le projet de modification est amendé des éventuelles remarques issues de la prise en compte des avis des personnes publiques associées et du Commissaire Enquêteur avant d'être approuvé par délibération du Conseil communautaire

3.1.1.3 Mention des textes qui régissent l'enquête publique :

Code l'urbanisme

Article L153-41

« Le projet de modification **est soumis à enquête publique** réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement par le président de l'établissement public de coopération intercommunale ou le maire lorsqu'il a pour effet :

- 1° Soit de majorer de plus de 20 % les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan ;
- 2° Soit de diminuer ces possibilités de construire ;
- 3° Soit de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser ;

4° Soit d'appliquer l'article L. 131-9 du présent code. »

Code de l'environnement

Les articles suivants régissent l'enquête publique :

Article L. 123-1, L. 123-2 ;

Article L123-3 à L123-18 (inclus) ;

Articles R. 123-1 à R. 123-24 (inclus).