



Département de l'Ain



Plan Local d'Urbanisme



Pièce 1 : Rapport de présentation
Tome 3 : Justifications réglementaires et
incidences sur l'Environnement

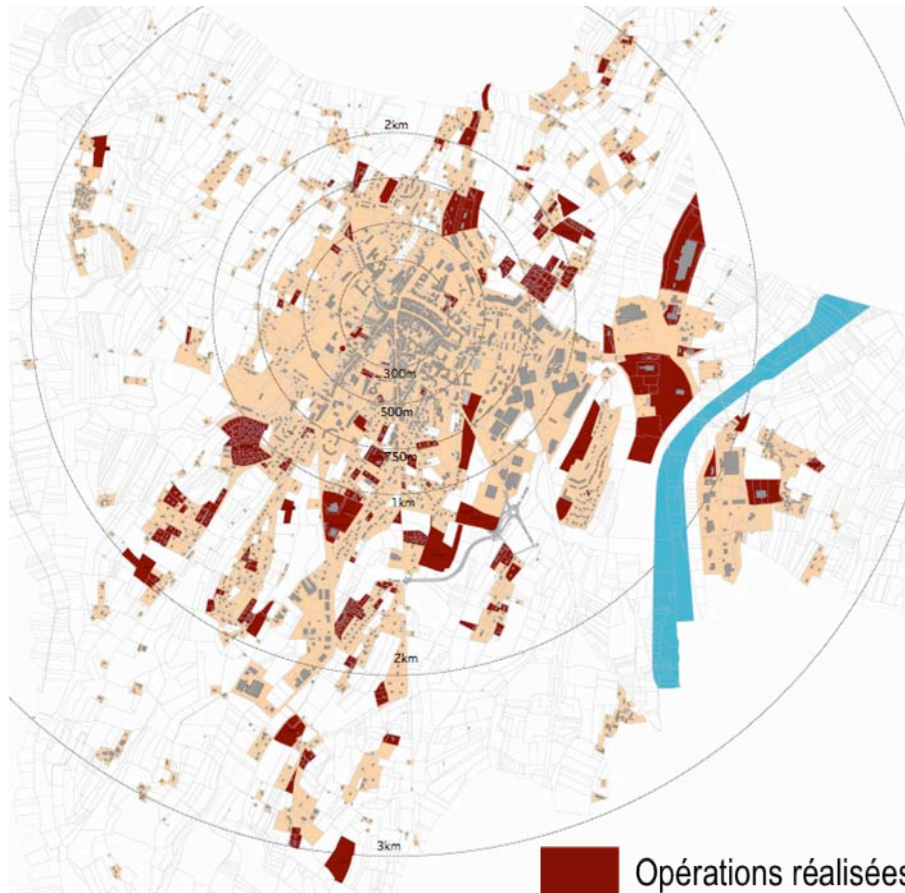
Equipe INITIAL CONSULTANTS

SOMMAIRE

I.1 - Les choix retenus pour établir le PADD	2
I.1.1 La volonte d'un modele de developpement plus coherent et durable.....	2
I.1.2 Les grands choix attaches à ce nouveau modele.....	3
I.1.3 Le scenario démographique retenu	9
I.1.4 Objectifs en matière de consommation d'espace et de lutte contre l'etatement urbain	15
I.2 - Présentation et justification du dispositif reglementaire.....	16
I.2.1 L'architecture du dispositif reglementaire	16
I.2.2 Le zonage du PLU	18
I.2.3 Bilan du nouveau zonage : Surfaces et réponses au scénario démographique.....	64
I.2.4 Présentation, evolution et justification des regles d'urbanisme	69
I.2.5 Les orientations d'aménagement et de programmation.....	119
I.2.6 Les dispositions complementaires et particulieres.....	128
I.3 - Synthèse de la traduction reglementaire du PADD.....	142
I.3.1 Correspondance carte du PADD – zonage.....	142
I.3.2 Correspondance orientations du PADD – dispositif reglementaire.....	144
I.4 - Incidences du PLU sur l'environnement et mesures prises.....	147
I.4.1 Preambule méthodologique	147
I.4.2 Incidences et mesures prises par le PADD	144
I.4.3 Incidences et mesures prises par les OAP	147
I.4.4 Incidences par thème du zonage et du reglement.....	158
I.4.5 La prise en compte des documents et objectifs de protection de l'environnement supra communaux, les lois grenelle	179
I.5 - Prise en compte des documents supra communaux et servitudes	186
I.5.1 Les documents supra communaux	186
I.5.2 Les servitudes d'utilite publique et informations diverses	192

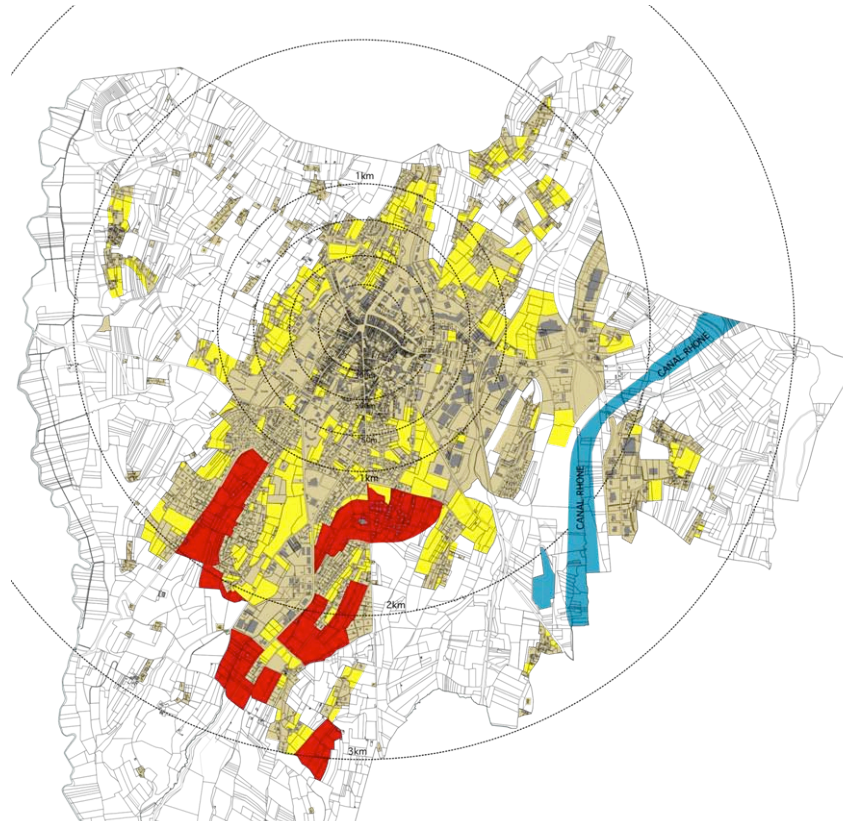
I.1 - LES CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LE PADD

I.1.1 LA VOLONTE D'UN MODELE DE DEVELOPPEMENT PLUS COHERENT ET DURABLE



Le développement urbain constaté depuis les années 2000 n'est pas satisfaisant :

- Un étalement urbain sous forme de mitage qui rend difficile « la greffe » sur la ville existante
- Des réalisations le plus souvent loin du centre, de ses commerces, de ses services, de ses équipements, dans des secteurs parfois difficiles et coûteux à desservir en réseaux
- Un mitage qui dénature le cadre paysager de la commune : paysage de collines boisées en danger, terrassements disgracieux,
- Des hameaux traditionnels « dénaturés » par des constructions récentes « en décalage »
- Une absence dans le PLU actuel de vision claire des secteurs stratégiques : intervention de la collectivité, espace à protéger, secteurs de développement
- Peu d'actions en centre ville, qui n'est pas identifié comme un secteur stratégique pour l'avenir



Ville existante en 2004
et ville prévue par le PLU

-  Zones urbaines en 2004
-  Zones à urbaniser (1AU)
-  Principales capacités résiduelles (zones non bâties et zones densifiables)

I.1.2 LES GRANDS CHOIX ATTACHES A CE NOUVEAU MODELE

Le modèle de développement porté par le PLU actuel n'est pas cohérent et raisonnable dans une perspective de développement durable

- Un volume de zones encore constructibles à vocation mixte dépassant les 230 Ha, ce qui totalement disproportionné par rapport aux besoins réels de la ville et représente l'équivalent de 4000 à 5000 habitants de plus
- Des zones à urbaniser proposées loin du centre ville qui auront pour conséquence d'accentuer les constats négatifs relevés en phase diagnostic comme l'obligation de prendre sa voiture, l'éloignement par rapport au commerces et services, les coûts de desserte par les réseaux
- Des secteurs sensibles sur le plan de l'environnement et du paysage inscrits en zone à urbaniser comme les flancs de collines de Tournod et Chêne
- Des règles d'urbanisme qui privilégient le modèle de la maison individuelle fortement consommatrice d'espace
- Des possibilités de nouvelles constructions insuffisamment encadrées dans les hameaux traditionnels isolés : Coron, Ecassaz, Billignin, Charignin

Le PADD a donc été construit sur la conviction forte de la nécessité de rompre avec ce modèle et

A partir de ce constat sur la nécessité de changer de modèle, les élus ont exprimé un certain nombre de choix de développement

« Remettre » le devenir du centre ville au cœur du projet en imaginant une « nouvelle centralité »

Il s'agit d'arrêter « de faire la ville » loin du centre ville, ce qui a été la tendance des dernières années, avec peu d'actions en centre ville et un développement majoritairement périphérique, sous forme de lotissements de maisons individuelles et ses conséquences : déplacements courts effectués en voitures, hausse du trafic et des besoins en stationnements, perte d'identité, éloignement des équipements et services.....

Ce développement a fragilisé le centre ville dans son dynamisme et sa capacité à évoluer au rythme de la ville.

Le PADD devra donc remettre le devenir du centre ville au centre du projet et définir les conditions pour la création d'une nouvelle centralité adaptée à la ville de demain.

Sortir de la logique précédente d'ouverture de zones constructibles sans objectif démographique ni hiérarchisation

Le PLU de 2004 avait ouvert un nombre important de secteurs constructibles sans scénario démographique clair, ni hiérarchisation des zones et évaluation des besoins réels, la logique était de laisser faire le marché avec un niveau de contrainte extrêmement faible.

Cette logique a rendu le développement de la ville assez « imprévisible » et incohérent parfois sur le plan urbain, la contraignant à s'adapter au fur et à mesure, notamment du point de vue des équipements.

Elle n'est pas compatible avec une approche durable du développement, la consommation de l'espace doit être hiérarchisée et optimisée.

Mieux maîtriser le développement de la ville

La ville a également fait le constat que le PLU approuvé en 2004 comportait peu de dispositions permettant de garantir une qualité des opérations réalisées, ce qui a souvent conduit à des réalisations selon des logiques purement économiques avec peu ou pas de qualité urbaine.

Le PADD et le PLU d'une manière générale ont donc été construits avec l'objectif d'identifier et d'imposer des dispositions favorisant la qualité urbaine des opérations, notamment sur les sites stratégiques.

Mieux protéger le « patrimoine naturel » de la ville

Le diagnostic du PLU a mis en évidence le faible niveau de protection et prise en compte du patrimoine naturel de la ville

- Pas ou peu de protection des espaces verts et espaces boisés constituant la trame verte
- Des zones constructibles qui coupent les corridors écologiques
- Un paysage de collines identitaire mais « dénaturé » par des constructions sur les flancs, sans adaptation à la topographie
- Un rapport « ville campagne » fragilisé par l'urbanisation des zones agricoles et naturelles les plus proches de la ville (flancs de colline notamment), supprimant ainsi des coupures d'urbanisation pourtant intéressantes
- Des zones constructibles ouvertes dans des secteurs présentant une sensibilité environnementale forte

Les élus ont donc exprimé leur souhait de voir le patrimoine naturel mieux pris en compte dans le PADD et le PLU.

Renforcer la prise en compte des problématiques environnementales dans le PLU

Ce choix résulte du constat global d'un PLU peut contraignant et incitatif notamment sur les questions environnementales : efficacité énergétique, présence du végétal en ville, lutte contre l'îlot de chaleur

La nouvelle équipe municipale a exprimé son souhait de bâtir un PADD et un PLU « nouvelle génération » s'inscrivant dans l'esprit des lois Grenelle.

Continuer de produire du logement social avec une volonté de rééquilibrage

Le diagnostic du PLU a montré que si l'on se base sur le plafond de ressources utilisé pour l'attribution des prêts locatifs à usage social (PLUS), 65% des ménages de Belley sont considérés comme modestes et pauvres au vu de leurs revenus (par unité de consommation).

Un constat qui a permis de donner davantage de poids à la volonté des élus de continuer à œuvrer pour la mise sur le marché d'une offre de logements adaptés aux besoins et au budget de la population locale.

Bien que remplissant déjà largement ses obligations légales avec plus de 26% de logements sociaux, la ville continuera donc de favoriser la création de logements sociaux, mais avec une volonté de rééquilibrage de l'offre sur le territoire

Mieux cibler le type de développement économique et sa localisation / Protéger le commerce du centre ville

Les élus ont exprimé leur volonté de moins « subir » le développement économique, avec la pression exercée par les enseignes commerciales qui ont tendance à prendre le pas sur toutes les autres activités, sans se soucier de la saturation du marché local.

Cette volonté s'est notamment forgée sur l'expérience du développement de la zone de l'Ousson, dont on mesure aujourd'hui les réussites et les échecs.

Les élus ont insisté sur trois points :

- La nécessité de bien choisir les zones de développement en pensant aux conséquences sur le fonctionnement de la ville et l'impact paysager
- La volonté de diversifier les activités locales après un fort développement des enseignes commerciales ces dernières années
- La protection des commerces du centre ville qui implique de bien réfléchir aux zones où le commerce peut s'implanter sur la ville

Faire évoluer les pratiques en matière de déplacements et stationnements

L'entrée dans l'ère de « l'énergie chère » et la mise en place d'un développement plus durable impliquent une réflexion sur les modes de déplacements avec la nécessité de sortir de l'usage exclusif de la voiture au profit des modes doux.

La ville mesure bien depuis déjà plusieurs années les conséquences d'un modèle de développement basé sur un développement périphérique et un usage quasi exclusif de la voiture : hausse du trafic, hausse des besoins en stationnements, hausse des surfaces imperméabilisées dédiées à la voiture

Une situation accentuée par le fait que la ville est le principal pôle du Bugey en termes d'emplois et équipements, avec de nombreux flux venant des communes voisines, qui connaissent elles aussi un développement sous forme d'étalement urbain où la voiture est le seul mode de locomotion.

L'évolution des pratiques est inéluctable, il est donc nécessaire d'anticiper et préparer l'avenir en mobilisant les outils du PLU qui permettent d'œuvrer dans ce sens.

Renforcer le lien entre la ville et le canal du Rhône

Ce choix, qui constitue vraiment un point central dans le devenir de la ville, résulte d'un sentiment fortement exprimé par les habitants : celui d'une relation insuffisante entre la ville et l'espace naturel du canal, qui est pourtant une composante essentiel de son territoire.

Il est vrai qu'aujourd'hui le canal est assez « coupé » de la ville et manque d'aménagements à vocation ludique permettant sa fréquentation. Le nouveau port de plaisance de Virignin, avec ses deux écluses, en service depuis peu, devrait y remédier en partie.

Il est d'autant plus urgent de travailler sur cette question depuis la réalisation de la véloroute Léman Mer « Via-Rhône » qui passe le long du canal et qui constitue un vecteur de développement touristique à fort potentiel, à condition de faire les aménagements nécessaires pour l'exploiter.

Mieux préserver les « hameaux traditionnels »

La réalisation de maisons neuves avec une architecture en décalage avec le bâti traditionnel et patrimonial de certains hameaux comme Billignin et les Ecassaz a mis en exergue les risques encourus si le PLU ne limitait pas la constructibilité dans ces hameaux et n'était pas plus contraignant concernant le respect de l'architecture traditionnelle.

Les élus ont souhaité que ce point soit particulièrement débattu et développé dans le PADD

Partir sur une logique d'amélioration de l'offre d'équipements existants

Belley dispose d'une offre d'équipements et services diversifiée répondant de façon satisfaisante aux besoins de sa population et de celles des communes voisines.

L'objectif est donc de maintenir la qualité de cette offre et de chercher à l'améliorer.

Tenir compte des choix structurants déjà effectués

Le développement doit tenir compte des choix structurants déjà effectués et des grands projets en cours :

- Réalisation d'une voie de contournement Sud-Est de la ville
Ce choix va nécessairement faire évoluer les pratiques de déplacements sur le territoire, accentuer la pression foncière sur les secteurs proches de la déviation et faire monter en charge certaines entrées de ville, comme la route de Brens et la route des Ecassaz.

Cette déviation deviendra de fait une nouvelle limite qui invite la ville à se développer plutôt sur le quart Sud-Est de son territoire.

- Construction de deux équipements structurants route des Ecassaz : un centre médico social et une nouvelle école
- Hypothèse de construction d'une maison de retraite et d'un nouvel hôpital avenue de Narvick

Compte tenu de leur impact sur le fonctionnement quotidien de la commune, ces trois projets d'équipements ne peuvent être considérés comme des actes isolés, à la périphérie de la ville, avec pour seule problématique la question de leurs accès, comme cela a été le cas pour l'implantation de la salle de spectacle l'Intégral.

Leur intégration dans la ville, les conséquences induites sur la localisation des zones d'habitat sont des problématiques aussi importantes que leur accessibilité.

Le rapprochement entre lieux d'habitat, équipements et services et la volonté de lutter contre les déplacements courts en voiture individuelle amènent en effet à considérer que la ville doit venir « se constituer autour de ces équipements ».

Faire en sorte que le PLU de Belley « montre l'exemple » en prévision du SCOT

Les différents choix de développement doivent par leur cohérence et leur caractère durable et responsable « montrer l'exemple » et inciter les communes voisines et le SCOT à venir à adopter les mêmes dispositions afin de trouver une cohérence territoriale à une échelle plus large, et faire en sorte que les efforts des uns ne soient pas compromis par des décisions contraires des autres.

I.1.3 LE SCENARIO DEMOGRAPHIQUE RETENU

Rappel des dernières observations

Le taux de variation annuel de la population a été de 1 % entre 1990 et 2008 et de 1,42% entre 2008 et 2010 environ.

Le nombre de logements autorisés a été de :

- 61 logements/an environ entre 2000 et 2004
- 228 logements/an environ entre 2006 et 2008
- 150 logements/an environ entre 2000 et 2010

Si l'on tient compte des logements autorisés mais non engagés, la moyenne est d'environ 70 logements par an sur la période 2000 – 2010 et 100 logements par an sur la période 2006-2010.

Les années 2006 à 2010 ont globalement été des années exceptionnelles par rapport aux précédentes périodes de recensement.

Rapport nb de logements en plus / population en plus :

- 1,75 personnes par logement entre 1990 et 1999
- 1,42 personnes par logement entre 1999 et 2008
- 1,35 personnes par logement entre 2006 et 2009

Le choix du scénario

Le choix du scénario s'est fait en croisant :

- des hypothèses de croissance différenciées permettant de bien mesurer l'impact sur la création de logements : stabilité de la population, évolution tendancielle, croissance modérée et forte
- et un objectif politique de voir la ville continuer sa croissance afin de renforcer son rôle structurant, répondre aux besoins, attirer des emplois, maintenir son dynamisme et son offre d'équipements

Les bases suivantes ont été retenues :

- un scénario avec une échéance en 2025 pour pouvoir mesurer l'évolution du PLU sur au moins 10 ans à partir d'une population estimée à 9000 habitants en 2010.
- un objectif d'une ville de 10 500 habitants environ dans les dix quinze ans qui viennent
- une hypothèse d'évolution tendancielle (période 1999-2005) de la taille des ménages qui devrait amener la moyenne autour de 2,07 pers/log environ vers 2025
- une hypothèse de 1,7 personnes en moyenne dans les nouveaux logements qui seront créés, soit une hypothèse un peu plus haute que les dernières tendances.

Il a en effet été considéré que les années 2000 à 2008 avaient été des années exceptionnelles avec notamment beaucoup de bellefleurais qui ont profité de la création de nouveaux logements sur la commune pour « décohabiter ». Ce phénomène sera moins fort dans les années à venir, y compris en raison de la crise.

Le taux de 1,75 personnes par logement de la période 1990-1999 et le rythme de baisse de la taille des ménages constaté entre 1990 et 2005 semblent davantage correspondre au rythme de croissance naturel de la ville.

Une politique très claire d'accueil des ménages avec enfants permet également de parier sur un taux un peu plus élevé.

Le scénario retenu est donc une population de 10 500 habitants en 2025.

Les besoins induits en logements :

- Besoins liés à la décohabitation avec une hypothèse de 2,07 pers/log environ vers 2025
A population égale = besoin de 280 logements supplémentaires environ
- Besoins liés à l'accueil de 1500 habitants supplémentaire avec une hypothèse de 1,7 personnes en moyenne par logement
= besoin de 880 logements environ

Soit un besoin théorique de 1 160 logements d'ici 2025, ce qui correspond à un rythme de 82 à 89 logements par an légèrement supérieur à la tendance de 70 logements par an observée entre 2000 et 2010.

La réponse à ces besoins estimés

La ville pense pouvoir atteindre ce rythme de création de logements grâce à une politique très volontariste qui s'appuiera sur toutes les possibilités existantes pour « mettre des logements sur le marché ».

<i>Réponse</i>	<i>Nb de logements</i>
Zones U résiduelles non bâties 55 ha environ	Affecter des densités
Renouvellement urbain : division de grand logement, démolition reconstruction, divisions parcellaires	30
+ Renouvellement urbain sites importants (Hôpital, Gamm'Vert, Ancienne prison.....)... potentiel de 500 logements. Hypothèse de 50% retenue	250
Hypothèse de remise sur le marché de 25% des logements vacants (350 logements)	90
Transformation de résidences secondaires en résidences principales (hypothèse 20 logts)	20
Nouvelles zone à urbaniser	A fixer en conséquence

La méthode utilisée

1^{ère} étape : affectation de densité aux différentes capacités résiduelles (zones U non bâties)

- une densité de 50 logements/hectares conformément au PADD pour les secteurs résiduels de taille significative proches du centre ville et couverts par une orientation d'aménagement et de programmation,
- une densité de 25 logements/hectares conformément au PADD pour les secteurs situés plus en périphérie et couverts par une orientation d'aménagement et de programmation (OAP)
- une densité de 15 logements/hectares sur les autres capacités résiduelles : il s'agit surtout de petites parcelles U non bâties situées dans des quartiers pavillonnaires et qui, en cas d'urbanisation, s'orienteront très majoritairement vers la maison individuelle
 - ⇒ 3,3 Ha environ de zones résiduelles U à 50 logements/hectares soit une capacité théorique de 165 logements
 - ⇒ 17 Ha environ de zones résiduelles U à 25 logements/hectares (site GammVert compté dans renouvellement urbain de grands sites) soit une capacité théorique 425 logements
 - ⇒ 35 Ha environ de zones résiduelles à 15 logements/hectares soit une capacité théorique de 525 logements

2^{ème} étape : Choix d'un coefficient de rétention foncière afin d'établir des prévisions plus « réalistes »

Trois hypothèses ont été établies et appliquées à ces capacités théoriques : 25%, 35% et 50% de rétention foncière.

En faisant un premier bilan (Cf. tableau page suivante) intégrant toutes les autres possibilités de création de logements évoquées précédemment, on obtient une production théorique de logements variant de 670 à 945 logements environ.

Rappel : besoin théorique de 1160 logements d'ici 2025,

Le scénario de rétention foncière à 50% a été écarté car jugé trop pessimiste, un scénario entre 25 et 35% de rétention foncière est apparu plus réaliste, le besoin de logements à assurer par l'ouverture de zones à urbaniser est donc de l'ordre de 215 à 325 logements

- ⇒ soit une dizaine d'hectares environ avec des densités variant de 25 à 50 logements/hectares.

ZONES / hypothèse rétention foncière	Scénario 1 avec rétention foncière modérée	Scénario avec rétention foncière plus importante	Scénario avec rétention foncière importante
Capacités résiduelles	25%	35%	50%
Environ 3,3 Ha sur lesquels on peut envisager une densité de 50 logements/Ha)	123	107	82
Environ 17 Ha sur lesquels on peut envisager une densité de 25 logements/Ha	318	276	212
35 ha de parcelles non bâties résiduelles qui s'urbaniseront majoritairement par des maisons individuelles avec une densité de 15 log/Ha (zones UC et UD)	393	341	262
Autres potentiels			
Division grand logement, démolition et reconstruction	30	30	300
Remise sur le marché de 25% de logements vacants	90	90	90
Transformation résidences secondaires en résidences principales	20	20	20
+ Renouvellement urbain sites importants (Hôpital, Gamm'Vert, Ancienne prison.....)... potentiel de 500 logements	250 logements	250 logements	250 logements
TOTAL	1224	114	946
- Besoins liés à la baisse de la taille des ménages	280	280	280
Nouveau TOTAL	944 logements	834 logements	666 logements

3^{ème} étape : Choix des zones à urbaniser après travail de hiérarchisation

Ce PLU a donné lieu à un très important travail de hiérarchisation (voir chapitre 1.2) des zones AU du précédent PLU, qui avait ouvert beaucoup plus de zones que la commune n'en avait besoin et accordait peu de place au renouvellement urbain.

Ce travail de hiérarchisation a abouti à un volume de zones à urbaniser intéressantes dépassant largement la dizaine hectares nécessaire, une nouvelle sélection a donc été faite en retenant uniquement les zones les plus intéressantes.

Le PLU propose ainsi :

- 4,2 Ha de zone 1AUC à 50 logements/hectares (zone 1AUC de 3,5 ha secteur gare non comptée car voué à des équipements publics)
- 3,7 Ha de zone 1AUD à 25 logements/hectares

Avec une rétention foncière de 25%, qui est une hypothèse réaliste, le potentiel est de 250 logements environ.

Au final, le PLU permettrait la création de :

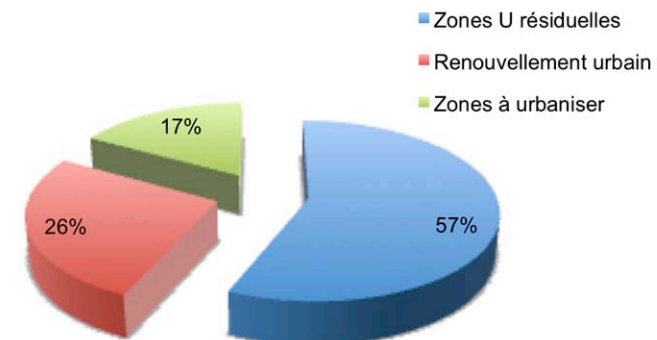
- 1170 logements environ avec un scénario de 25% de rétention foncière
- 1030 logements avec un scénario de 35% de rétention foncière

Globalement, compte tenu de la multitude de critères qui peuvent faire varier ces prévisions, on peut estimer que **le nouveau PLU est dimensionné pour répondre au besoin de 1 160 logements d'ici 2025.**

Ce développement sera assuré à 57% par l'utilisation de zones U résiduelles (non bâties), 26% par du renouvellement urbain (logements vacants, division de logements, reconversion friche... et 17% seulement par des nouvelles zones à urbaniser.

Conformément au code de l'urbanisme (Article L123-12-1) un bilan de la satisfaction des besoins en logements sera fait régulièrement permettant à la commune d'ajuster le PLU si nécessaire.

Réponse aux besoins estimés en logements du PLU de BELLEY



ZONES / hypothèse rétention foncière	Scénario 1 avec rétention foncière modérée	Scénario avec rétention foncière plus importante	Scénario avec rétention foncière importante
Zones à urbaniser	25%	35%	50%
4,2 Ha de zone 1AUC à 50 logements/Ha	157	136	105
3,7 Ha de zone 1AUD à 25 logements/Ha	69	60	46
TOTAL	226	196	151
Capacités résiduelles et autres potentiels	944 logements	834 logements	666 logements
TOTAL capacités offertes par le PLU	1170 logements	1030 logements	817 logements

Rappel : besoin estimé de 1160 logements environ d'ici 2025

I.1.4 OBJECTIFS EN MATIERE DE CONSOMMATION D'ESPACE ET DE LUTTE CONTRE L'ETALEMENT URBAIN

Conformément aux dispositions de la loi Grenelle 2, le PADD prend des orientations et se fixe des objectifs en matière de consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain :

Orientation 1.3 et 2.1 :

- *Aide à la réhabilitation du parc ancien, notamment sur le plan des performances énergétiques*
- *Remettre sur le marché un maximum de logements vacants (OPAH)*
- *Favoriser la réalisation d'opérations en cœur de ville, y compris en densifiant certains secteurs aujourd'hui non bâtis*

Orientation 1.7

- *Saisir les opportunités de reconversion de certains sites*

Orientation 2.1 : Privilégier les opérations au sein de la ville existante

- *Etablir un recensement des possibilités au sein du tissu existant : les terrains constructibles mais non bâtis, les friches existantes, les secteurs en mutation et les possibilités de densification*
- *Orienter en priorité les aménageurs vers ces opportunités, notamment en centre ville*
- *Maitriser les extensions dans les hameaux*

Orientation 2.3 - Ouverture cohérente de nouvelles zones à urbaniser

- *Ouverture d'un volume de zones constructibles correspondant aux besoins réels liés à un scénario démographique d'une ville approchant les 10 500 habitants à horizon 2025.*
- *Hiérarchisation transparente et cohérente des zones à urbaniser ouverte par l'ancien PLU en fonction de critères comme la desserte en réseaux, la distance au centre ville, la sensibilité paysagère et environnementale, l'adéquation aux besoins en logements identifiés, la possibilité de circuler en modes doux*
- *Priorité accordée aux zones en continuité de l'existant*

Orientation 2.5 – Permettre et favoriser des formes urbaines plus compactes, moins consommatrices d'espaces

- *Adapter les règles du PLU pour autoriser des opérations présentant une densité plus importante, qu'il s'agisse de logements collectifs ou de typologies intermédiaires comme l'habitat individuel groupé (maisons en bande, maisons de ville)*
- *Dans les secteurs définis du centre ville élargi, une densité moyenne d'au moins 50 logements/ha est souhaitée, dans les secteurs plus éloignés une densité moyenne de 25 à 30 logements/ha est visée, à l'exception de quelques sites identifiés (OAP*

I.2 - PRESENTATION ET JUSTIFICATION DU DISPOSITIF REGLEMENTAIRE

I.2.1 L'ARCHITECTURE DU DISPOSITIF REGLEMENTAIRE

Rappel législatif

Article L123-1

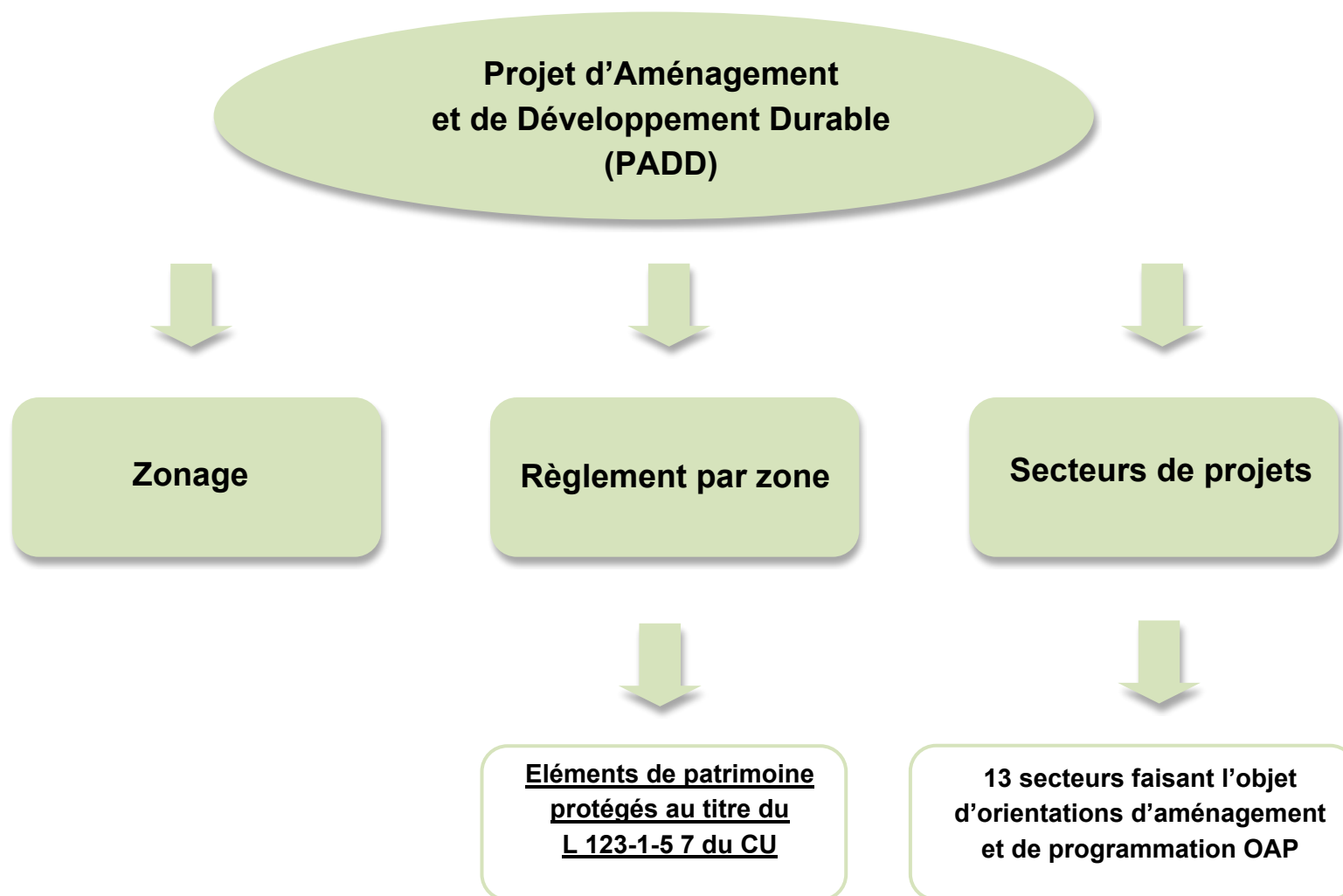
Le plan local d'urbanisme respecte les principes énoncés aux articles L. 110 et L. 121-1. Il comprend un rapport de présentation, un projet d'aménagement et de développement durables, des orientations d'aménagement et de programmation, un règlement et des annexes. Chacun de ces éléments peut comprendre un ou plusieurs documents graphiques.

Article L123-1-5

Le règlement fixe, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, les règles générales et les servitudes d'utilisation des sols permettant d'atteindre les objectifs mentionnés à l'article L. 121-1, qui peuvent notamment comporter l'interdiction de construire, délimitent les zones urbaines ou à urbaniser et les zones naturelles ou agricoles et forestières à protéger et définissent, en fonction des circonstances locales, les règles concernant l'implantation des constructions.

Article R*123-4

Le règlement délimite les zones urbaines, les zones à urbaniser, les zones agricoles et les zones naturelles et forestières. Il fixe les règles applicables à l'intérieur de chacune de ces zones dans les conditions prévues à l'article R. 123-9



I.2.2 LE ZONAGE DU PLU

PRESENTATION GENERALE

Le Plan Local d'Urbanisme de BELLEY découpe le territoire communal en 4 types de zones distinctes, auxquelles correspond un règlement d'occupation des sols composé de 13 articles :

- les zones urbaines (U)
- les zones à urbaniser (AU)
- les zones naturelles (N)
- les zones agricoles (A)

Les spécificités de certains quartiers ou de certains projets de la commune sont restituées par la déclinaison des grandes zones en secteurs.

Les secteurs portent le même nom que la zone dont ils sont issus, auquel s'adjoint une lettre supplémentaire ou un complément d'appellation.

Ex : La zone UX déclinée en trois secteurs : UXa, UXb et UXc.

Les autres informations portées sur le plan de zonage

Des dispositions et prescriptions complémentaires s'appliquent dans certaines zones, elles sont donc portées au plan de zonage :

- Graphisme identifiant les secteurs faisant l'objet d'orientations d'aménagement et de programmation au PLU en application de l'article L 123-1-4 du Code de l'Urbanisme
- Graphisme correspondant aux terrains mis en emplacement réservé
- Graphisme identifiant les terrains classés en AOC
- Servitude de protection des éléments de paysage naturels et bâtis à protéger pris en application de L 123-1-5 7° du Code de l'Urbanisme
- Servitude de diversité commerciale prise en application de l'article L 123-1-5-7 bis du Code de l'Urbanisme
- Marges de recul des constructions à respecter sur certains secteurs, notamment le long des grands axes routiers
- L'indication des sièges d'exploitation agricoles afin d'alerter le lecteur sur l'existence de marge de recul à respecter (code rural L 111-3)

Les différentes zones du PLU

ZONE UA	Zonage correspond au centre ancien et au centre ville élargi d'une manière générale
ZONES UC	Première couronne et extensions du centre ville
ZONES UD	Zones périphériques dominées par l'habitat individuel
ZONES UH	Zonage correspondant aux hameaux et ensembles de constructions détachés de la partie agglomérée avec un zonage UHp spécifique aux « hameaux patrimoniaux »
ZONES UX	Zones à vocation d'activités découpées en trois secteurs : Uxa, UXb et UXc
ZONES 1AUX	Zones à urbaniser à vocation d'activités. Trois secteurs 1AUXa, 1AUXb et 1AUXh
ZONES 1AUD et 1AUC	Zones à urbaniser à vocation dominante d'habitat avec une densité différente.
ZONE 1AUE	Zones à urbaniser à vocation d'équipement public et d'intérêt collectif.
ZONES 2AUL	Zones à urbaniser à vocation dominante loisirs et tourisme
ZONES N	Zones naturelles avec des secteurs de constructibilité limitée (Nh, NV et Np)
ZONES A	Zones agricoles / secteur Av correspondant aux secteurs classés en AOC

PRESENTATION DES DIFFERENTES ZONES, EVOLUTIONS ET JUSTIFICATIONS

Sont présentées ci-dessous les différents zonages et les évolutions opérées par rapport au précédent PLU.

Les règles applicables dans chaque zone et les différences de règles entre les secteurs au sein d'une même zone sont présentées dans le chapitre suivant.

Préambule : Un travail important de hiérarchisation des zones constructibles U et AU

Ce nouveau PLU a fait l'objet d'un travail important en matière de zonage afin de le mettre en cohérence avec les orientations du PADD qui affiche la volonté de rompre avec le modèle précédent d'ouverture de zones constructibles sans scénario démographique, hiérarchisation, évaluation des besoins réels et prise en compte des conséquences sur le fonctionnement de la ville au quotidien : accès, coût en réseaux, éloignement du centre ville....

La volonté de maintenir le rapport ville campagne et protéger le paysage de colline nécessitait également de revoir l'ensemble du zonage puisque beaucoup de ces espaces étaient constructibles dans le dernier PLU.

Pour définir son nouveau zonage, la ville a donc défini 4 principaux critères de hiérarchisation permettant de décider des zones à maintenir ou non en secteurs constructibles.

1. La sensibilité paysagère et environnementale
2. La distance au centre ville / cohérence urbaine
3. La desserte en réseaux
4. L'adéquation au scénario démographique

Les zones U et AU ont ainsi fait l'objet de fiche d'analyse détaillée au regard de ces 4 critères avec également un lien au PADD. La page suivante comporte un exemple indicatif de fiche.

1. La sensibilité paysagère et environnementale de la zone

Cette sensibilité environnementale a été appréciée en croisant plusieurs éléments :

- le caractère d'espace naturel sensible : les secteurs boisés, les flancs et pieds de colline, les zones humides, les prairies intéressantes sont notamment visées
- la présence de zones humides non officielles mais connues de la population locale
- risque d'atteinte au paysage car zones situées en entrée de ville ou à flanc de coteau par exemple
- la localisation dans un hameau traditionnel avec une identité architectural forte

1. SECTEUR CHAMPEILLON HAUT : ZONE AUD

Localisation : Extrémité sud de la commune, colline de Champeillon.

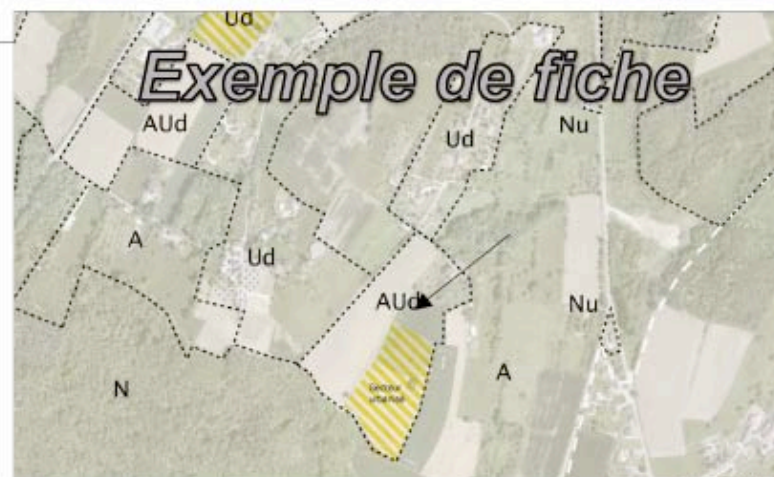
Caractéristiques : une tranche de la zone AUD déjà partie mais rencontrant des problèmes de réseaux, zones Ud voisines faiblement bâties

ETAT DES RESEAUX

	Eau potable	Assainissement collectif	Electricité	Voiries
A proximité	OUI	NON	OUI	OUI
Suffisants	NON	NON	OUI	NON

Précisions :

- Voirie étroite inapte à une augmentation de trafic
- Besoin de sur-presseur d'eau potable compte tenu de la topographie
- Manque un poste de relevage assainissement collectif / Assainissement individuel sur la zone



Zonage ancien PLU

EVOLUTION DE ZONAGE : ⇒ suppression zone AUd résiduelle, passage en zone naturelle



JUSTIFICATION :

- Urbanisation limitée au delà du tissu urbain constitué
- Privilégier les opérations au sein de la ville existante et proches du centre ville
- Préserver l'équilibre ville campagne
- Sensibilité paysagère
- Réseaux insuffisants pour autoriser un développement

- le fait que la zone soit cultivée où qu'il s'agisse d'une prairie
- la topographie

2. La distance au centre ville / cohérence urbaine

Une urbanisation loin du centre ville présente des inconvénients et une moindre cohérence sur le plan urbain pour la ville :

- consommation d'espaces naturels et agricoles,
- utilisation quasi exclusive de la voiture individuelle et ses conséquences en terme d'énergie, de pollution, de trafic et de besoins en stationnement dans le centre ville
- extension coûteuse des réseaux dans certains cas
- éloignement par rapport aux équipements, services et commerces qui ne satisfait personne
- un risque plus important de déconnection par rapport à la vie de la ville au quotidien

Le critère de cohérence urbaine s'est par exemple apprécié en prenant en compte certains objectifs du PADD comme le maintien d'un équilibre ville-campagne, qui a conduit parfois à supprimer des zones constructibles afin de maintenir des coupures d'urbanisation agricoles et naturelles entre l'agglomération et certains petits hameaux

3. La desserte en réseaux

Afin de ne pas peser sur les finances communales, donc sur les impôts des habitants, les zones difficiles ou coûteuses à desservir en réseaux (eau, assainissement, voiries) doivent être limitées au maximum.

La sécurité routière est également engagée lorsque l'on permet la densification de secteurs où les voiries n'offrent pas un gabarit suffisant

4 – Adéquation au scénario démographique

Une fois les principales zones constructibles analysées à partir de ces critères, le dernier critère rentré en ligne de compte pour faire les derniers choix : l'adéquation au scénario démographique qui a évalué à une dizaine d'hectares le nombre de zones à ouvrir à l'urbanisation.

Certaines zones, bien que pouvant être maintenues après analyse au regard des 3 premiers critères, n'ont pas été conservées car le volume de zones constructibles dépassait les besoins réels estimés.

1 - La zone UA : centre ville

Présentation

La zone **UA** couvre le centre ville de Belley où sont se concentrent habitat ancien, sous forme de maisons de ville et petits immeubles collectifs, équipements, services, espaces publics et commerces de proximité.

Il s'agit de la partie historique de la ville caractérisée notamment par des bâtiments de volumes relativement homogènes (R+2) implantés à l'alignement des rues, en front continu, libérant des cœurs d'îlots ou des fonds de parcelles utilisés comme jardins.

Lien avec le PADD

Les orientations du PADD, notamment l'orientation n°1 sur le *projet de nouvelle centralité*, ne nécessitaient pas de modifier ce zonage UA pour faciliter leur mise en œuvre.

Les évolutions portent davantage sur le règlement (voir chapitre suivant)

Evolution par rapport au précédent PLU

Le périmètre de la zone UA connaît deux évolutions :

- la distinction nouvelle entre deux secteurs, UA1 et UA2, afin de différencier les secteurs où les bâtiments sont et doivent être à l'alignement des rues et les secteurs en périphérie où un retrait fixe est accepté. (se reporter au chapitre des évolutions réglementaires pour plus d'explications)
- des évolutions mineures
 - passage en zone N du pied et du flanc de colline saint Sébastien boisé au nord
 - passage en zone UC d'un îlot à l'angle du boulevard du mail et de l'avenue du 133^{ème} RI afin de laisser davantage de liberté à la recomposition de l'îlot en cas de démolition reconstruction, notamment pour dégager un peu la vue.



Zonage UA

2 – La zone UC

Présentation

La zone **UC** correspond aux premières extensions du centre ancien où l'on retrouve :

- les grands équipements de la ville : stades, piscine, gymnases, lycées, l'hôpital
- des tènements importants occupés par des activités installées depuis longtemps sur la ville
- les ensembles d'habitat collectif comme le Clos Morcel ou Château Larron

Le tissu est beaucoup plus aéré, les variations de volumes y sont plus importantes : de la maison R+1 à l'immeuble collectif R+4.

Lien avec le PADD

Pour répondre aux orientations suivantes du PADD :

- *Orientation n°1 projet de nouvelle centralité : Elargir le périmètre du centre ville « vécu » et « perçu » ; Renforcer l'offre de logements dans le centre ville élargi ; Saisir les opportunités de reconversion de certains sites*
- *Orientation n°2 : Privilégier les opérations au sein de la ville existante ; Permettre et favoriser des*

formes urbaines plus compactes, moins consommatrices d'espaces ; Proposer un volume cohérent de zones constructibles

....il était nécessaire de bien définir le périmètre de cette zone UC car c'est la zone du PLU qui offre le plus de possibilités en termes de constructibilité et d'évolution de la ville. (capacités résiduelles et friches)

Evolution par rapport au précédent PLU

- Extension du périmètre de la zone UC jusqu'au secteur Gare, en intégrant le nouveau gymnase.

Le quartier de la gare est historiquement un secteur dominé par les activités, avec quelques commerces, de l'habitat et une ou deux friches d'activités. Ce secteur était classé en zonage activités UX au précédent PLU, ce qui témoignait de la volonté d'y maintenir une dominante d'activités.

Le passage en zone UC, qui est un zonage autorisant une plus grande mixité des fonctions et une certaine densité, répond à la volonté des élus de faire progressivement évoluer ce secteur vers un quartier mixte avec un caractère urbain plus affirmé qui conformément au PADD « donne le sentiment que

l'on entre et que l'on est en centre ville bien avant d'arriver au niveau de la place des Terreaux et du boulevard du mail » (*Orientation 1.3 : élargissement du centre ville perçu et vécu inscrite au PADD*)

Cette évolution est d'autant plus importante, que l'achèvement de la déviation Sud Est va augmenter le trafic sur ce secteur, lui conférant un véritable rôle de « porte d'entrée » du centre ville.

Le zonage UC facilitera également la reconversion de certaines friches comme GammVert et la mutation à terme de certains secteurs d'activités. (*Orientation 1.7 : permettre la reconversion d'un certain nombre de sites mutables et friches*).

Le zonage UX, en limitant les destinations possibles à de l'activité, bloquait la reconversion de certaines friches, faute de porteur de projet, avec le risque de voir la zone commerciale de l'Ousson « remonter » jusqu'au niveau de la gare, ce qui ne serait pas une bonne chose, ni du point de vue économique ni du point de vue urbain.

- Elargissement de la zone UC située en frange Ouest du centre ville afin d'intégrer les constructions situées de chaque côté de l'avenue Lucien Tendret, un terrain de sport et le cimetière.

Cet élargissement a pour but de renforcer les possibilités de renouvellement urbain et de densification sur ce secteur proche du centre ville, avec notamment une hauteur autorisée de R+3. Les règles de la zone UC sont également plus adaptées pour les grands équipements publics situés dans ce secteur par rapport à celles de la zone UD.

Avec cette évolution, on introduit également une différence entre le sommet de la colline de Mellon, avec une partie haute qui ne doit pas être davantage densifiée, et une partie basse, proche du centre ville qui peut évoluer vers un tissu plus dense.

- Légère extension de l'extrémité Sud-Est de la zone UC le long de la rue la Pélissière afin de couvrir l'intégralité de l'emprise concernée par l'hypothèse d'implantation d'un nouvel hôpital.

Le zonage UC sur ce secteur, affiche la volonté de voir la ville venir se développer et se constituer autour de l'avenue de Narvick et du secteur d'équipements publics de l'Intégral.

- Réduction du périmètre de la zone UC dans ce même secteur avec le passage en zone N du flanc et du pied de la colline de Tournod afin d'assurer sa protection.

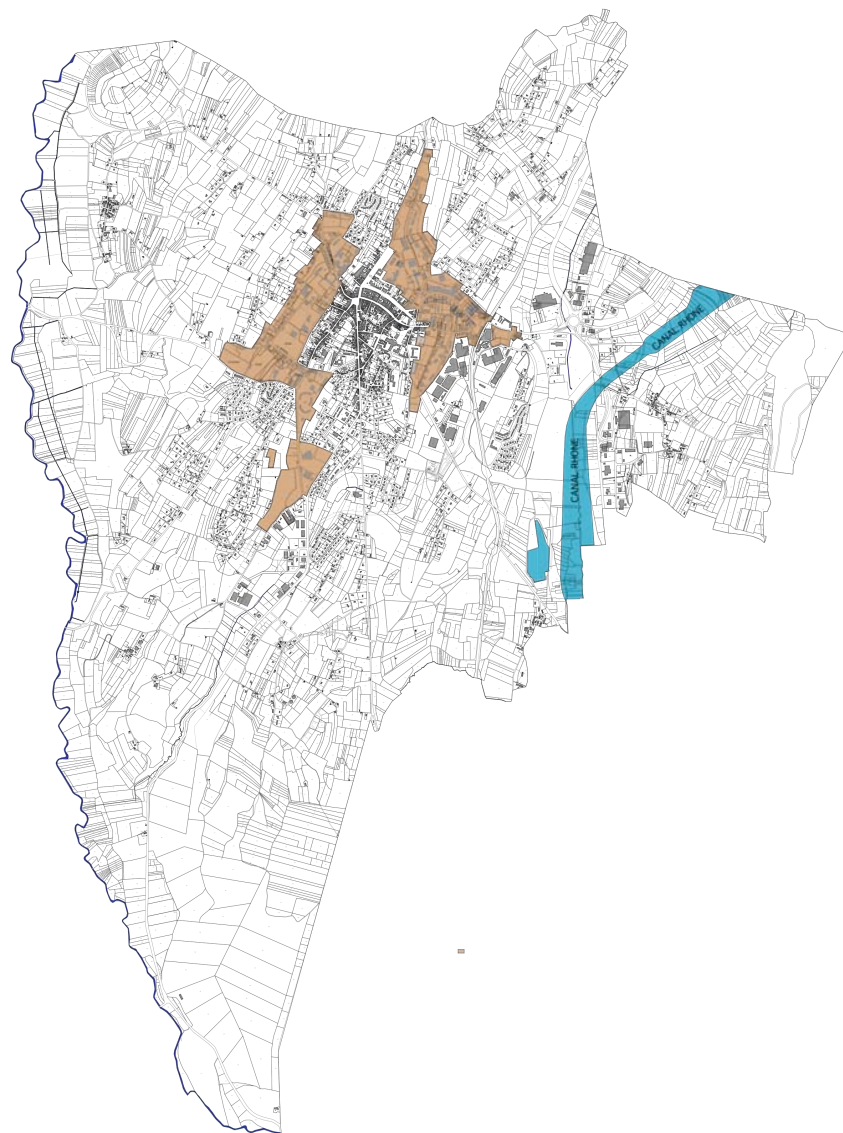
- Elargissement de la zone UC route des Ecassaz pour intégrer la nouvelle école de la Rodette, qui avec sa nouvelle place et le CMS situé en face, marquera vraiment l'entrée dans le centre ville. Cette modification est faite en cohérence avec la précédente révision simplifiée du PLU qui avait permis d'engager le projet. Une des modifications portait en effet sur la hausse de la hauteur à R+3 pour les équipements publics contre R+1+c dans le règlement de la zone UD. Avec le passage en zone UC la règle générale est de R+3 et ne nécessite donc plus une dérogation pour les équipements.

- Elargissement de la zone UC afin d'intégrer une zone UX située à l'extrémité de l'avenue Alsace Lorraine en limite de Chazey-Bons.

Les élus ne souhaitent pas que ce secteur situé en entrée de ville soit maintenu en zone à vocation uniquement d'activités, il est au contraire souhaitable d'élargir les destinations possibles, en évitant toutefois l'installation de commerces (Amélioration de la qualité des entrées de ville et protection du commerce du centre ville), ce que permet le zonage UC

- Passage en zone UD des secteurs pavillonnaires près de la rue de Mortier que les élus ne souhaitent pas voir se densifier, la hauteur de R+3 permise par le zonage UC est jugée trop importante.

Zonage UC



3 – La zone UD

Présentation

La zone **UD** correspond aux secteurs périphériques situés dans le prolongement du centre ville élargi et dominés par un habitat individuel, seuls les quartiers de Sonod et Cervoise/Champeillon sont légèrement détachés du tissu existant.

Le modèle dominant est la maison individuelle classique sur sa parcelle indépendante, mais on trouve également quelques exemples de maisons jointes et maisons en bande.

Lien avec le PADD

Le volume et le périmètre des zones UD, notamment les zones résiduelles non bâties, ont été revus de façon significative au nouveau PLU afin de respecter les orientations du PADD :

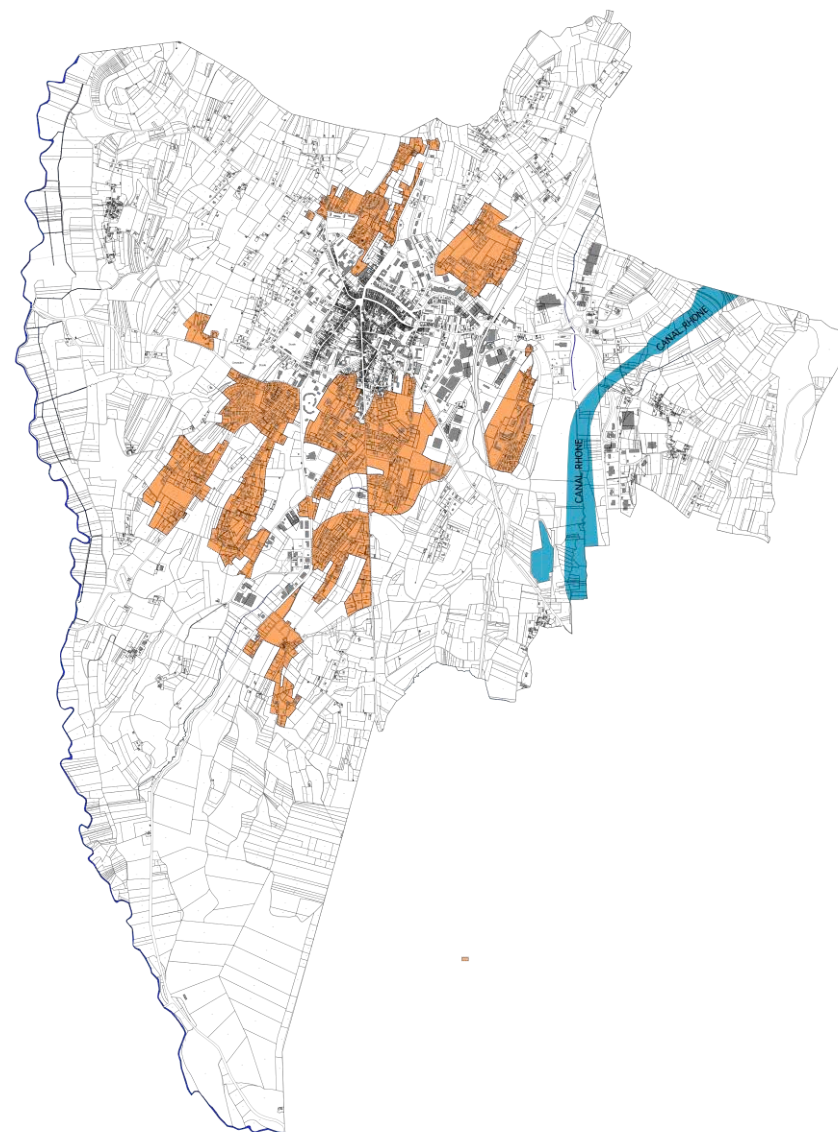
- *Orientation n°2 : Privilégier les opérations au sein de la ville existante et les zones en continuité de l'existant, proposer un volume cohérent de zones constructibles, maîtrise des extensions dans les hameaux*
- *Orientation n°3 : Préserver l'équilibre ville campagne*

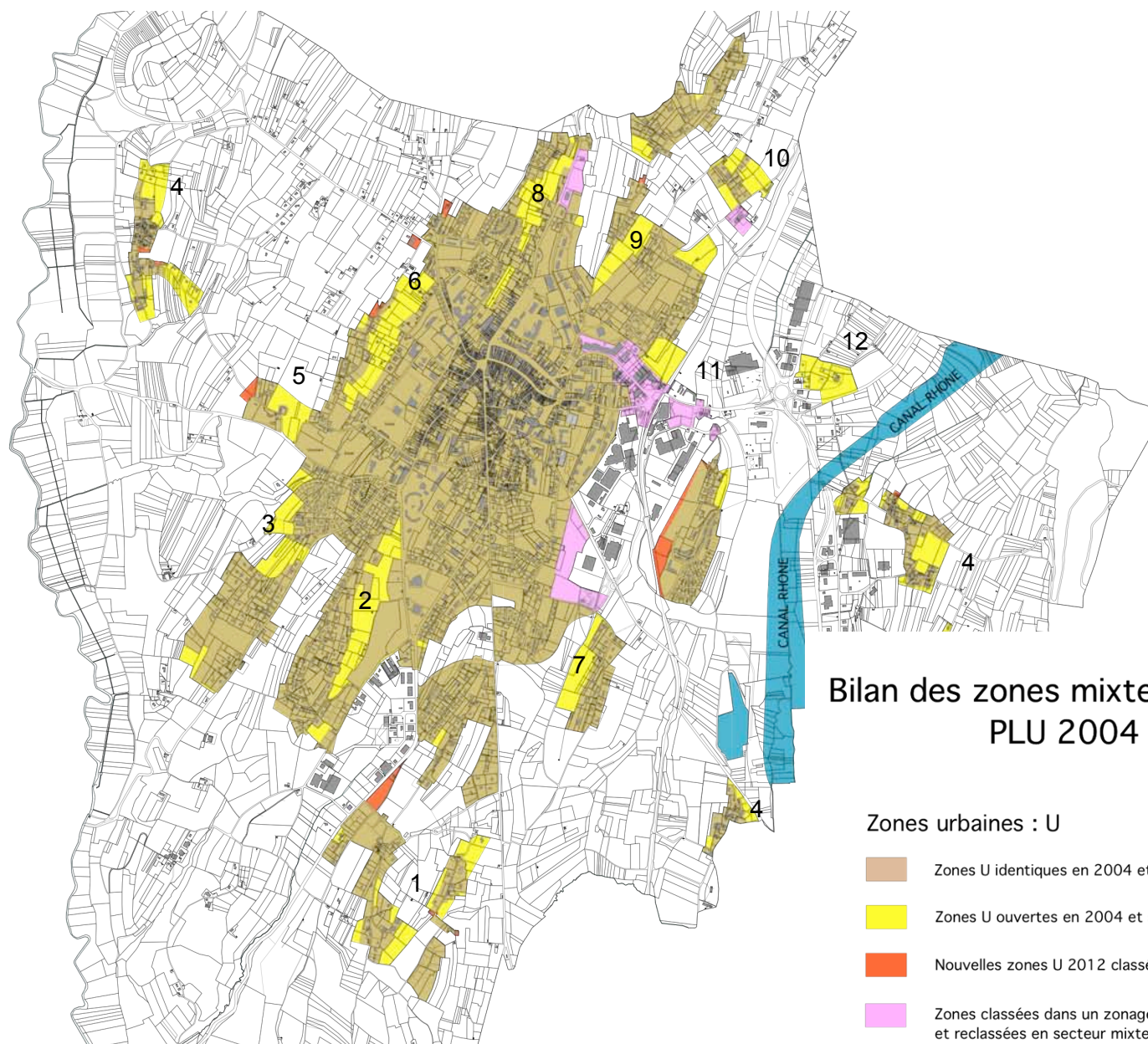
Evolution par rapport au précédent PLU

- Travail important de hiérarchisation et adaptation du volume des zones aux besoins réels de la ville ayant conduit à la suppression d'un certain nombre de zones par rapport au précédent PLU (Cf tableaux pages suivantes).
- Passage en zone N ou A des flancs des collines de Mellon, Tournod, Chêne, Charignin Lechaud et Saint Sébastien pour assurer leur protection : environnement (topographie, écoulement des eaux) et paysage.
- Passage en zone UH des hameaux classés auparavant en zone UD : Champeillon Charignin, Sur Lechaud, extrémités du hameau de Billignin. Le zonage UH offre moins de constructibilité que la zone UD et ses règles d'implantation sont plus adaptées à ces secteurs.
- Passage en zone Nh des constructions isolées ne constituant pas un hameau et dont l'évolution doit rester limitée : secteur au Sud Est du hameau de Coron et constructions proches mais déconnectées du hameau de Billignin
- Zone UD reclassées en zone UC / intégration de zones UC en UD (Cf chapitre précédent)

Zones UD

- Passage en zone A, d'un petit secteur UD situé au dessus du cimetière : les élus ne souhaitent pas maintenir cette zone constructible afin de préserver l'activité agricole.
- Passage en UD d'une bande de terrain située le long de la D992, en entrée de ville, secteur Cervoise, classé en zone AUd au précédent PLU, afin d'achever l'urbanisation des deux côtés de la voie. (zone orange sur le plan page suivante).





Bilan des zones mixtes à dominante habitat PLU 2004 - PLU 2012

Zones urbaines : U

- Zones U identiques en 2004 et 2012 (+ zones AU 2004 urbanisées)
- Zones U ouvertes en 2004 et supprimées en 2012
- Nouvelles zones U 2012 classées en zone A ou N en 2004 ou zones AU reclassées en U
- Zones classées dans un zonage activités (UX) en 2004 et reclassées en secteur mixte en 2012

Les principales zones constructibles UC et UD supprimées dans le nouveau PLU (résumé synthétique)

N° sur le plan	Secteur	Sensibilité paysagère et environnementale	Proximité au centre ville / cohérence urbaine	Desserte en réseaux et accès	Critère du trop grand nombre de zones constructibles intervenu dans la décision ?
1	Cervoise / Hameau Champeillon haut	Colline - Campagne – Vue sur montagne de Parves	3 km du centre ville. PADD : développement maîtrisé et limité dans les hameaux	Voirie étroite (hausse du trafic non souhaitable) / assainissement individuel dans hameau de Champeillon	<u>NON</u>
2	Colline de Tournod flanc Est	Flanc de Colline boisée Impact entrée de ville	1,5 km du centre ville PADD : protection des espaces naturels sensibles, équilibre ville campagne	Desserte en réseaux forcément compliquée et coûteuse	<u>NON</u>
3	Meuillens	Paysage agréable	1,5 km du centre ville PADD : privilégier les opérations au sein de la ville existante Coupure ville/hameau	Pas de difficulté particulière Voirie étroite et extension de réseau nécessaire (fulie)	<u>OUI</u>

Les principales zones constructibles UC et UD supprimées dans le nouveau PLU (résumé synthétique)

N° sur le plan	Secteur	Sensibilité paysagère et environnementale	Proximité au centre ville / cohérence urbaine	Desserte en réseaux et accès	Critère du trop grand nombre de zones constructibles intervenu dans la décision ?
4	Hameau de Billignin, Coron et Ecassaz	Hameau traditionnel risquant d'être dénaturé par des constructions neuves	2,5 km du centre ville. PADD : développement maîtrisé et limité dans les hameaux / protection hameaux patrimoniaux / Zone U de Coron trop importante (2,5Ha)	Voiries étroites dans les hameaux / Pb Eau potable à Coron / Assainissement individuel Ecassaz	<u>NON</u>
5	Cimetière	Secteur reclassé en Ud au précédent PLU, reclassé en zone A afin de préserver l'activité agricole			
6	Colline de Meulon flanc Est	Flanc de Colline boisée	Très proche du centre ville PADD : protection des espaces naturels sensibles, équilibre ville campagne	Desserte en réseaux forcément compliquée et coûteuse	<u>NON</u>

Les principales zones constructibles UC et UD supprimées dans le nouveau PLU (résumé synthétique)

N° sur le plan	Secteur	Sensibilité paysagère et environnementale	Proximité au centre ville / cohérence urbaine	Desserte en réseaux et accès	Critère du trop grand nombre de zones constructibles intervenu dans la décision ?
7	Colline de Charignin flanc Ouest	Flanc de Colline boisée	1,5 km du centre ville PADD : développement maîtrisé et limité dans les hameaux / protection des espaces naturels sensibles	Desserte depuis la crête forcément plus compliquée et coûteuse / Voirie étroite (hausse du trafic non souhaitable) Extension réseau nécessaire	<u>NON</u>
8	Colline Saint Sebastien flanc Est	Flanc de Colline boisée	Très proche du centre ville PADD : protection des espaces naturels sensibles, équilibre ville campagne	Desserte en pente forcément compliquée et coûteuse	<u>NON</u>
9	Colline Lechaud flanc Est	Flanc de Colline en partie boisée Secteur AOC	1 km du centre ville PADD : protection des espaces naturels sensibles, équilibre ville campagne	Desserte en pente forcément compliquée et coûteuse / Voirie sur crête étroite (hausse importante du trafic non souhaitable)	<u>NON</u>

Les principales zones constructibles UC et UD supprimées dans le nouveau PLU (résumé synthétique)

N° sur le plan	Secteur	Sensibilité paysagère et environnementale	Proximité au centre ville / cohérence urbaine	Desserte en réseaux et accès	Critère du trop grand nombre de zones constructibles intervenu dans la décision ?
10	Sous Cublon	Paysage agricole semi urbanisé sans sensibilité particulière / vues agréables sur colline de Lechaud	1,5 km du centre ville PADD : Volonté de maintenir la coupure urbanisation après le carrefour chemin de la Camusette/route de Chavornod / développement maîtrisé et limité dans les hameaux	Pas de difficulté particulière	<u>OUI</u> (critère décisif ayant motivé la suppression)
11	Gare	Secteur reclassé en 1AUD du fait de l'insuffisance des conditions d'accès avec une sortie vers rond point de la Gare non définie (ER du précédent PLU supprimé car jugé inadéquat)			
12	Hameau de Poterie La Vuaz	Petite butte/colline avec vue dégagée sur la zone de l'Ousson / Sensibilité paysage d'entrée de ville D992	- - - 1,7 km du centre ville PADD : privilégier les opérations au sein de la ville existante / développement maîtrisé et limité dans les hameaux	Voirie étroite et très en pente /assainissement individuel	<u>NON</u>

Photos de quelques secteurs préservés de l'urbanisation



4 – Les zones à urbaniser à vocation mixte : 1AUC et 1AUD

Présentation

Les zones 1AUC (1 site) et 1AUD (2 sites) correspondent aux zones à urbaniser de la commune à vocation mixte, avec une forte dominante habitat.

Les équipements n'y sont pas suffisants, particulièrement du point de vue des accès (emplacements réservés inscrits au PLU), pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de la zone

L'urbanisation n'est possible qu'au fur et à mesure de la réalisation des équipements nécessaires.

Le règlement de ces zones, notamment concernant les règles de densité, est calé sur celui des zones UC et UD.

La zone 1AUC au PLU fait l'objet d'orientations d'aménagement et de programmation : OAP n°3.

Lien avec le PADD

Le volume et le périmètre des zones AU ont été revus de façon significative au nouveau PLU afin de respecter les orientations du PADD :

- *Orientation n°2 : Privilégier les opérations au sein de la ville existante et les zones en continuité de l'existant, proposer un volume cohérent de zones constructibles, maîtrise des extensions dans les hameaux*
- *Orientation n°3 : Préserver l'équilibre ville campagne*

La zone 1AUC située dans le secteur Lorette est une déclinaison directe du PADD qui affiche la volonté d'achever l'urbanisation au Sud du centre ville, en continuité de l'existant, avec la déviation comme limite d'urbanisation. (site OAP n°3)

Les zones 1AUD situées dans le secteur Sous Cublon et dans le quartier de Château Larron au Nord Ouest s'inscrivent dans la même logique avec un prolongement naturel de la ville et des opérations déjà engagées sur ce secteur.

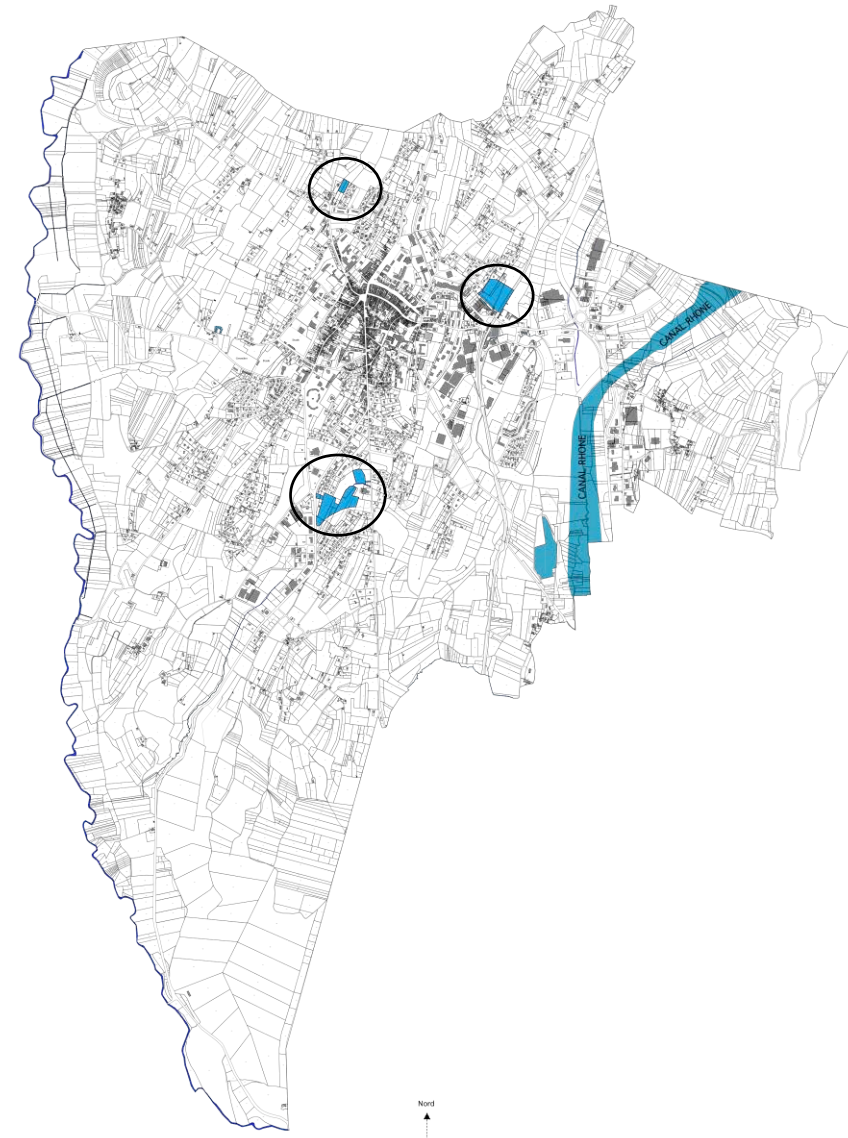
Zones 1AUC et 1AUD

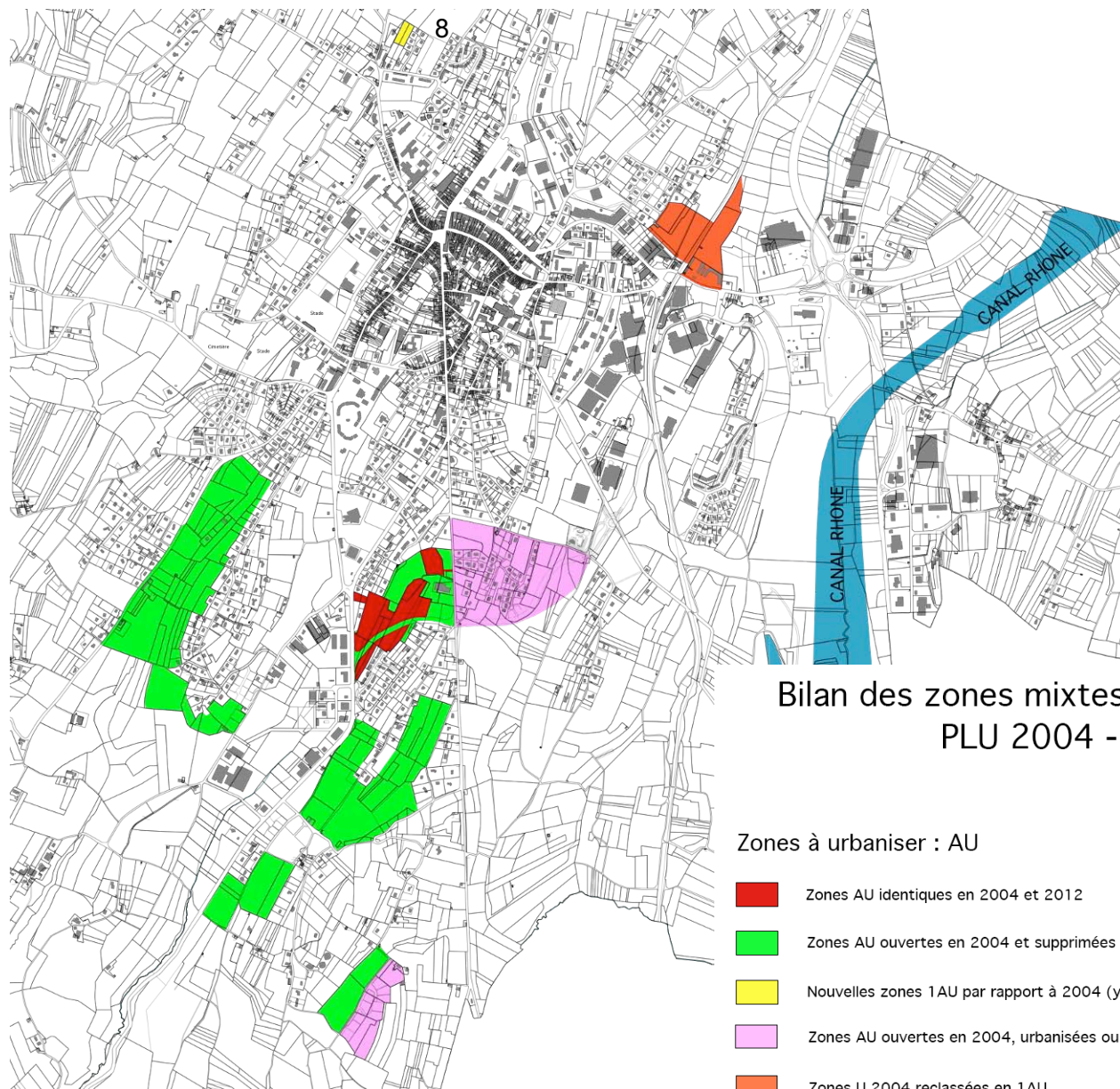
Evolution par rapport au précédent PLU

- Travail important de hiérarchisation et adaptation du volume des zones aux besoins réels de la ville ayant conduit à la suppression d'un certain nombre de zones par rapport au précédent PLU
- Zone AU urbanisée le long de la déviation, reclassée en U (n° 6 sur le plan page suivante)
- Ouverture d'une petite zone AU (4000m2) dans le quartier de Château Larron au Nord Ouest (n° 8 sur le plan page suivante)

Evolution des zones AU conservées

- Redéfinition du périmètre de la zone 1AU située le long de la déviation pour exclure les bois et classement en 1AUC au lieu de AUd pour y permettre une densité plus importante (n° 5 sur le plan page suivante)
- Zone 1AU Sous Cublon classée en 1AUD (n° 7 sur le plan page suivante) au lieu de UD au précédent PLU du fait de l'insuffisance des conditions d'accès avec une sortie vers rond point de la Gare non définie (ER du précédent PLU supprimé car jugé inadéquat)





Bilan des zones mixtes à dominante habitat PLU 2004 - PLU 2012

Zones à urbaniser : AU

- Zones AU identiques en 2004 et 2012
- Zones AU ouvertes en 2004 et supprimées en 2102
- Nouvelles zones 1AU par rapport à 2004 (y compris zones U 2004 reclassées en AU)
- Zones AU ouvertes en 2004, urbanisées ou équipées depuis
- Zones U 2004 reclassées en 1AU

Les principales zones constructibles AUd supprimées dans le nouveau PLU (résumé synthétique)

N° sur le plan	Secteur	Sensibilité paysagère et environnementale	Proximité au centre ville / cohérence urbaine	Desserte en réseaux et accès	Critère du trop grand nombre de zones constructibles intervenu dans la décision ?
1	Champeillon Haut 3Ha	Colline - Campagne – Vue sur montagne de Parves Lisière de la forêt Secteur AOC	3 km du centre ville. PADD : privilégier les opérations au sein de la ville existante / développement maîtrisé et limité dans les hameaux	Voirie étroite (hausse du trafic non souhaitable) / assainissement individuel + Pb pression eau potable constatée sur partie déjà urbanisée	<u>OUI en plus des autres critères déjà défavorables à son maintien en constructible</u>
2	Cervoise 4,9 Ha	Sensibilité forte paysage d'entrée de ville D992	- - - 1,7 km du centre ville PADD : privilégier les opérations au sein de la ville existante / développement maîtrisé et limité dans les hameaux	Accès sur D922 pas souhaitable / extension des réseaux nécessaires	<u>OUI en plus des autres critères déjà défavorables à son maintien en constructible</u>

Les principales zones constructibles AUd supprimées dans le nouveau PLU (résumé synthétique)

N° sur le plan	Secteur	Sensibilité paysagère et environnementale	Proximité au centre ville / cohérence urbaine	Desserte en réseaux et accès	Critère du trop grand nombre de zones constructibles intervenu dans la décision ?
3	Colline de Chêne flanc Est et ouest 15, 4 Ha	Colline - flancs cultivés avec vignes sur flanc Est – Vue sur montagne de Parves Secteur AOC	2,3 km du centre ville PADD : privilégier les opérations au sein de la ville existante PADD / protection des espaces naturels sensibles / équilibre ville campagne	Voirie étroite sur crête (hausse du trafic non souhaitable)	<u>OUI, surtout pour le flanc Ouest, en plus des autres critères déjà défavorables à son maintien en constructible</u>
4	Tournod Meullens 22,5 Ha	Sensibilité paysagère (colline boisée) environnementale (zone humide) forte / rapport ville campagne forte	1 à 2 km du centre ville PADD : privilégier les opérations au sein de la ville existante PADD / protection des espaces naturels sensibles / équilibre ville campagne	Pas de difficulté particulière excepté accès extrémité sud de la colline	<u>OUI en plus des autres critères déjà défavorables à son maintien en constructible</u>
5	Lorette Déviation 9,8 Ha	Zone conservée mais la partie boisée a été reclassée en zone naturelle pour une meilleure protection à l'exception d'une petite partie intégration à l'orientation d'aménagement et de programmation			

Photos de quelques secteurs préservés de l'urbanisation

Colline Chêne flanc Est



Colline de Chêne flanc Est



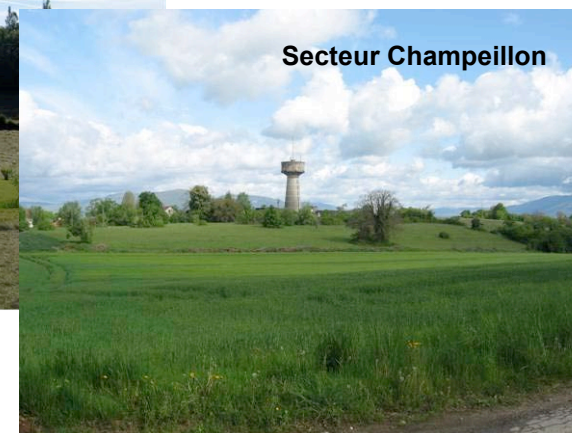
Colline de Chêne flanc Ouest



Colline de Tournod flanc Ouest - route d'Arbignieu



Secteur Champeillon



5 – La zone 1AUE

Présentation

La zone 1AUE est une zone réservée aux équipements publics et d'intérêt collectif. Elle accueillera un futur collège

Les équipements n'y sont pas suffisants, particulièrement du point de vue des accès pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de la zone
L'urbanisation n'est possible qu'au fur et à mesure de la réalisation des équipements nécessaires.

Lien avec le PADD

La zone 1AUE du secteur Gare s'inscrit dans le cadre de des orientations suivantes du PADD :

- *Orientation 1.3 : élargissement du centre ville perçu et vécu inscrite au PADD en intégrant le secteur Gare*
- *Orientation n°2 : Privilégier les opérations au sein de la ville existante et les zones en continuité de l'existant*
- *Orientation n°8 : Améliorer l'offre d'équipements et services*

Evolution par rapport au précédent PLU

- Cette zone était classée en zone d'activité UX au précédent PLU



6 - Les zones UH

Présentation

La zone **UH** correspond aux hameaux de la commune

Il comprend un secteur UHp sur les hameaux de Billignin, Ecassaz et Coron qui présentent un caractère patrimonial affirmé (confirmé par une étude du CAUE de l'Ain) nécessitant des règles particulières sur l'implantation et l'aspect des constructions.

Lien avec le PADD

Ce zonage UH, qui limite la constructibilité dans les hameaux, constitue une traduction des orientations suivantes du PADD :

- *Orientation n°2 : privilégier un développement au sein et en continuité de l'existant du tissu existant, maîtrise des extensions dans les hameaux*
- *Orientation n°3 : préserver l'équilibre ville campagne*

Evolution par rapport au précédent PLU

- Classement en UHp, au lieu de UH, du hameau des Ecassaz, du cœur du hameau de Billignin et du hameau de Coron.
- Rattachement au zonage UH des hameaux classées auparavant en zone UD : Champeillon, Charignin. Sur Lechaud, zone UD de Coron rattachée au zonage UH voisin, extrémités du hameau de Billignin.

Le zonage UH offre moins de constructibilité, avec notamment une hauteur maximale moins importante, que le zonage UD, ce qui est plus adapté sur ces secteurs dont l'évolution doit restée limitée en raison de leur caractère détaché par rapport à l'agglomération existante.

Note : le hameau de Champeillon le plus au sud n'est pas un nouveau hameau ou une extension importante du hameau existant autorisé par le présent PLU (ce qui serait contraire à l'esprit du PADD), il s'agit d'une zone AUd du précédent PLU en cours d'urbanisation, ce qui explique que les constructions n'apparaissent pas sur le cadastre.

- Réduction des périmètres UH sur ces hameaux afin de limiter les possibilités de constructions nouvelles sans les exclure totalement.

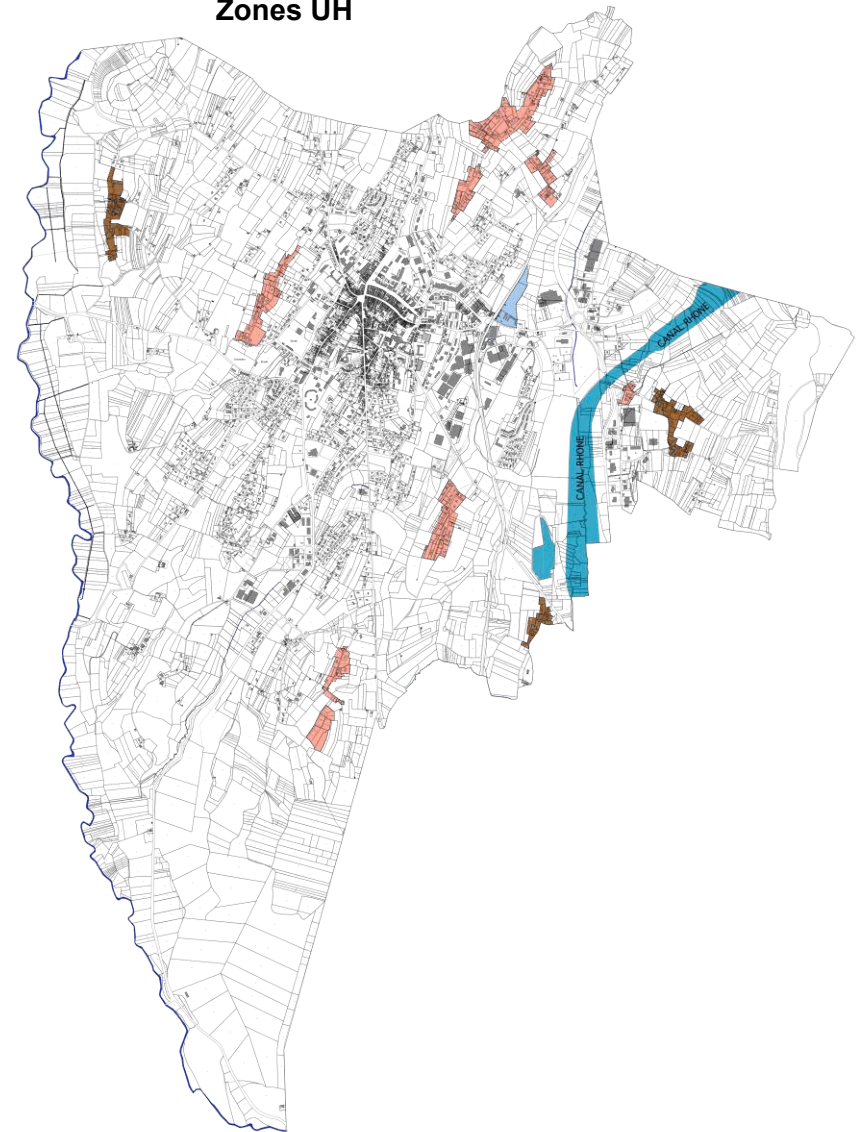
Le choix a été fait de maintenir des zones constructibles dans les hameaux mais en les limitant aux terrains non bâtis situés le long des voies et/ou dans le périmètre du « hameau constitué » afin de conserver la structure du hameau.

La plupart des terrains encore constructibles situés au delà du hameau constitué, notamment en bout de hameau, et en deuxième rang, derrière les constructions existantes, ont ainsi été sortis du zonage UH.

Note : certains terrains n'apparaissent pas bâtis au cadastre mais celui ci n'est pas totalement à jour.

- Hameau de Billignin : passage en zonage agricole A des parcelles occupées par les isèges d'exploitation agricole

Zones UH



7 – Les zones d'activités économiques : UX

Présentation

Les zones UX correspondent aux zones d'activités existantes de la ville : Péliissière, Gare, Ousson et Coron et des secteurs isolés (Sous Cublon et entrée de ville route de Brens).

Le précédent PLU ne comportait qu'une seule zone UX autorisant l'ensemble des activités, de l'industrie au commerce, avec un secteur UXe comportant des règles particulières.

La zone UX du nouveau PLU a été découpée en trois secteurs :

- Secteur UXa autorisant toutes les activités
- Secteur UXb interdisant le commerce
- Secteur UXc correspondant à la partie de la zone d'activités de l'Ousson située en entrée de ville avec une sensibilité paysagère particulière

La zone UXc remplace la zone UXe du précédent PLU afin de conserver les règles particulières qui avaient été instaurées suite à une étude entrée de ville réalisées conformément à l'article l'article L111.1.4 du Code de l'Urbanisme.

Lien avec le PADD

Le découpage en trois secteurs au lieu d'un seul répond à l'orientation générale n°5 du PADD exprimant la volonté des élus d'avoir davantage de prise sur les implantations d'activités sur le territoire afin de *favoriser un développement économique ciblé*.

Le choix d'interdire le commerce dans les zones UXb s'apprécie au regard des orientations suivantes du PADD :

- *5.1 – Maintenir l'équilibre existant en préservant notamment l'offre en centre ville.* Le développement des enseignes commerciales dans le secteur gare risquerait d'exercer une concurrence trop forte sur les commerces du centre ville. Seules les petites et moyennes surfaces commerciales seront autorisées dans la zone UC du secteur Gare, encadré par une OAP (OAP n°10).
- *5.2 – Orienter le développement plutôt vers des activités non commerciales,* le diagnostic du PLU ayant montré que l'offre actuelle sur la région de Belley était suffisante

Les évolutions des zones UX sont également à mettre en parallèle avec les orientations suivantes du PADD :

- *Orientation n°2 : Privilégier les opérations au sein de la ville existante et les zones en continuité de l'existant, proposer un volume cohérent de zones constructibles*
- *Orientation n°3 : Préserver l'équilibre ville campagne*

Evolution par rapport au précédent PLU

- Suppression de la zone UX prévue pour l'extension des activités route des Ecassaz, au delà du rond point de la future déviation.

Cette suppression est un exemple concret de l'adéquation entre le zonage et les orientations du PADD, la création d'une nouvelle zone à cet endroit risquerait en effet :

- de contrarier la volonté de *privilégier la reconversion des friches* (orientation 5.3), notamment la friche UGIVIS toute proche, ainsi que *l'urbanisation des terrains résiduels dans les zones existantes*. (18 ha + 6Ha de sites mutables et friches)

- De perturber *l'équilibre ville campagne* (orientation n°2)
- De contrarier la volonté de renforcement des liens entre la ville et le canal du Rhône (orientation n°7) puisque la liaison envisagée passe par la route des Ecassaz
- Et de dégrader le paysage d'une autre entrée de ville, après les zones de l'Ousson et de la Pélissière, la qualité urbaine de ces zones étant rarement satisfaisante.

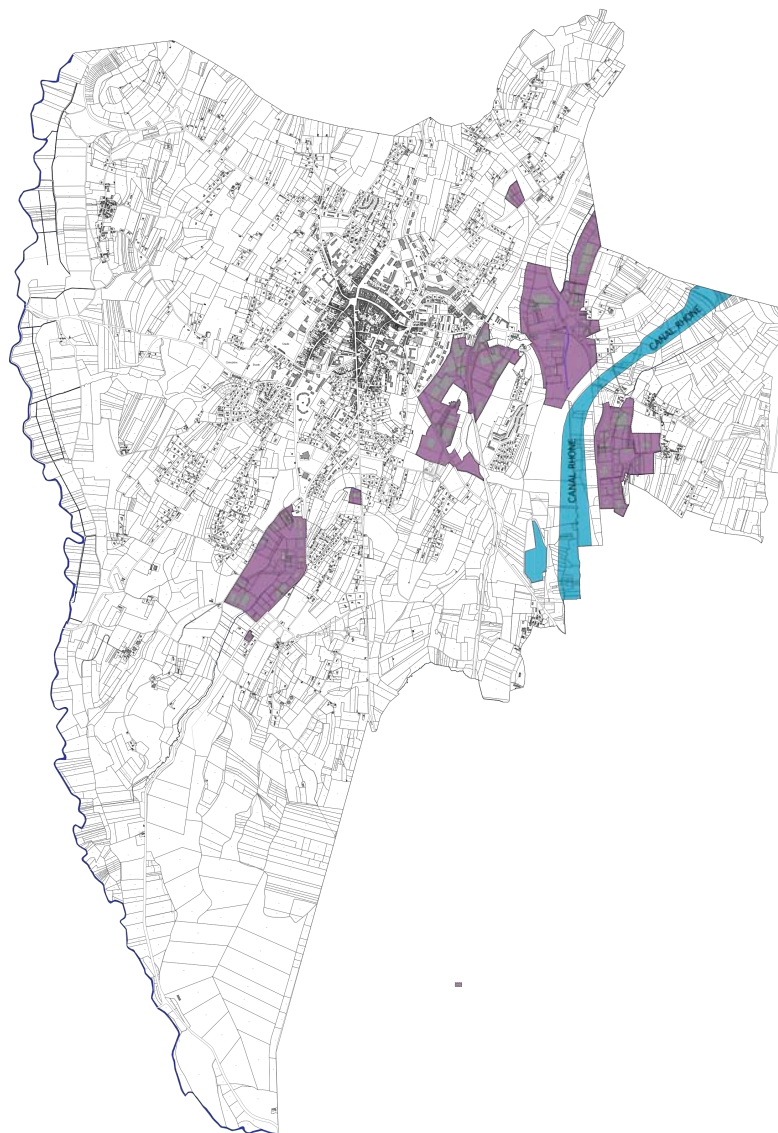
Les seuls terrains maintenus en zone UX au delà du rond point sont ceux occupés par l'activité de Quad et le site de l'ancienne décharge, que la ville envisage d'utiliser pour ses services techniques.

Les autres ont été reclassés en zone agricole.

- Passage en zone 1AUE du secteur situé le long de la voie ferrée (ZAC de l'Ousson), au delà du site actuel du tanneur, ce site ayant vocation à accueillir un futur collège. Le passage de zone U à une zone AU s'explique par l'insuffisance des réseaux actuels, notamment en terme d'accès depuis le boulevard Charles de Gaulle.

- Passage en zone N du flanc de coteau séparant le secteur Gare de la zone de l'Ousson afin de préserver la continuité paysagère et le corridor écologique identifié en phase diagnostic, et éviter que la zone d'activités de l'Ousson « remonte » en construisant sur les pentes.
- Passage en zone N des terrains ayant un caractère naturel de part et d'autre de la déviation, s'étendant de la route des Ecassaz à la Gare, au lieu dit en Burbane, à l'exception d'un terrain située ne continuité de la zone d'activité au nord.
- Classement en zone UH d'une partie du secteur UX située dans le lieu dit Sous Cublon afin de favoriser le départ de l'activité existante qui crée des nuisances pour les habitations existantes. (site OAP n°13)
- Classement en zone UXb avec interdiction du commerce de la zone UX au lieu dit Sous Cublon, proposées le développement du commerce sur un site isolé au milieu de quartiers pavillonnaires n'est pas souhaitable.
- Classement en zone UXb avec interdiction du commerce des terrains libres à la Pélissière et les extensions de la zone de l'Ousson à l'Est le long de la D992. Le développement d'autres types d'activités est privilégié sur ces zones en cohérence avec les orientations du PADD.
- Classement en zone A de constructions liées à l'activité agricole situées à l'extrémité Sud de la zone d'activités de Coron.
- Extension de l'extrémité Nord Est de la zone UX de Coron pour intégrer un terrain classé en zone Uh au précédent PLU, qui est occupé par une activité et qui a vocation à le rester.
- Classement en zone UX d'une activité isolée existante, desservie par les réseaux, située route de Brens et qui était précédemment classée en zone AUd.
- Classement en zone UC d'une partie de la zone UX du secteur Gare afin de favoriser un renouvellement urbain du secteur (Cf. zonage UC)
- Classement en zone UC de l'ancienne petite zone UX située à l'extrémité de l'avenue Alsace Lorraine. (Cf. zonage UC)

Zones UX



8 – Les zones à urbaniser à vocation d'activités : 1AUX et 1AUh

Présentation

La zone 1AUX correspond aux zones à urbaniser de la commune à vocation d'activités :

- la première est située en prolongement de la zone de la Pélissière
- la deuxième en prolongement de la zone de l'Ousson, entre le canal et la D992.

Les équipements n'y sont pas suffisants pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de la zone. L'urbanisation n'est possible qu'au fur et à mesure de la réalisation des équipements nécessaires

Le règlement des zones 1AUX est calé sur celui des zones UX. Elles ont de la même manière été indicées « b » pour indiquer le souhait de ne pas voir s'y développer des activités commerciales.

Une zone 1AUh spécifique n'autorisant que l'hébergement hôtelier a été créée.

Ces deux zones font l'objet d'orientations d'aménagement et de programmation : OAP n°1 et 12.

Lien avec le PADD

L'inscription de zones constructibles à vocation d'activités au PLU, leur volume, leur destination et le choix de leur localisation répond à la volonté affichée au PADD de permettre un *développement économique ciblé* :

- 5.3 - *Privilégier les développements au sein et en continuité de l'existant ainsi que la reconversion des friches*
- 5.2 – *Orienter le développement plutôt vers des activités non commerciales*
- pour la zone 1AUh : 5.4 – *Développer et structurer l'offre touristique, notamment en lien avec la véloroute*

Evolution par rapport au précédent PLU

- Réduction de l'extension de la zone de la Pélissière noté AUX au précédent PLU (situation en entrée de ville et sensibilité environnementale) et interdiction du commerce pour favoriser d'autres activités car les terrains prévus pour l'extension sont situés.

- Ouverture d'une nouvelle zone dans le prolongement de la zone de l'Ousson, entre le canal et la D992 sur des terrains précédemment classé en Nt

Conformément à l'orientation du PADD affichant une volonté de cibler le développement économique, la zone a été découpée en deux secteurs :

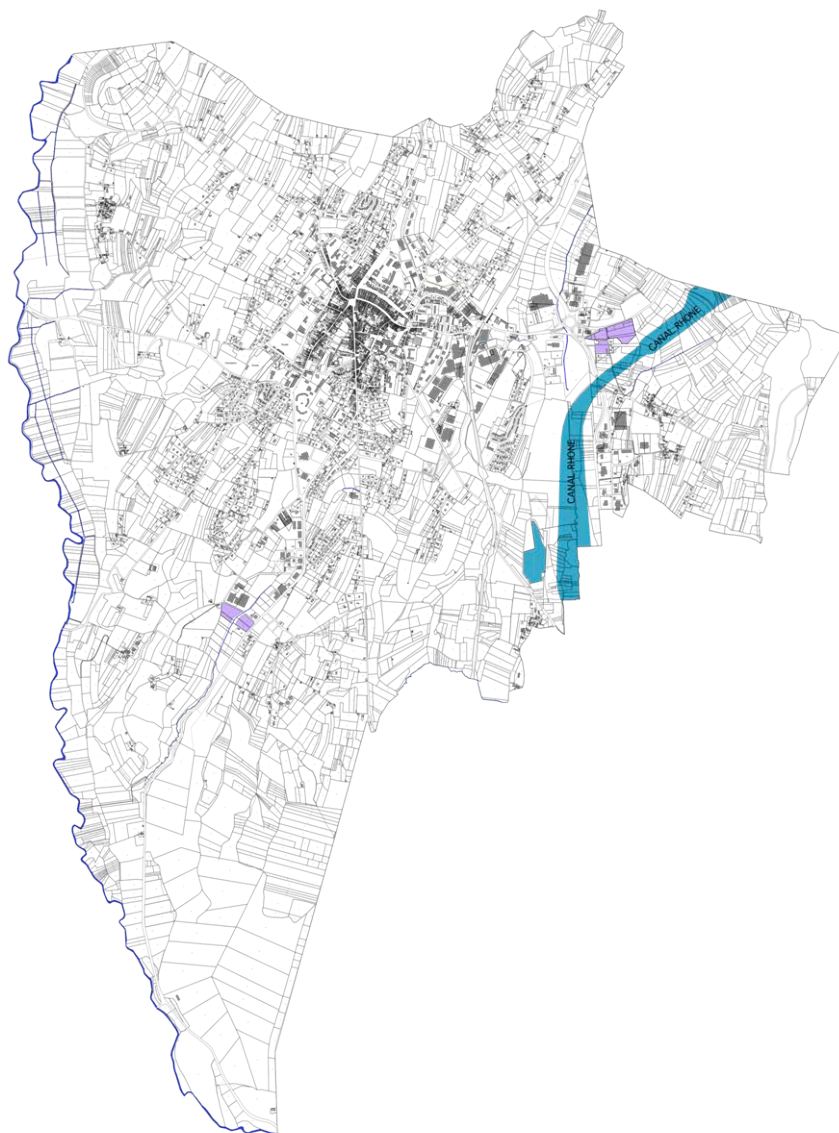
- une zone 1AUXb en continuité immédiate de la zone de l'Ousson où toutes les activités sont autorisées à l'exception du commerce.
- une 1AUXh destinée à de l'hébergement hôtelier, la ville a eu plusieurs demandes pour ce type d'activité, à cet endroit, et souhaite pouvoir y répondre car l'offre est insuffisante sur la commune comme l'a rappelé le diagnostic du PLU.

Les zones 1AUXh et 1AUXa font l'objet d'une orientation d'aménagement et de programmation (OAP n°12) qui permet notamment d'exiger une bonne intégration paysagère des constructions et un traitement des eaux pluviales, car le site présente une sensibilité sur ces questions.

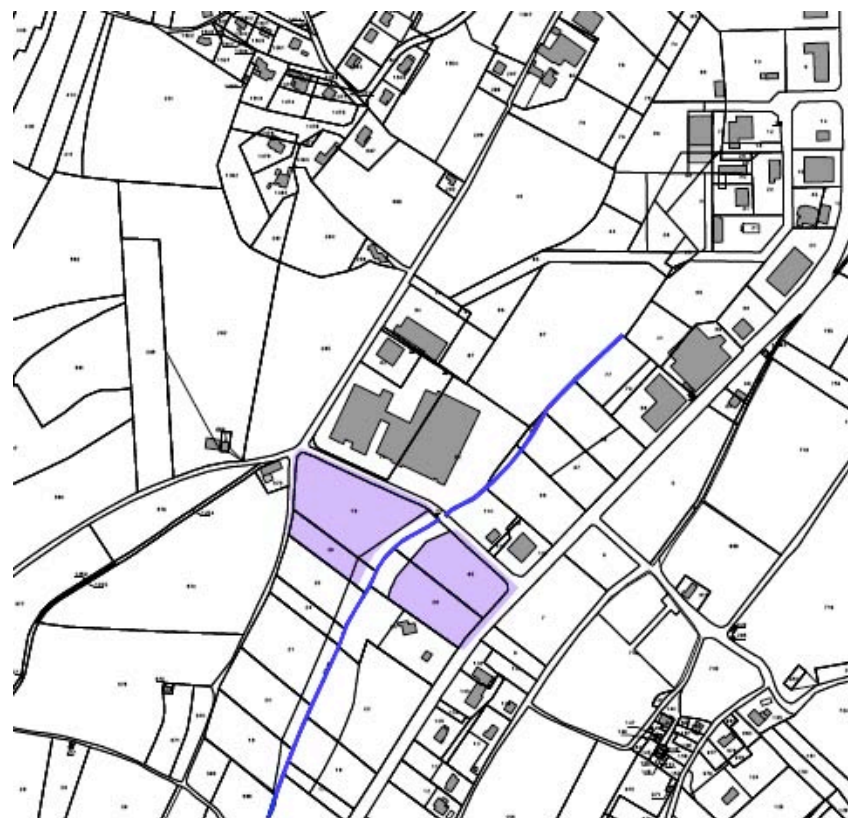
Un développement sur ce secteur est plus cohérent d'un point de vue urbain et économique et plus en adéquation avec les orientations du PADD que les développements prévus par l'ancien PLU sur les zones de la Pélassière et le secteur des Ecassaz.

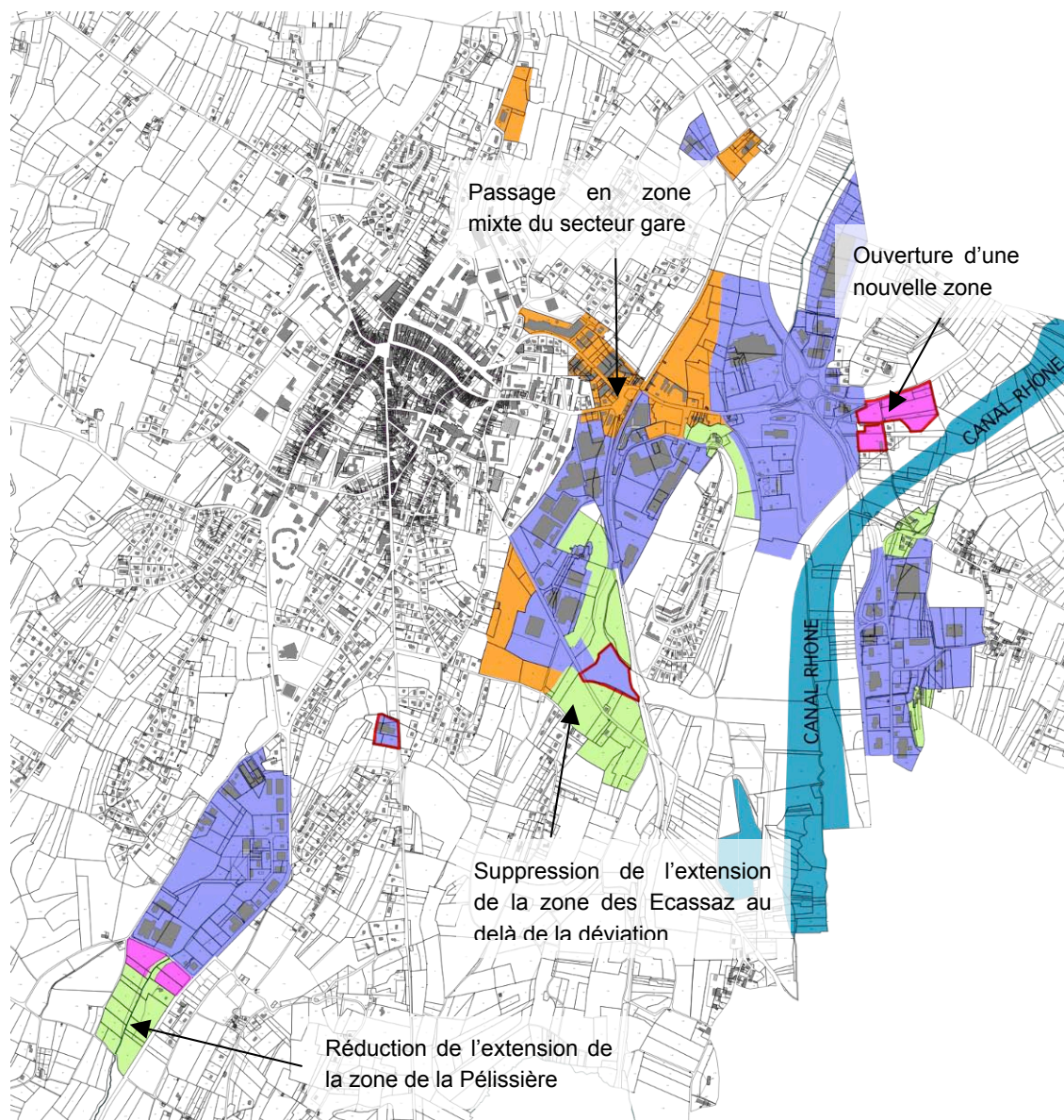
Compte tenu des fermetures de zones UX et AUX sur d'autres secteurs de la ville, il permet également de maintenir un volume de zones constructibles à vocation d'activités suffisants pour permettre l'installation d'activités sur la ville.





Zones 1AUX





Bilan des zones d'activités PLU 2004 - PLU 2012

Légende

- Zones d'activités immédiatement constructibles (UX)
- Zones d'activités (UX) 2004 reclassées en zone mixte au PLU 2012
- Zones à urbaniser à vocation d'activités (1AUX)
- Zones à vocation d'activités (UX et AUX) 2004 supprimées au PLU 2012
- Nouvelles zones d'activités instaurées par le PLU 2012

9 – Les zones 2AUL

Présentation

La zone 2AUL couvre deux secteurs à urbaniser sur lesquels les équipements sont insuffisants et les projets développement touristique envisagés à préciser par des études complémentaires :

- Un premier secteur au sud près du hameau des Ecassaz
- un deuxième secteur au nord, au bord du canal, en direction de Culoz

Pour être ouverte à l'urbanisation, ces zones devront faire l'objet d'une modification du PLU avec un probable ajustement du périmètre et un règlement à définir.

Lien avec le PADD

L'instauration de ces zones 2AUL constitue une déclinaison directe des orientations n°5 et n°7 du PADD

- 5.4 – *Développer et structurer l'offre touristique, en lien notamment avec la véloroute*
- 7.2 - *Etudier l'aménagement d'une zone de loisirs en bord de canal*

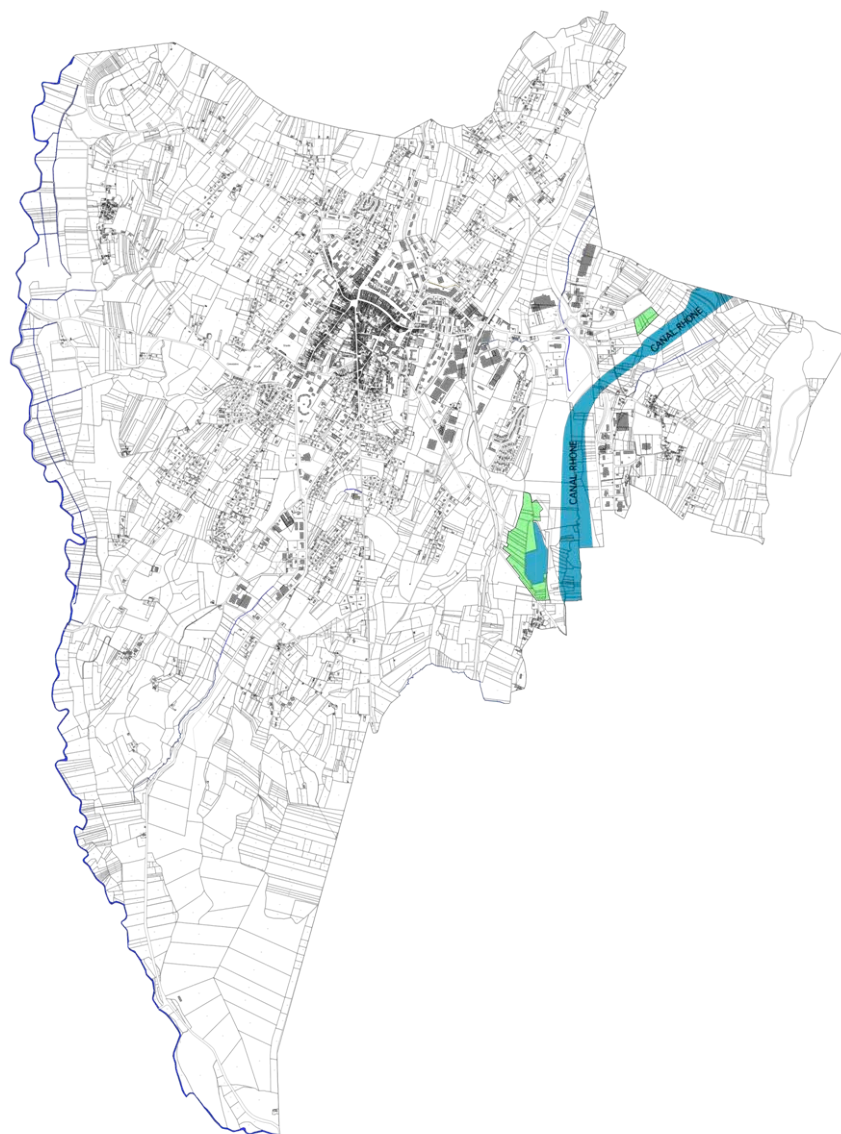
Evolution par rapport au précédent PLU

- Les deux sites étaient classés dans une zone Nt à vocation touristique et de loisirs établie autour du canal et autorisant :
 - Les installations, équipements et constructions nécessaires à la vocation du secteur : hôtels...
 - Les campings

Ce zonage n'est pas conservé au PLU (voir évolutions des zones N).

Le classement en zone 2AU vise :

- à annoncer que des projets pouvant entraîner la réalisation de constructions et installations à vocation touristique et de loisirs vont être étudiés sur ces zones conformément au PADD
- à bloquer l'aménagement de ces zones dans l'attente de ces études.



Zones 2AUL



10 – Les zones naturelles : N

Présentation

Les zones **N** correspondent aux secteurs naturels et secteurs d'intérêt paysager à protéger.

La zone N comprend trois secteurs de constructibilité limitée :

- la zone Nh correspond aux constructions isolées essentiellement dédiées à l'habitat. La constructibilité y est limitée à une évolution modérée de l'existant.
- la zone Np correspondant au captage de l'Ousson dont les périmètres de protection en cours de validation sont reportés sur les documents graphiques du PLU.
- la zone Nv à l'aire d'accueil des gens du voyage.

Une partie des parcelles identifiées AOC se retrouvent en zone N.

Lien avec le PADD

Le classement en zone N répond à l'objectif de protection des espaces sensibles, des grandes continuités paysagères et corridors écologiques, et du rapport ville campagne conformément aux orientations du PADD

- *Orientation n°2 : Privilégier les opérations au sein de la ville existante et les zones en continuité de l'existant, proposer un volume cohérent de zones constructibles*
- *Orientation 3 - Préserver l'équilibre ville campagne, Protéger les espaces sensibles, Veiller à la préservation des corridors écologiques et de la trame verte identifiés en phase diagnostic, Limiter l'urbanisation des coteaux et flancs de collines qui dénaturent le paysage et perturbent l'écoulement des eaux*
- *Pour le zonage Nu, Orientation n°2 : privilégier un développement au sein et en continuité de l'existant du tissu existant, maîtrise des extensions dans les hameaux*

Sur le plan graphique, les zonages N et A se recoupent avec la carte du PADD qui affiche les grandes continuités et espaces à préserver.

Evolution par rapport au précédent PLU

- Le zonage N a été étendu par rapport au précédent PLU afin de couvrir, en lien étroit avec l'état initial de l'environnement :
 - Les zones boisées et les espaces verts de taille significative
 - Les secteurs classés en ZNIEFF et zones humides
 - Les tourbières et une partie de leur bassin versants
 - Les flancs et pieds de collines (Chêne, Tournod, Meulon, Charignin, Lechaud, Saint Sébastien) ainsi que les coteaux particulièrement sensibles (Ousson) qui ne sont pas classés en secteur AOC : protection du paysage de colline boisée caractéristique de la ville, préservation de la topographie et de l'écoulement des eaux, maintien d'espace naturels proches de la ville

Les cartes pages suivantes montrent le bilan des zones N entre l'ancien et le nouveau PLU ainsi que la correspondance entre le plan de zonage et le plan des grandes continuités paysagères et corridors écologiques établi en phase diagnostic.



On voit que la trame verte de la ville est bien mieux prise en compte, c'est un point clé pour assurer l'équilibre ville campagne affiché au PADD.

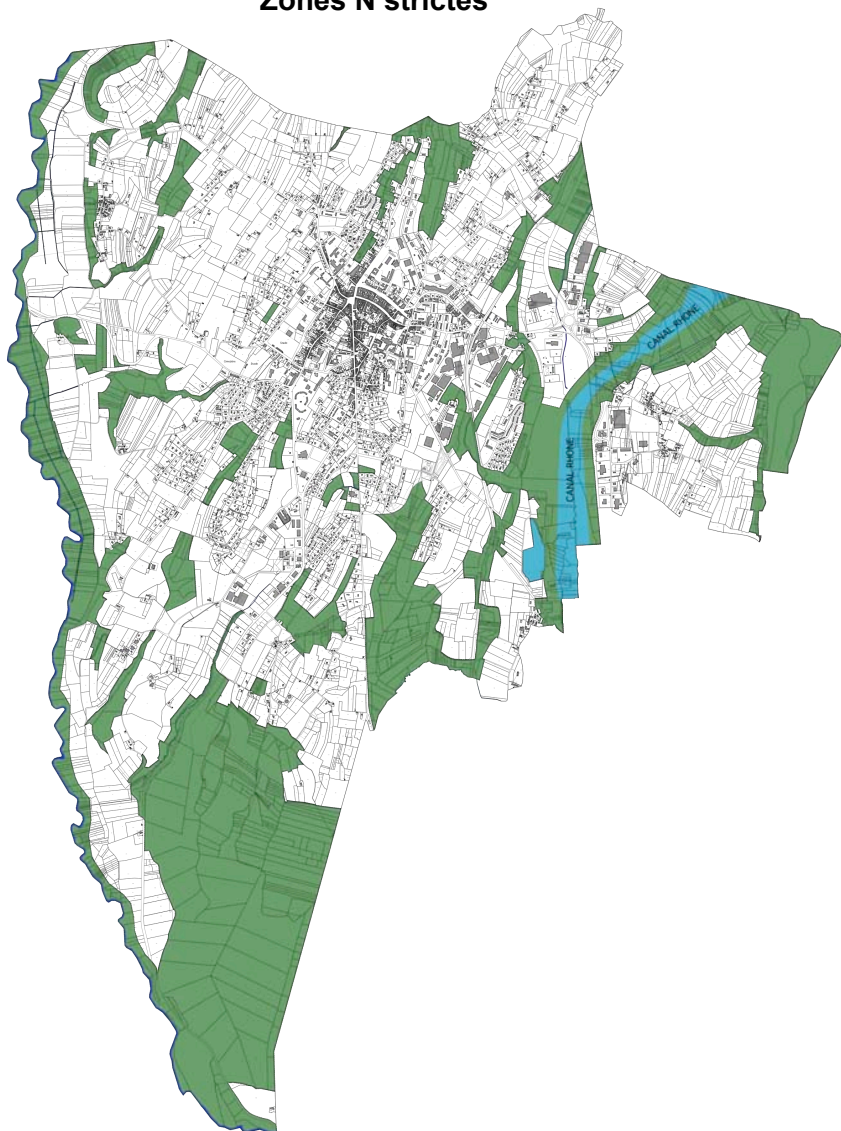
- Le zonage Nh remplace le zonage Nu du précédent PLU

Les secteurs déjà classés dans ce zonage au précédent PLU (Nu) ont peu évolué, les périmètres ont été revus à la marge sur plusieurs secteurs afin de correspondre aux limites cadastrales et réparer certaines erreurs, avec des bâtiments d'habitat classés en zone A ou N et vice versa.

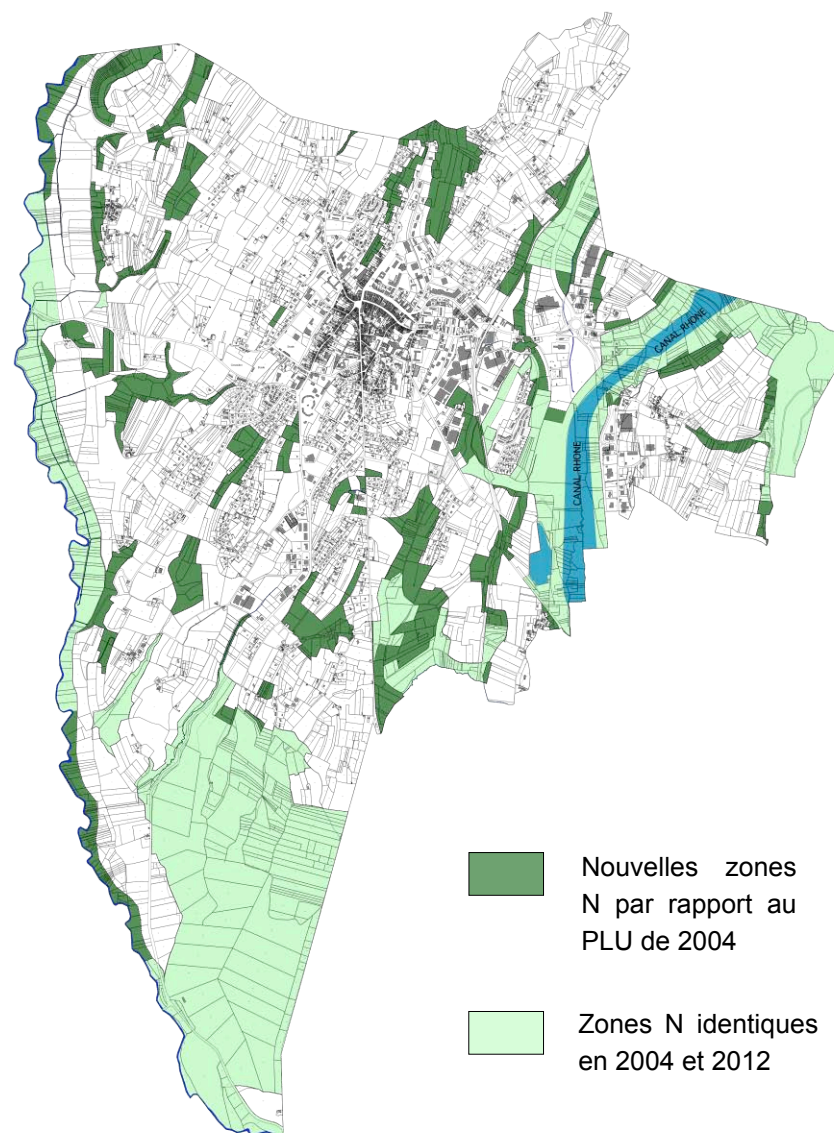
- Passage en zone Nh des constructions isolées, situées en dehors des hameaux constitués, et classées en zone UD au précédent PLU : secteur au Sud Est du hameau de Coron et constructions proches mais déconnectées du hameau de Billignin.
- Passage en zone N et Nh d'une partie du secteur de la Vuaz/Poterie au dessus de la zone de l'Ousson qui n'a pas un caractère de hameau justifiant le classement en zone UH et que les élus ne souhaitent pas voir se densifier davantage compte tenu des conditions d'accès (voirie étroite) et de la topographie (butte).

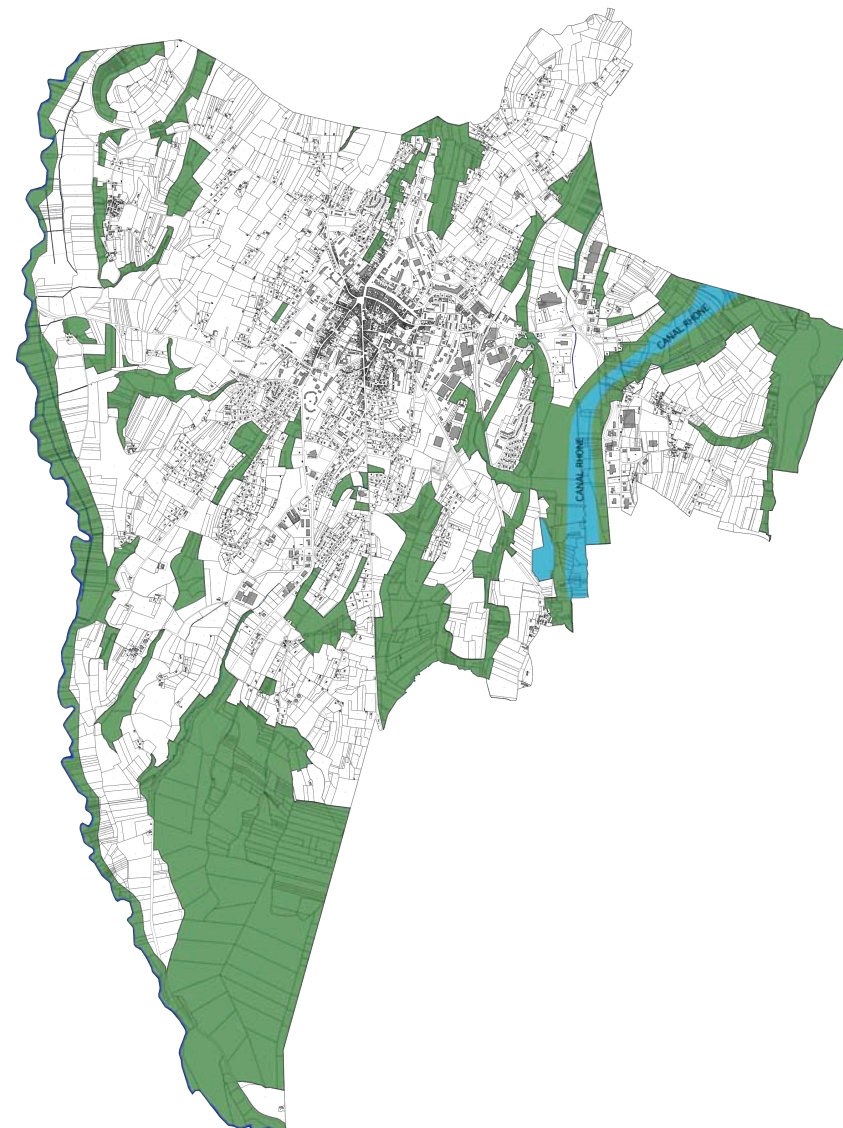
- Suppression du zonage Nt qui n'était pas conforme à l'article R 123-8 du CU dans le sens où il n'était pas « *de taille et de capacité d'accueil limitées* » : le zonage couvrait un territoire important, le CES n'était pas réglementé. De plus la « vocation touristique et de loisirs » n'est pas une destination officielle au titre du R 123-9 du CU.
- Suppression du zonage Nr qui avait pour seul objet de permettre les « *constructions et installations nécessaires à l'entretien, l'exploitation et le renouvellement des ouvrages de la CNR* ». Ce type d'installation peut être autorisé dans l'ensemble des zones au titre des « équipements constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif », il n'y a donc pas lieu de maintenir un zonage spécifique.

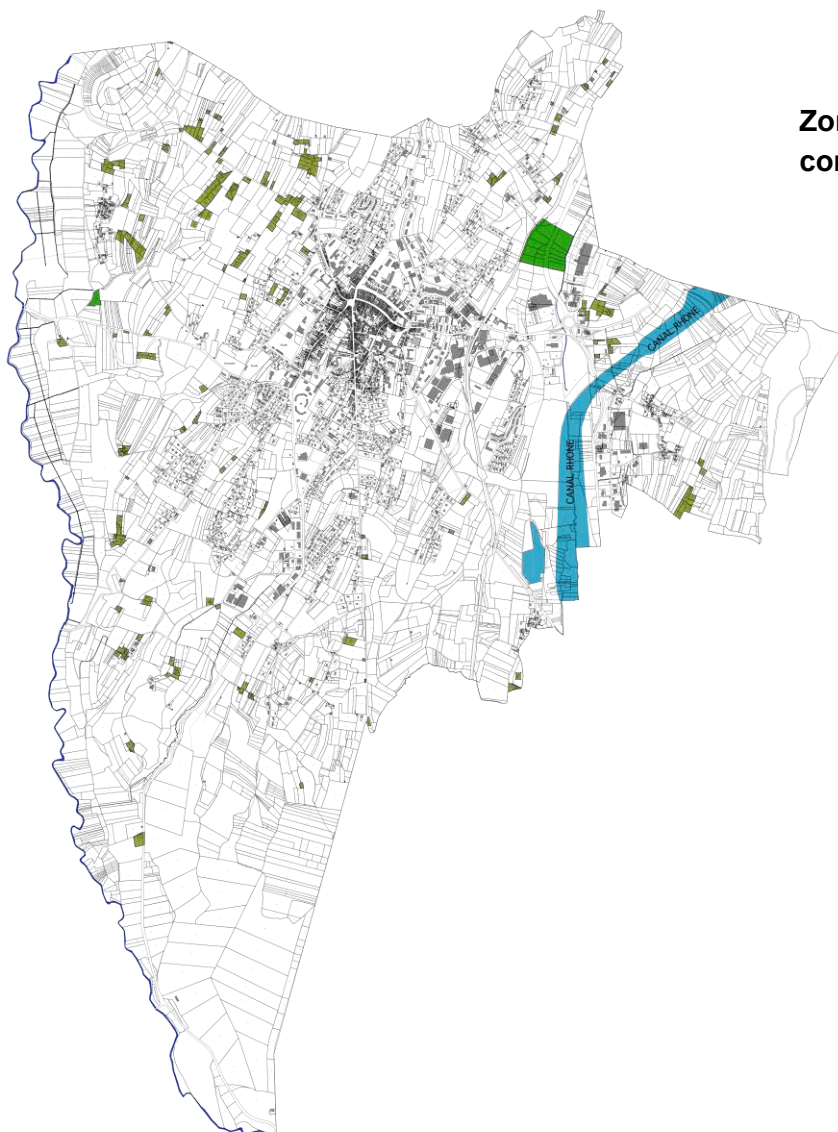
Zones N strictes



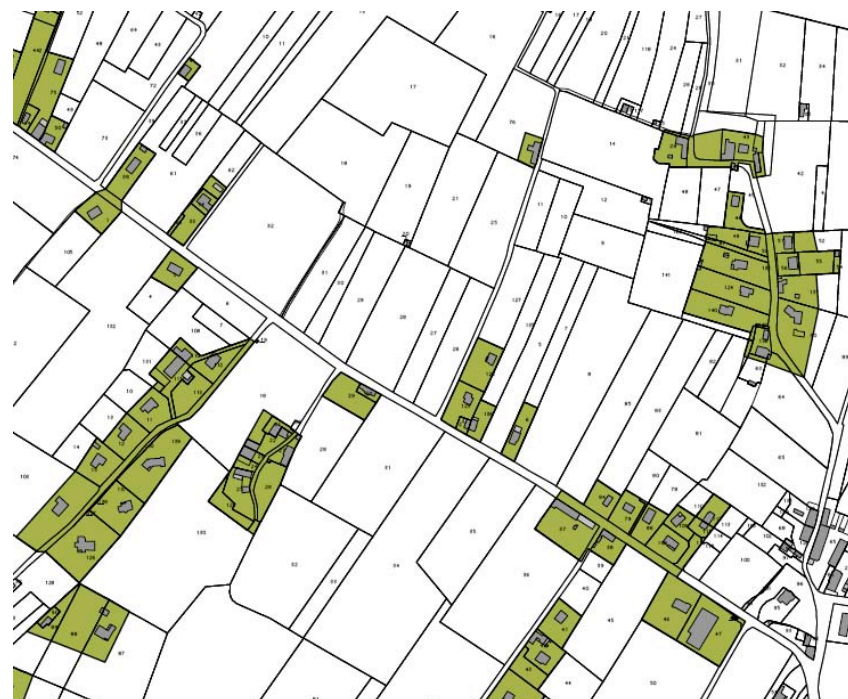
Bilan PLU 2004 - PLU 2012







**Zones N avec une
constructibilité limitée**



11 – Les zones agricoles : A

Présentation

Le zonage A correspond aux secteurs agricoles de la commune à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

La zone A comprend un secteur Av identifiant les terrains classés en AOC dans lesquels la constructibilité est limitée. (158 Ha environ)

Lien avec le PADD

Le maintien de zones agricoles importantes sur la commune zone A répond à plusieurs orientations du PADD /

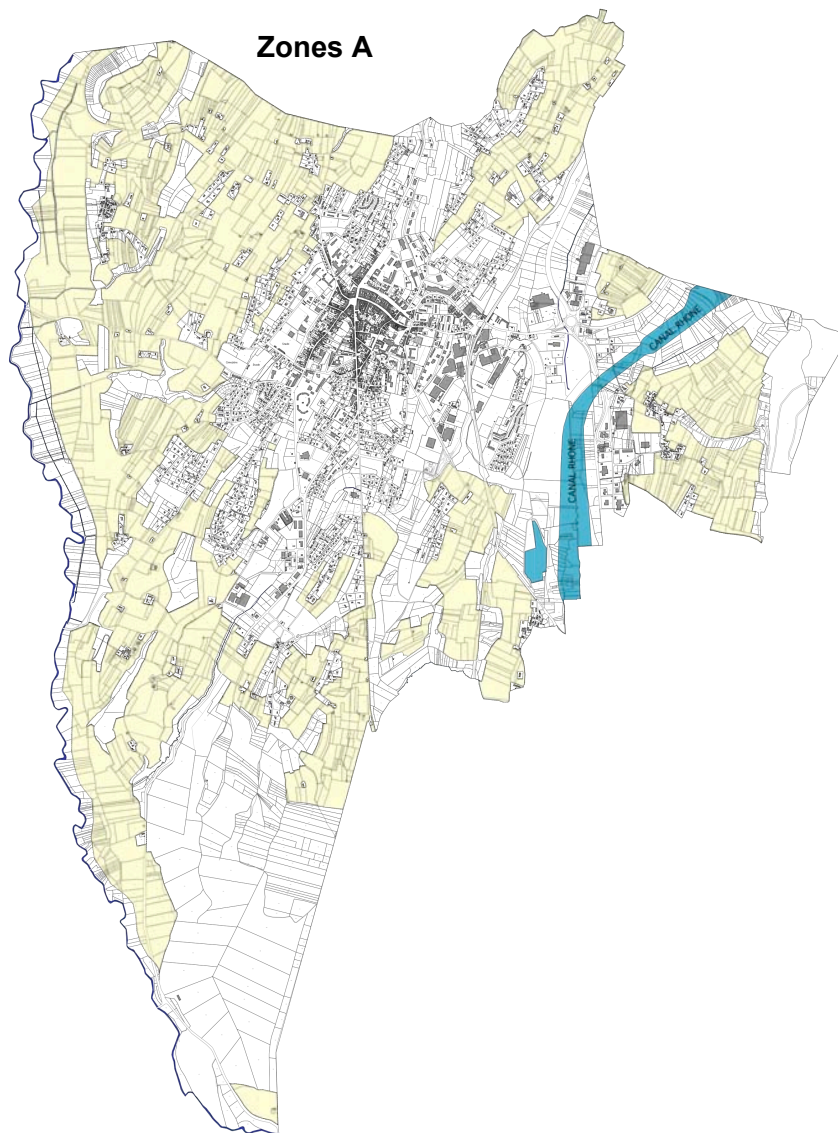
- *Orientation 2 : Maitriser le développement urbain et le rendre plus cohérent*
- *Orientation n°3 : Préserver l'équilibre ville campagne et Maintien et développement d'une agriculture péri urbaine*
- *Orientation n°5.5 Aider au maintien du secteur agricole*

Evolution POS-PLU et justifications

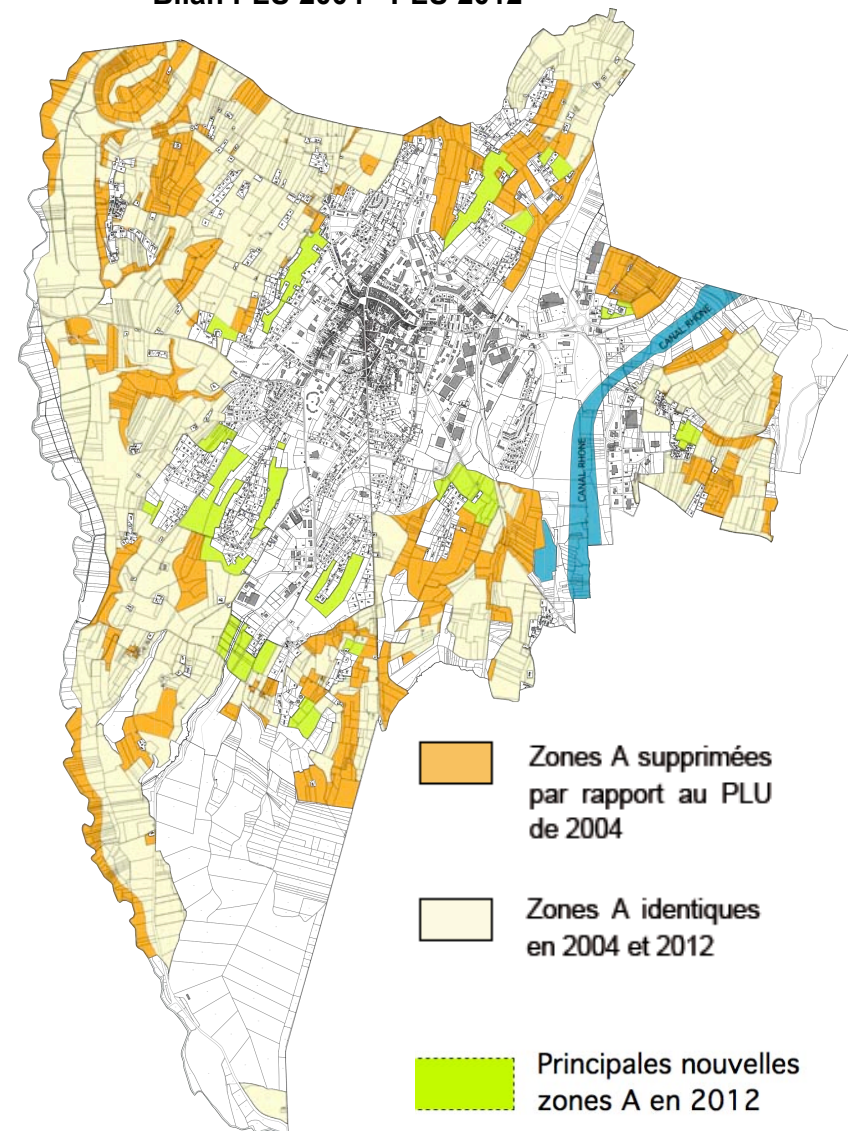
- Classement en zone A de secteurs U et AU dont la constructibilité n'a pas été maintenue (Cf. chapitres précédents) : pied de la colline de Tournod, Cervoise, extension de la zone des Ecassaz inscrite au précédent PLU.
- Classement en zone N des secteurs présentant un caractère naturel justifiant de ne pas y permettre les constructions à usage agricole : secteurs sensibles, espaces verts, bois et flancs de collines, (Cf. chapitre précédent)
- Passage en zone Nh de constructions isolées à usage d'habitat
- Création du zonage Av afin d'identifier les secteurs classés en AOC. La constructibilité de ces secteurs est limitée car il s'agit souvent de secteur en pente où seules les installations légères sont souhaitables

Cette identification était absente du précédent PLU, ce qui a entraîné l'urbanisation de certains secteurs classés par méconnaissance, de bonne foi, de ce classement.

Zones A



Bilan PLU 2004 - PLU 2012



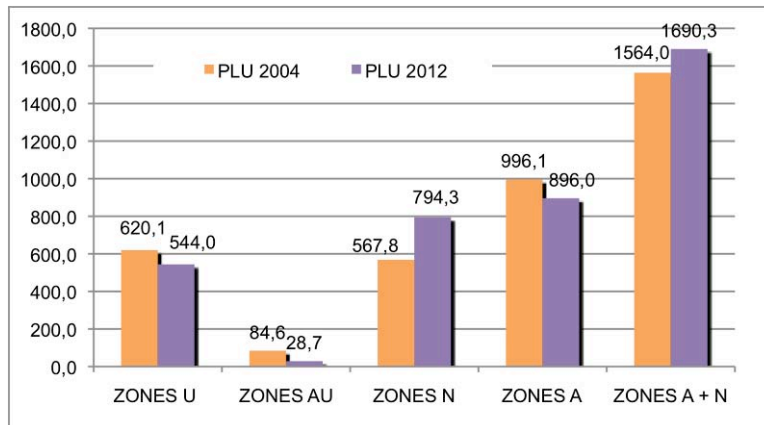
I.2.3 BILAN DU NOUVEAU ZONAGE : SURFACES ET REPONSES AU SCENARIO DEMOGRAPHIQUE

TABLEAU DE CORRESPONDANCE PLU 2004 – PLU 2012

Zones du PLU 2004		Zones du PLU 2012
Zones UA	⇒	Distinction entre en deux secteurs : UA1 et UA2
Zones UC	⇒	Zones UC
Zone UD	⇒	Zones UD
Zone UH sans secteurs	⇒	Distinction entre en deux secteurs : UH et UHp
Zone UX et UXe	⇒	Distinction entre trois secteurs : UXa, UXb et UXc
Zones 1AUD	⇒	Distinction entre zone 1AUD et 1AUC (plus dense)
Zones 1AUX	⇒	Distinction entre deux secteurs : 1AUXb et 1AUXh
Zone N	⇒	Zone N, NP et NV conservées Nu transformé en Nh
Zone A	⇒	Zone A et Av

Le nouveau zonage a fait l'objet d'un travail important afin de le mettre en cohérence avec le nouveau PADD, la création de nouveaux secteurs traduit bien la volonté affichée au PADD (orientation n°2) de mieux *maîtriser le développement urbain et le rendre plus cohérent*.

BILAN DES SURFACES



Le bilan général montre une hausse importante des zones agricoles et naturelles (+126 Ha environ soit 77% du territoire couvert) par rapport aux zones urbaines (U) et à urbaniser (AU).

Cette évolution est la conséquence logique de l'important travail réalisé par la commune pour :

- fixer un volume cohérent de zones constructibles, avec un travail de hiérarchisation des zones, une adaptation au scénario démographique et une volonté de privilégier le renouvellement urbain
- identifier et protéger les espaces naturels sensibles : trame verte et corridors écologiques, flancs de collines, espaces verts

La diminution du volume des zones U tient pour l'essentiel à :

- l'abandon de plusieurs zones UD résiduelles pour un total d'environ 74 Ha.
- L'abandon du projet d'extension de la zone d'activités de l'Ousson route des Ecassaz

La diminution du volume des zones AU est importante puisque que l'ancien PLU avait ouvert de très nombreuses zones, y compris dans des secteurs sensibles sur le plan paysager et environnemental. Notons que les zones AUL (11,3) sont des zones à vocation de loisirs dans lesquelles une certaine constructibilité pourra être autorisée mais ce ne sont pas des zones à urbaniser « classiques ».

La forte progression des zones N (+ 226 Ha environ) s'explique par la volonté de la commune de mieux protéger son patrimoine naturel avec une prise en compte beaucoup plus exhaustive des espaces verts, des bois et l'intégration en zone N des flancs de collines.

La mise en regard de la carte de trame verte et des corridors écologiques établie en phase diagnostic et le zonage N montre la cohérence de la démarche.

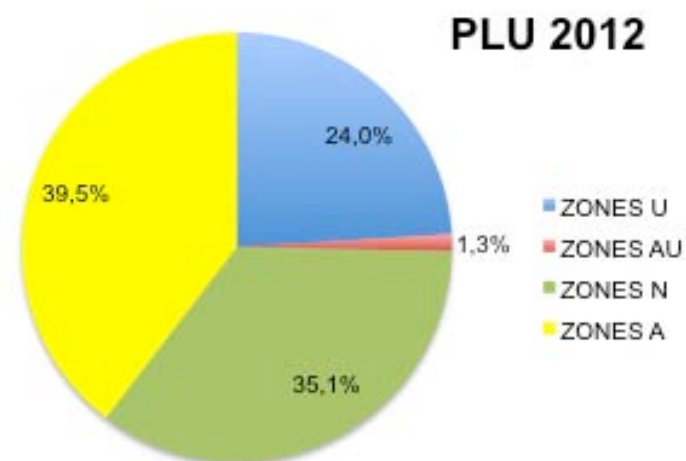
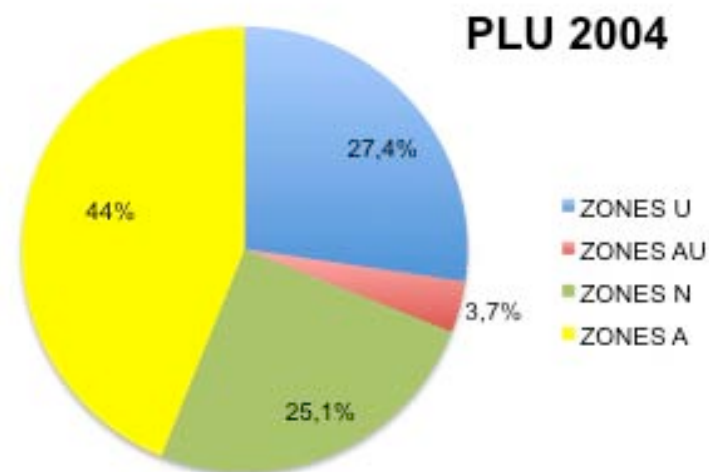
Le volume des zones agricoles a diminué par rapport au précédent PLU mais cette baisse ne signifie pas un recul de l'importance accordée à l'agriculture

Elle résulte en fait de l'extension du zonage N qui a intégré de nombreux espaces classés en zone agricole au précédent PLU (bois, flancs de collines) mais qui n'ont pas vocation à être cultivé (bois) et/ou sur lesquels ils n'est pas souhaitable que des constructions soient réalisées (flanc de collines) même s'il s'agit de constructions liées à l'activité agricole.

Ce qui a donc diminué ce sont donc les zones constructibles pour des bâtiments agricoles et dans une moindre mesure les zones cultivables, si l'on considère que les bois par exemple pouvait être défrichés pour laisser place à des cultures.

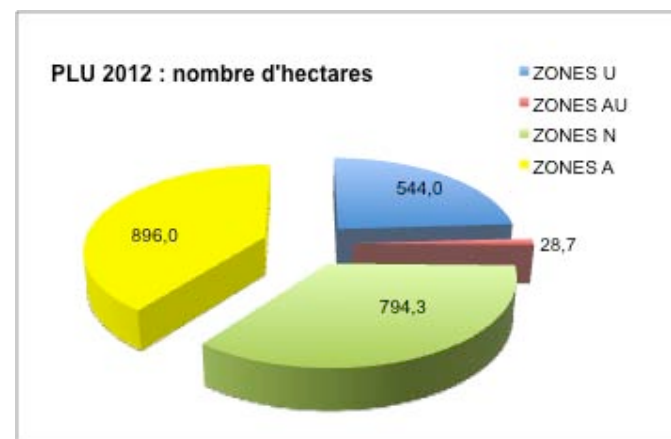
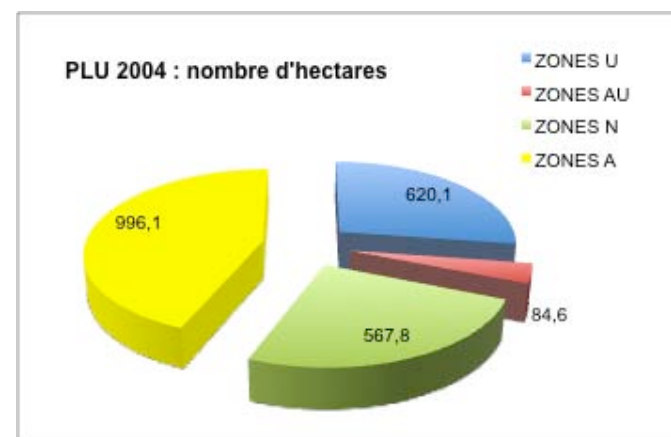
Rappelons que le zonage N n'empêche en rien de cultiver les terrains concernés.

Par rapport au précédent PLU, l'activité agricole est plutôt mieux prise en compte puisque bon nombre de terrains agricoles plats et facilement cultivables ont été sortis des zones constructibles.

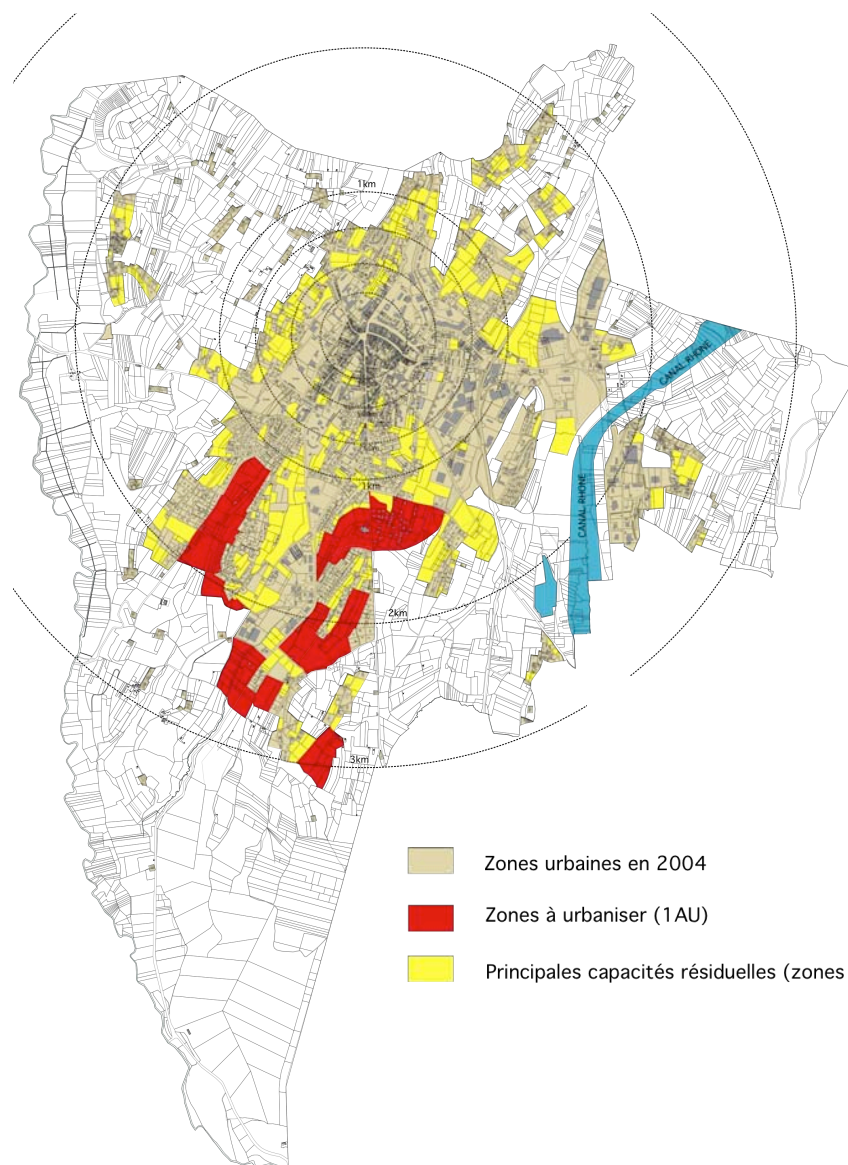


PLU 2004	Ha	PLU 2012	Ha
Zones urbaines		Zones urbaines	
UA	53,8	UA	53,0
UC	97,5	UC	107,7
UD	282,7	UD	209,0
UH	18,9	UH	54,1
UX	167,3	UX	120,2
TOTAL	620,1	TOTAL	544,0
Zones à urbaniser		Zones à urbaniser	
		1AUC	4,2
Aud	76,3	1AUD	3,7
AUx	8,3	1AUX	6,0
		1AUE	3,5
		2AUL	11,3
TOTAL	84,6	TOTAL	28,7
Zones naturelles		Zones naturelles	
N	421,0	N	753,0
Nu	21,6	Nh	32,0
Nt	39,0	Nt	
Np	8,7	Np	8,7
Nr	77,0	Nr	
Ng	0,6	Ng	0,6
TOTAL	567,8	TOTAL	794,3
Zones agricoles		Zones agricoles	
A	996,1	A	896,0
TOTAL	996,1	TOTAL	896,0
Total corrigé	2265,8		2265,8
	2268,6		2263,0
PLU 2004	POS 1991	PLU 2012	
ZONES U	620,1	ZONES U	544,0
ZONES AU	84,6	ZONES AU	28,7
ZONES N	567,8	ZONES N	794,3
ZONES A	996,1	ZONES A	896,0
ZONES A + N	1564,0	ZONES A + N	1690,3

Remarque : Suite à des décalages cartographiques constatés et non résolus entre le précédent PLU et le nouveau, il a été nécessaire, pour faire des comparaisons justes d'ajuster, de majorer et minorer les bilans de surface respectif de 0,1% pour arriver à un total identique. Cela ne change donc rien sur l'analyse du bilan global.



PLU 2004



- Zones urbaines en 2004
- Zones à urbaniser (1AU)
- Principales capacités résiduelles (zones non bâties et zones densifiables)

PLU 2012



I.2.4 PRESENTATION, EVOLUTION ET JUSTIFICATION DES REGLES D'URBANISME

Préambule

Le règlement permet de connaître les règles applicables à un terrain donné.

Après avoir relevé le nom de la zone correspondant au terrain sur le plan de zonage, la lecture du document s'effectue de la manière suivante :

- Préalablement à la lecture des règles applicables à la zone qui couvre le terrain, il est nécessaire de se référer au titre I « Dispositions générales ». Ce titre I présente les législations relatives à l'occupation des sols s'appliquant en sus des dispositions du PLU et les dispositions qui s'ajoutent à celles définies par le règlement de la zone.
- lecture du chapitre correspondant à la zone présentant le corps de règle applicable au terrain,
- attention le règlement peut être modulé en fonction des secteurs et indices.
- lecture des annexes du règlement

Il est également important d'identifier les secteurs faisant l'objet d'orientations d'aménagement et de programmation qui comportent des règles spécifiques, et de consulter les annexes du PLU.

LES REGLES COMMUNES A TOUTES LES ZONES

Les dispositions générales

Ce volet introductif énonce les dispositions générales s'appliquant à l'ensemble des zones et ayant un rapport direct avec le PLU de BELLEY.

- L'article 1 Définition de la surface de plancher applicable à titre pédagogique puisqu'il s'agit d'une évolution importante de l'urbanisme
- L'article 2 « Adaptations mineures » rappelle à titre indicatif l'interdiction de principe de déroger aux règles instaurées par le PLU ainsi que les cas d'adaptations mineures autorisées indépendamment du PLU dans les conditions fixées à l'article L 123-5 du Code de l'Urbanisme.

- L'article 3 précise, conformément à la possibilité donnée par l'article R 123-10-1 du Code de l'Urbanisme, que « dans le cas d'une division foncière en propriété ou en jouissance, à l'occasion d'un lotissement ou de la construction sur un même terrain de plusieurs bâtiments, les règles édictées par le PLU s'apprécient au regard de chacun des lots issus d'un lotissement ou de chacun des terrains d'assiette issu d'une division foncière en propriété ou en jouissance, et non au regard de l'ensemble du projet ».

Ce choix permet de s'assurer que les règles du PLU, conçues pour s'appliquer à des unités foncières distinctes, notamment en ce qui concerne les règles d'implantation des constructions par rapport aux voies et aux limites séparatives et leur emprise au sol, s'appliquent bien à chaque lot, notamment dans les cas où la division intervient après la délivrance du permis de construire.

- L'article 4 rappelle la législation applicable, concernant les servitudes de passage le long des cours d'eau présents sur le territoire. Le PLU ne réglemente en effet que la distance des constructions et installations vis à vis de ces cours d'eau.

- L'article 5 précise les travaux, constructions et installations autorisées sur les constructions existantes non conformes aux règles du PLU. Cette précision revêt une importance particulière puisque les règles d'urbanisme évoluent parfois de façon importante au grès des différentes révisions des documents d'urbanisme rendant ainsi parfois non conformes aux nouvelles règles certaines constructions anciennement édifiées. Le PLU doit donc définir comment peuvent évoluer ces constructions en déterminant les dérogations possibles aux nouvelles règles.

Le PLU de BELLEY précise ainsi que peuvent être autorisés, pour tout type de constructions :

- des travaux visant exclusivement à assurer la mise aux normes des constructions en matière d'accessibilité, d'isolation phonique ou thermique, qu'ils soient ou non conformes aux articles 6, 7, 8, 9, 10, 11 ou 13.
- des travaux visant à améliorer la performance énergétique ou à développer la production d'énergie renouvelable dans les constructions, qu'ils soient ou non conformes aux articles 6, 7, 8, 9, 11 ou 13.

Les dérogations accordées pour l'amélioration des performances énergétiques et la production d'énergies renouvelables constituent une réponse

à l'enjeu d'éco-rénovation des constructions existantes et de préparation de l'ère de l'énergie chère.

Les dérogations accordées pour l'accessibilité s'inscrivent dans la logique des dernières lois sur la mise en accessibilité des bâtiments et lieux publics en permettant les aménagements rendus nécessaires, quitte à s'affranchir des règles du PLU.

L'article 6 rappelle les dispositions particulières applicables dans le domaine concédé par l'Etat à la CNR.

L'article 7 rappelle que par mesure de précaution, les habitations et immeubles habituellement occupés par des tiers doivent respecter un retrait de minimum de 100 mètres par rapport aux sièges d'exploitation agricole (identifiés au plan de zonage) quelque soit la typologie de l'exploitation

Ce volet introductif du PLU a été réduit par rapport au précédent PLU afin d'exposer uniquement les dispositions générales s'appliquant à l'ensemble des zones et ayant un rapport direct avec le PLU

Evolution par rapport au précédent PLU

- Mise à jour des dispositions en fonction des évolutions législatives et du code de l'urbanisme.
- Ajout des articles 5,6,7,8 et 9
- Suppression de l'ancien 6 sur les axes bruyants qui renvoi à une législation indépendante du PLU et qui n'a donc pas à figurer dans le règlement. La carte des zones est en annexe du PLU.
- Suppression de l'ancien 7 faisant référence aux bâtiments existants à une date (1er janvier 2002 dans le précédent PLU) pour l'application de la notion de bâtiments existants car aucune carte à jour de l'état des lieux au moment de l'approbation du PLU n'était disponible et ce type de mesure nécessite un suivi strict dans le temps.
- Le rappel de la portée du règlement à l'égard des autres législations relatives à l'occupation des sols, bien que pédagogique, a été supprimé de l'introduction et rebasculé en annexe du règlement à titre indicatif afin d'alléger le règlement et d'éviter les problèmes de mises à jour de ces rappels. Ces dispositions sont de toute manière indépendante du PLU.

Les dispositions par article et leur évolution

Le préambule des zones

Le préambule des zones indique à titre pédagogique la vocation générale de la zone concernée, présente les différents secteurs et attire l'attention sur l'existence des orientations d'aménagement et de programmation qui comportent des règles particulières.

Afin d'éviter toute ambiguïté, le règlement précise que
« En cas de discordance entre les dispositions du présent règlement et l'application des orientations d'aménagement et de programmation, ce sont ces dernières qui l'emportent »

Articles 1 et 2

Il résulte de l'article R.123-9 1 et 2° du Code de l'Urbanisme que le PLU peut réglementer
 « les occupations et utilisations du sol interdites et les occupations du sol soumises à des conditions particulières ».

Ainsi, l'article 1 fixe les occupations et utilisations du sol interdites.

L'article 2 soumet certaines occupations et utilisations du sol à des conditions particulières fondées sur des critères objectifs : application de la servitude de mixité sociale, réglementation des constructions en pente, prise en compte des nuisances et risques...

Dès lors qu'une occupation ou utilisation du sol ne figure pas dans un de ces deux articles, elle est admise dans la zone concernée sans conditions, sous respect des législations indépendantes du PLU.

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites dans l'ensemble des zones :

- *« Les constructions et installations qui, par leur nature, leur importance ou leur aspect, seraient incompatibles avec le caractère du voisinage ou susceptibles de porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique »*. Il s'agit d'une reprise des articles R 111-12 et R 111-21 du Code de l'Urbanisme à vocation pédagogique afin d'attirer l'attention du lecteur sur le fait que des dispositions hors PLU peuvent conduire au refus d'un permis de construire. Le recours à ces deux articles est fréquent.

- « Les constructions et installations, notamment les installations classées pour la protection de l'environnement, à l'exception de celles autorisées à l'article 2, » afin d'introduire des critères urbanistiques et environnementaux comme la relation au voisinage et l'insertion dans la ville en plus des critères juridiques qui conditionnent l'ouverture de ce type d'installation.
- « Les affouillements et exhaussements de sol à l'exception de ceux autorisés à l'article 2 ».
- « L'installation de caravanes de moins de 3 mois, les habitations légères de loisirs et résidences mobiles, isolées sur terrains non bâtis et la pratique du camping en dehors des terrains aménagés à cet effet ». Cette disposition constitue un rappel à vocation pédagogique de nouveau régime des autorisations d'urbanisme de 2007.
- « La reconstruction à l'identique des bâtiments détruits ou démolis, même en cas de sinistre, ne respectant pas les règles actuelles du PLU » comme le permet l'article L 111-3 du Code de l'Urbanisme.

La plupart des zones comporte également les dispositions suivantes :

- « Les dépôts à l'air libre de matériaux divers, de ferrailles, de combustibles, de déchets, les dépôts de véhicules hors d'usage et d'une manière générale toutes constructions ou dépôts d'objets apportant une nuisance, tant du point de vue esthétique que du bruit et des odeurs. ». Il s'agit d'éviter ces dépôts souvent mal vécus et perçus par la population et qui ont un impact paysager négatif.
- « Les constructions et installations situées dans les marges de recul identifiées au plan de zonage, le long de certaines infrastructures routières. » afin de faire le lien avec le graphisme porté au plan de zonage
- « L'implantation des constructions et installations non compatibles avec les orientations d'aménagement et de programmation définies en application de l'article L 123-1-4 du CU. » Cette règle vient en complément du préambule afin de lui donner une portée réglementaire.

- « Les constructions et installations situées à moins de 10 m de la berge extérieure des cours d'eau. Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ». La dérogation introduite permet notamment de gérer les cas d'installations ou constructions liées à l'entretien des ouvrages d'intérêt collectif.

Article 2 : Les occupations et utilisations du sol sont admises sous conditions particulières :

Le premier paragraphe vise les conditions à l'implantation des constructions et installations, avec deux requêtes :

- *que des dispositions soient prises afin d'éviter une aggravation des nuisances ou les risques pour le voisinage [nuisance (livraison, bruit,...), incendie, explosion, ...],*
- *et que les nécessités de leur fonctionnement lors de leur ouverture, comme à terme, soient compatibles avec les infrastructures existantes*

Le deuxième paragraphe fait en général référence aux affouillements et exhaussements de sol.

Ce point a été particulièrement retravaillé dans le cadre de ce nouveau PLU suite au diagnostic qui a mis en évidence la réalisation de nombreuses opérations non adaptées aux pentes (exhaussement permettant de faire un terrain plat en pleine pente, enrochements importants, accès très en pente), avec des conséquences néfastes sur le paysage, l'écoulement des eaux et le volume de déblais remblais à gérer (coût de l'opération + traitement).

La nouvelle règle du PLU limite donc la hauteur des affouillements et exhaussements de sols suivant le type d'aménagements réalisés et rend obligatoire notamment la végétalisation des talus pour diminuer l'impact paysager.

La règle générale, à l'exception des zones d'activités (Ux et 1AUX), est de limiter à 50 cm les exhaussements et affouillements correspondants notamment aux aménagements paysagers de type terrasse et murets en autorisant un affouillement de 1,20 m uniquement pour les accès aux constructions.

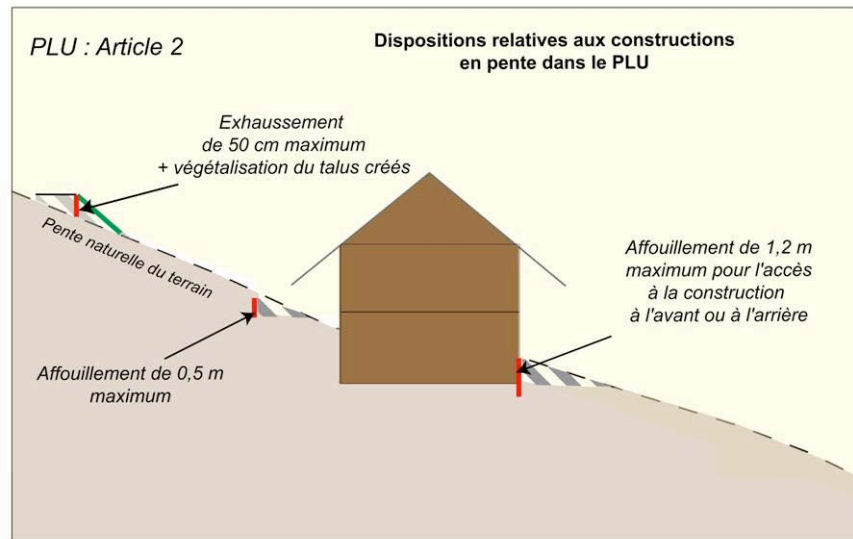
Pour définir cette règle, la commune et ses partenaires se sont appuyés sur le retour d'expérience des zones de montagne où les constructions en pente sont fréquentes,

les fiches techniques pédagogiques élaborées par les CAUE et le retour d'expérience des opérations réalisés dans l'Ain ses dernières années.

La règle est plus souple en zone UA pour tenir compte des caractéristiques du tissu ancien, avec une hauteur de 1,20 m toléré pour les infrastructures routières.

Pour faciliter la compréhension de la règle, des schémas illustratifs et pédagogiques sont portés en annexe du règlement.

Exemple de schéma :



Les autres paragraphes précisent les dispositions liées à l'application des servitudes particulières comme :

- la servitude de mixité sociale L 123-1-5-16 du CU
- et la servitude commerciale L 123-1-5-7 bis du CU
- les dispositions spécifiques aux éléments protégés au titre du L 123-1-5-7° du code de l'urbanisme

Ces servitudes font l'objet d'un chapitre particulier au présent rapport de présentation.

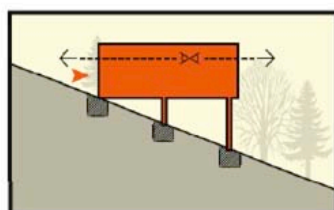
Sur le plan des destinations autorisées dans chacune des zones, le PLU a globalement cherché à permettre une mixité des fonctions dans toutes les zones de la commune en autorisant simultanément, à la fois l'habitation et tout ou partie des activités, afin de rapprocher lieux de vie et d'emplois (lutte contre les déplacements courts en voitures, animation de la ville) et contribuer à la lutte contre l'étalement urbain en n'obligeant pas les activités à aller s'installer sur des communes périphériques, faute de pouvoir le faire sur la ville. Ce choix est conforme aux orientations du PADD.

Une exception a été faite avec une limite apportée à l'implantation de commerces en zone UC puisque ceux-ci ne sont autorisés que dans un secteur précis et sous certaines conditions (cf chapitre spécifique à la servitude L 123-1-5-7 bis) et une interdiction des commerces dans les zones périphériques UD et 1AU et certaines zones UX et 1AUX afin de privilégier l'implantation des autres activités et protéger le commerce du centre ville.

Schémas ayant servis à la réflexion pour l'élaboration de la règle sur les constructions en pente
source : CAUE Haute Savoie

SE SURÉLEVER DU SOL

en porte-à-faux ou perché sur des pilotis

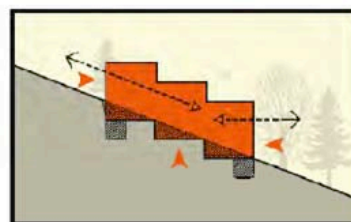


VOLUME DES
DÉBLAIS/REMBLAIS



ACCOMPAGNER LA PENTE

*en cascade, avec succession de niveaux ou de
demis-niveaux suivant le degré d'inclinaison*

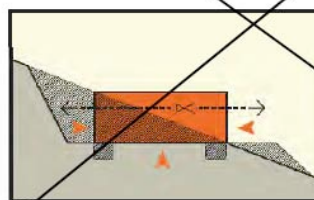


VOLUME DES
DÉBLAIS/REMBLAIS



DÉPLACER LE TERRAIN

poser à plat sur un terrassement

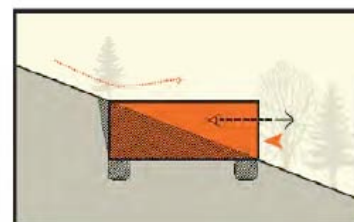


VOLUME DES
DÉBLAIS/REMBLAIS



S'ENCASTRER

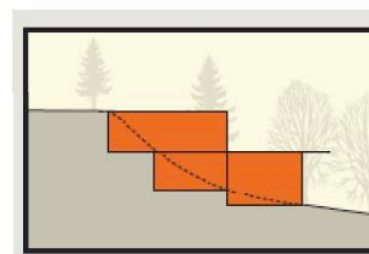
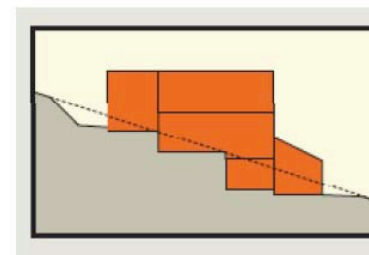
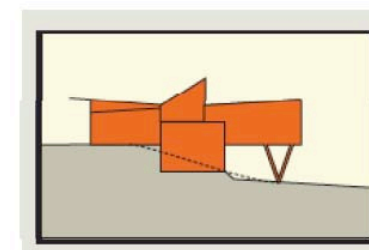
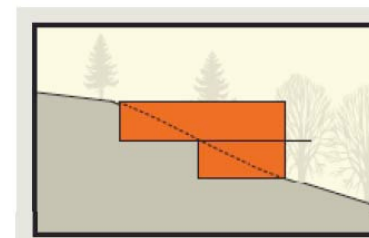
s'enterrer, remblai et déblai



VOLUME DES
DÉBLAIS/REMBLAIS



Les bons exemples



Evolution par rapport au précédent PLU

- Mise à jour dans la formulation de certaines interdictions : caravanes de moins de 3 mois, interdiction des dépôts, ICPE, affouillements et exhaussements de sols.
- Les nouveautés concernent :
 - le choix de l'interdiction de la reconstruction à l'identique des constructions non conforme au PLU,
 - les précisions apportées concernant les conditions d'implantation des constructions et installations classées
 - la mise en place d'une règle plus précise pour les mouvements de sols,
 - la référence aux orientations d'aménagement et de programmation
 - l'instauration de dispositions particulières liées aux servitudes de mixité sociale, de protection de la diversité commerciale et des éléments protégés au titre du L 123-1-5-7° du CU.
 - L'interdiction du commerce dans les zones UD et 1AU ainsi que certaines zones UX alors que le précédent PLU autorisait toutes les activités dans toutes les zones.

Article 3 : Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

L'article 3 fixe les conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées. Il a pour finalité d'assurer de bonnes conditions d'accès, de circulation et d'accessibilité : sécurité, gabarit.

La notion de voie est définie afin de faciliter la compréhension et l'application du règlement.

Le choix a été fait de ne plus imposer de gabarit minimum pour les voies mais de privilégier une adaptation au projet et la réponse à des objectifs (exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile, de ramassage des déchets) afin d'éviter la réalisation de voies inadaptées aux besoins ou consommant trop d'espaces (voiries trop larges notamment) :

Il est précisé que les voies en impasse « *doivent être aménagées dans leur partie terminale pour permettre le retournement des véhicules de lutte contre l'incendie, de sécurité civile. Ceci suppose une aire de circulaire de diamètre de 15 m minimum ou une superficie équivalente....* » afin d'éviter que des opérations disposent de ce type d'aménagement sans penser à l'accès de ce type de véhicules.

La même logique d'adaptation à l'opération et à des objectifs à atteindre (exigences de la sécurité, d'éviter toute difficulté et tout danger pour la circulation automobile, des cycles et des piétons) a prévalu pour la réglementation des accès.

Afin de s'assurer de disposer d'un accès suffisant pour l'accès des véhicules de lutte contre l'incendie, de sécurité civile, le cas échéant, le règlement du PLU impose, contrairement aux voies, un gabarit de 4 m minimum.

Le PLU demande également que soit tenu compte de la topographie des lieux pour l'aménagement des accès et voiries afin d'éviter par exemple la réalisation d'infrastructures non adaptées à la pente.

Afin que les modes doux soient bien pris en compte dans les aménagements, il est demandé dans les dispositions générales que « *Les conditions d'accès et les voies doivent permettre la circulation de l'ensemble des usagers, notamment les modes doux (piétons et vélos), dans de bonnes conditions* ».

Evolution par rapport au précédent PLU

- La définition de la notion de voie utilisée dans le règlement afin de clarifier l'application de la règle.

- Le choix a été fait de ne pas inclure les voies piétonnes et cyclistes dans la notion de voie afin de ne pas leur appliquer les mêmes exigences que les voies automobiles concernant la sécurité, la défense contre l'incendie et la protection civile
- Suppression des gabarits de 6 m et 8 m de plateforme imposés au précédent PLU. L'imposition de 6 m de plateforme pour les parcelles ne possédant pas d'accès direct sur une voie ouverte à la circulation, n'a pas été reconduite considérant qu'une voie moins large pouvait permettre un accès satisfaisant dans certain cas. Le gabarit de 8 m était une sorte d'emplacement réservé déguisé pour élargissement de voirie.
- L'ajout du dimensionnement à 15 m minimum de l'aire de retournement à la demande du service assurant la collecte des déchets.
- Suppression de l'interdiction dans certaines zones d'avoir « *deux accès charretiers au maximum par tènement* », l'origine et l'intérêt de cette règle n'étant pas vraiment avérés.
- Suppression des règles ne reposant que sur l'interprétation sans base légale claire : « *des normes différentes peuvent être fixées, en augmentation ou en diminution par les services compétents, lorsque la topographie des lieux, la qualité d'ensemble du projet ou l'environnement bâti le justifie.* »

- Ajout de la demande d'adaptation à la topographie également pour les accès et voiries

Article 4 : Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics

Les dispositions ont été rédigées et mises à jour par rapport au précédent PLU en lien avec les services de la ville et les gestionnaires et l'étude eaux pluviales réalisées par la ville.

Pour l'eau potable « *Toute construction qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau de distribution d'eau potable.* »

La logique générale pour les eaux usées est de demander des dessertes conformes à la réglementation en vigueur et aux conditions définies conformément aux avis de l'autorité compétente concernée.

Pour le traitement des eaux pluviales, le PLU prend des dispositions visant à limiter le volume des rejets directs dans le réseau public et le milieu naturel afin de diminuer le risque de saturation et débordement lors de forts épisodes pluvieux. Il demande notamment que l'infiltration soit la première solution recherchée et défini les conditions de rejet dans le réseau si celle ci est insuffisante.

Grâce à des études techniques réalisées parallèlement au PLU, la commune a été en mesure de définir un débit de rejet maximal autorisé dans le réseau (15 litres/secondes/hectare de l'unité foncière concernée) et ses conditions d'application, avec une spécificité concernant la zone UA compte tenu des caractéristiques du tissu ancien.

Le traitement des eaux pluviales polluées, qui sont notamment issues des voies de circulation automobiles et parkings, est pris en compte de façon particulière en demandant que les « eaux qui ne seraient pas infiltrés » fasse l'objet d'un « *prétraitement par déssableur/débourbeur (ou séparateur d'hydrocarbures suivant les cas).* » avant rejet dans le réseau. « *De plus, tous les puisards de récupération d'eaux pluviales devront être équipés d'une décantation permettant le piégeage des sables* »

Concernant les réseaux de distribution d'électricité, la logique est d'enfouir les installations dès que cela est possible, sauf contrainte technique particulière, pour contribuer à la qualité du paysage urbain. La règle n'est toutefois pas portée dans les zones A et N où l'on ne peut légalement imposer l'enfouissement des réseaux.

Afin de contribuer aux enjeux de diversification énergétique, le PLU précise que « *Le recours à la géothermie, la création ou le raccordement à un réseau de*

chaleur ou de froid sont autorisés ou d'autres systèmes d'énergie renouvelable ».

Pour la collecte des déchets, le PLU demande que soit *« aménagée en emprise sur la propriété privée, en limite du domaine public, une aire pour la présentation à la collecte des conteneurs à déchets ménagers. Cette aire ne se substituant pas au local destiné au stockage des conteneurs, en dehors de la période de la collecte »*. Cette mesure vise à ne pas encombrer les trottoirs et respecter la législation relative à l'accessibilité de la voirie et des espaces publics aux personnes handicapées.

Evolution par rapport au POS

- Conformément aux recommandations de l'agence régionale de santé (ARS), la possibilité de recourir à l'assainissement individuel lorsque le raccordement au réseau collectif est inscrit au plan de zonage assainissement a été supprimée, ceci afin d'éviter les détournements de cette règle constatés ces dernières années.
- Le PLU va plus loin que le précédent PLU en demandant :
 - que les réseaux de distribution d'électricité dans les zones U et AU soient souterrains et regroupés sans limiter cette demande aux seules extensions des réseaux existants.
 - Le respect d'un débit de rejet maximal dans le réseau

- le prétraitement des eaux pluviales avant rejet dans le réseau ou le milieu naturel.
- Ajout de la rubrique « énergie » qui n'existait pas au précédent PLU. Son ajout permet de prendre des dispositions pour favoriser le recours aux énergies renouvelables et aux systèmes d'alimentation énergétique moins traditionnels
- Ajout de la rubrique « déchets » à titre pédagogique, puisque ces questions relèvent en fait du code de la construction et de l'habitation ou, éventuellement, du règlement de la copropriété.
- La différence de réglementation dans certaines zones du précédent PLU en fonction de l'existence ou non d'un réseau public eaux pluviales a été supprimée, la nouvelle formulation des règles rend inutile le maintien de l'ancienne rédaction
- Suppression du point 4 de l'ancien article 4 sur l'éclairage des voies qui n'a pas à être réglementé dans un PLU puisqu'il vise semble t-il l'intensité de la source lumineuse et non le réseau d'électricité en lui même.

Article 5 : Superficie minimale des terrains

Le PLU ne règlemente pas l'article 5, en cohérence avec la loi Solidarité et Renouvellement Urbain.

En effet, les articles L 123-1-5 12° et R. 123-9 du Code de l'Urbanisme stipulent que le PLU peut fixer « *une superficie minimale des terrains constructibles lorsque cette règle est justifiée par des contraintes techniques relatives à la réalisation d'un dispositif d'assainissement non collectif ou lorsque cette règle est justifiée pour préserver l'urbanisation traditionnelle ou l'intérêt paysager de la zone considérée* ».

Evolution par rapport au précédent PLU

- Certaines zones du PLU comportaient un minimum parcellaire de 1500 m² en cas d'assainissement individuel. L'évolution des techniques ne nécessite plus d'imposer ce minimum.

Article 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Dispositions générales

La notion d'alignement utilisé dans le règlement est définie et précisée afin de clarifier l'application de la règle.

L'article 6 vise surtout à réglementer le rapport des constructions à la rue « circulée », quelle que soit son statut, ce qui a conduit à bien préciser que l'alignement concerne les « *voies ouvertes à la circulation générale qu'elles soient publiques ou privées* », car ce qui compte, c'est la circulation effective, pas le statut juridique de la voie.

Le fait d'inclure les voies piétonnes et/ou cyclistes dans la notion d'alignement a fait l'objet de débat, notamment dans le cas des voies piétonnes et/ou cyclistes en site propre déconnectées de la voirie automobile, pour lesquelles le PLU aurait pu édicter une règle particulière, plus souple que la règle générale, la circulation étant moins « intense » et « nuisante ». Le choix s'est finalement porté vers une non distinction en considérant que le traitement du rapport des constructions à la rue devait être le même quel que soit le type de voie concernée.

Les réflexions et les tests effectués sur l'évolution du tissu ont conduit, lorsqu'un retrait des constructions est imposé par rapport à la voie, à demander un recul de 5 m minimum dans la plupart des zones pour :

- améliorer la qualité du paysage depuis la rue en évitant d'accentuer la présence des bâtiments
- limiter l'exposition aux nuisances liées à la circulation automobile

- permettre des aménagements paysagers entre la construction et la voie, et renforcer ainsi la présence du végétal en ville

Des adaptations ont été instaurées afin d'être plus souple concernant :

- l'implantation par rapport aux voies piétonnes et cyclistes où l'alignement peut être autorisé et le retrait peut être réduit à 3 m. Cette mesure est particulièrement intéressante dans les tissus de maisons individuelles édifiées sur de petites parcelles avec des venelles piétonnes irriguant l'opération.
- l'implantation des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif afin de réduire les risques de blocage de ce type de projet « d'intérêt collectif »

Dispositions particulières

Le PLU introduit des dispositions permettant certains aménagements à l'intérieur des marges de recul imposées par le biais de l'article 6 : « *les saillies, auvent, marquise, balcons, éléments de décor architecturaux, débords de toitures et « les dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables ou à une isolation du bâtiment »*

Le débord est toutefois limité afin de ne pas dénaturer le recul général imposé par l'article 6, ils ne peuvent donc pas excéder 50 cm de profondeur.

La commune a également souhaité rappeler qu' « *afin de d'assurer la sécurité des usagers, un recul plus important pourra être prescrit le long des voies de manière à dégager une visibilité suffisante* ».

A la demande des services gestionnaires « *les dispositions de l'article 6 ne sont pas applicables aux lignes de transport d'électricité Haute Tension (HTB) ainsi qu'aux constructions et installations nécessaires à l'entretien de ces ouvrages* ».

Evolution par rapport au précédent PLU

- L'intégration des voies piétonnes et cyclistes dans la définition de l'alignement. Le précédent PLU excluait les voies piétonnes et cyclistes ce qui revenait à ne pas réglementer, hors le PLU doit obligatoirement réglementer l'article 6.
- Définition d'une règle pour les « *constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif* » à l'exception des lignes de transport d'électricité Haute Tension.

- Suppression de la dérogation introduite dans certaines zones « *Toutefois, une implantation différente peut être admise ou imposée lorsque l'implantation des constructions existantes sur les propriétés voisines le justifie* », qui revenait elle aussi à ne pas réglementer vraiment et qui était trop soumise à interprétation
- L'autorisation de certains aménagements à l'intérieur des marges de recul se justifie par la volonté de :
 - permettre les travaux sur les constructions existantes ne respectant pas la nouvelle règle de recul instaurée par le PLU,
 - favoriser le traitement architectural des constructions et d'optimiser l'utilisation du foncier en permettant qu'une partie des éléments débordent à l'intérieur de la marge de recul
 - favoriser les isolations par l'extérieur qui vont se généraliser dans les années à venir lors de la réhabilitation et rénovation des bâtiments existants, car il s'agit d'un des procédés les plus performants
 - favoriser l'installation de *dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables* tels que les capteurs d'énergie solaire

- Maintien des reculs par rapport aux voies départementales et nationales mais uniquement sur certains secteurs, avec une distance portée au plan de zonage et un renvoi dans le règlement dans l'article 1 plutôt que l'article 6.
- La règle fixant une hauteur minimale de 4,70 mètres à respecter en cas de survol du domaine public dans les zones UA et UC a été conservée mais déplacée en article 10.

Article 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Dispositions générales

Le PLU a généralisé la possibilité de s'implanter à la fois en limite (sur une ou deux limites suivant les zones) et en retrait pour la quasi totalité des zones, afin de faciliter l'évolution de la ville existante et sa densification, mais avec des règles qui assurent que cela se fasse dans des bonnes conditions.

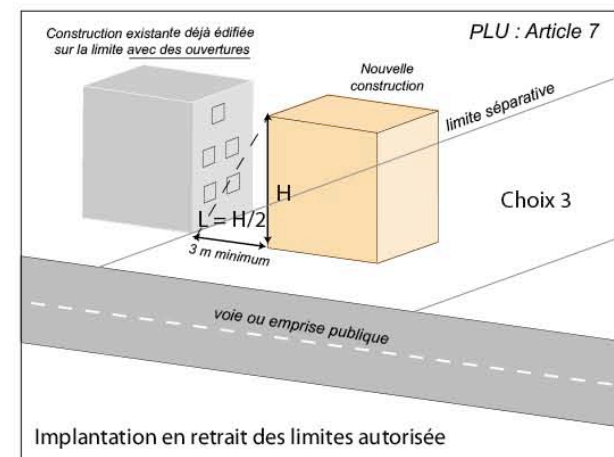
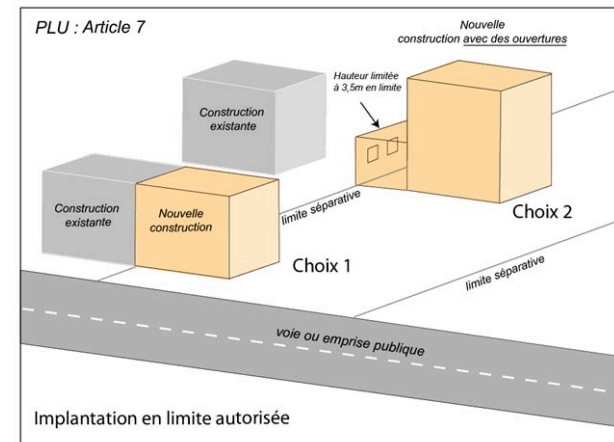
A l'exception de la zone UA, la règle est à peu près la même pour toutes les zones :

- « Les constructions et installations peuvent s'implanter sur une ou plusieurs des limites séparatives à condition :
 - De s'appuyer sur une construction d'un fond voisin, déjà édifiée ou édifiée simultanément, sur cette limite et ne comportant pas d'ouvertures (Choix1)
 - Qu'aucune construction d'un fond voisin comportant des ouvertures n'y soit déjà édifiée (Choix 2)¹
 - Et de respecter les dispositions de l'article 10

Lorsqu'une construction comportant des ouvertures existe déjà sur la limite, la nouvelle construction a obligation de s'implanter en retrait avec une règle de prospect garantissant un recul suffisant pour assurer l'ensoleillement des pièces (avec des écarts très importants toutefois suivant l'orientation des bâtiments et

la hauteur des constructions voisines) et un vis à vis raisonnable.

La règle de prospect qui a été adoptée dans la majorité des zones proportionne le retrait à la hauteur des bâtiments ($L=H/2$).



¹ Ce choix nécessite le respect d'une servitude de vue conformément au code civil.

La règle de prospect définit une distance minimale de retrait indépendante de la hauteur, de 3 à 5 m suivant les zones, afin de s'assurer d'avoir un recul suffisant même en cas de construction de volume d'un seul niveau (3 m).

Ce minimum ne descend jamais en dessous de 3 m afin de maintenir des conditions de vis à vis et d'ensoleillement minimales et de s'assurer de pouvoir accéder aux fonds de parcelles en cas de besoin (entretien, sécurité incendie).

La règle de $L = H/2$ avec un minimum de 3 mètres est la règle minimale imposée par le Règlement National d'Urbanisme (RNU) en l'absence d'un plan local d'urbanisme.

Dispositions particulières

L'article 7 reprend la même logique que l'article 6 en :

- permettant certains aménagements à l'intérieur des marges de recul
- en édictant une règle plus souple pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif
- en précisant que les règles de l'article 7 ne s'appliquent pas pour les lignes de transport d'électricité Haute Tension

Le règlement précise également que les bassins des piscines doivent être implantés en retrait de 3 mètres minimum des limites séparatives

Evolution par rapport au précédent PLU

- Généralisation de la possibilité de s'implanter en limite
- Une harmonisation des règles entre les zones à la fois dans la logique et la formulation avec des règles très proches d'une zone à l'autre
- Un report dans l'article 10 de la disposition limitant la hauteur des constructions en limite séparative
- Réglementation plus souple pour les « équipements publics et d'intérêt collectif ». Le précédent PLU de 2004 ne fixait pas de règle pour les « équipements publics et d'intérêt collectif » ce qui revenait à ne pas réglementer, hors il est obligatoire de réglementer l'article 7.
- Ajout d'une disposition particulière concernant les aménagements autorisés « à l'intérieur des marges de recul » définies en article 7
- Ajout d'une distance de 3 m à respecter concernant l'implantation des piscines afin de clarifier les exigences dans ce domaine, sans entrer dans la distinction entre piscines hors sol et enterrées.

- Suppression, pour l'implantation en limite, de la référence aux « constructions de volume et d'aspect homogène édifiées simultanément sur des tenements contigus », qui reposait trop sur l'interprétation.
- Suppression de la règle suivante « l'implantation des constructions édifiées dans le cadre d'une opération d'ensemble (lotissement ou permis de construire groupé), ne concerne pas les limites séparatives externes de l'opération » qui manquait de clarté.

Ce point est reporté et réglé dans les dispositions générales, article 3 : « les règles édictées par le PLU s'apprécient au regard de chacun des lots issus d'un lotissement ou de chacun des terrains d'assiette issu d'une division foncière en propriété ou en jouissance. »

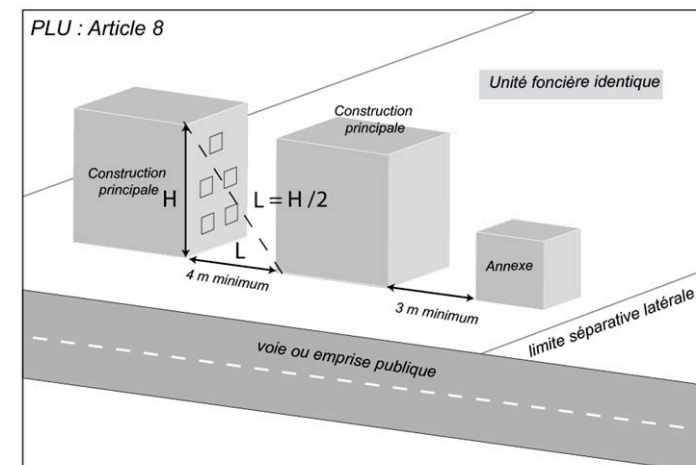
Article 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Dispositions générales

L'objet de cet article reste identique, il s'agit de s'assurer que les constructions édifiées sur une même propriété respectent une distance minimale les unes par rapport aux autres pour des questions à la fois d'ensoleillement, d'accès et de gestion des vis à vis.

Le PLU distingue le cas des constructions avec vues et sans vues avec une règle de prospect proportionnant le retrait à la hauteur des bâtiments ($L=H/2$).

- « La distance entre tous les points de deux nouvelles constructions, s'ils elles ne sont pas contigues, sur une même unité foncière, doit être au moins égale :
 - à 3 m si les façades ne comportent pas de vues
 - à la hauteur divisée par deux du bâtiment le plus haut ($L \geq H/2$) avec un minimum de 4 mètres dans les autres cas. »



La règle de prospect définit une distance minimale de retrait indépendante de la hauteur, de 3 à 5 m suivant les zones, afin de s'assurer d'avoir un recul suffisant même en cas de construction de volume d'un seul niveau (3 m).

Dispositions particulières

L'article 8 reprend la même logique que les articles 6 et 7 :

- en permettant certains aménagements à l'intérieur des marges de recul

Le choix a en revanche été fait de ne pas fixer de règles pour les « *constructions, installations, ouvrages et aménagements nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif* », qui sont des constructions et installations particulières nécessitant des règles plus souples pour éviter le blocage de projet d'intérêt collectif.

Evolution par rapport au précédent PLU

- le PLU fonctionnait avec un retrait fixe de 4 m dans la plupart des zones et un retrait de 10 m en zone UX

Le choix a été fait :

- d'introduire une distinction entre constructions avec ou sans ouvertures, en donnant plus de souplesse à ces dernières par rapport au précédent PLU : retrait de 3 m au lieu de 4 m
- de mettre une règle de prospect $L = H/2$ en cas d'ouvertures avec un minimum de 4 m pour les

zones où la hauteur autorisée dépasse les 9 m, le retrait fixe de 4 m n'apparaissait pas suffisant pour des constructions pouvant atteindre 12 m

- Ajout d'une disposition particulière concernant les aménagements autorisés « à l'intérieur des marges de recul » définies en article 8
- Suppression de la règle pour « *les constructions, installations, ouvrages et aménagements nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif* » alors que le précédent PLU ne le précisait pas, donc les 4 m de retrait s'appliquaient.

Article 9 : Emprise au sol

Dispositions générales

Le PLU définit la notion d'emprise au sol et les éléments qui rentrent dans son calcul, ce qui permet de clarifier l'application de la règle.

L'exclusion des « *aménagements liés aux handicaps* » du calcul s'inscrit dans la logique nationale de favoriser l'accès des personnes à mobilité réduite.

L'exclusion des « *terrasses et aménagements d'accès* » du calcul visent à permettre des travaux raisonnables dans le tissu existant comme des petits escaliers d'accès

ou terrasses extérieures à condition de ne pas dépasser « 0,60 cm de hauteur au-dessus du terrain naturel avant travaux » afin que ces aménagements restent discrets dans le paysage urbain.

Exclure « *les parkings situés en dessous du terrain naturel* » du calcul de l'emprise au sol vise à favoriser la réalisation de parkings souterrains par rapport aux parkings en ouvrage dépassant du niveau naturel du sol (parking semi-enterré et ouvrage parking d'un niveau en rez-de-chaussée à l'arrière des constructions par exemple). Ces parkings non traités réduisent la proportion des espaces pouvant être végétalisés, est sont donc contraires au renforcement de la présence du végétal en ville inscrite au PADD (orientation 3.2).

Dispositions particulières

L'article 9 reprend la même logique que les articles 6, 7 et 8 :

- en édictant une règle spécifique favorisant les travaux d'isolation des constructions pour répondre à l'enjeu de diminution des consommations énergétiques « *Une emprise au sol plus importante sera accordée pour la réalisation de travaux d'isolation thermique extérieure sur des bâtiments existants ne respectant pas l'emprise maximale autorisée* »

Comme pour l'article 8, le PLU a décidé de ne pas édicter de règles pour les « *constructions, installations, ouvrages et aménagements nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif* ».

Evolution par rapport au précédent PLU

- La définition des éléments rentrant dans le décompte de l'emprise au sol afin de clarifier l'application de la règle.
- Réintroduction du CES qui avait disparu de l'ancien PLU, à part dans la zone UX.

Cette réintroduction vise à :

- mieux maîtriser la densité des opérations
- s'assurer qu'un rapport satisfaisant entre espace bâti-espace libre soit maintenu, en ne dépassant jamais 50% d'espace bâti au sol dans les zones du PLU à l'exception des zones UX
- s'assurer que chaque opération comprenne une surface minimum d'espace libre pour pouvoir y aménager à la fois des parkings et des espaces verts, ces derniers ayant tendance à disparaître au profit des premiers lorsque que l'emprise au sol du bâti est trop importante.

- L'introduction des dispositions particulières

Article 10 : hauteur

Dispositions générales

A l'image des autres articles, le PLU commence par définir clairement la notion de hauteur et les éléments pris en compte pour son calcul

Le choix a été fait de définir la hauteur comme « *la distance du sol naturel jusqu'au point d'intersection de la façade avec la toiture en pente ou de l'acrotère en cas de toitures terrasses* ». Cette règle permet de rester bien fixé sur la hauteur réelle et perçue, alors que la hauteur à l'égout par exemple est parfois moins évidente à appliquer car il est peut être positionné, par exemple, à l'extrémité d'un débord de toiture.

Il est également préférable de ne pas compter les « *éléments et ouvrages techniques* » dans le calcul de la hauteur car ils sont de nature et de configuration très diverses et évolutives dans le temps et ils ne sont pas de nature, la plupart du temps, à changer la perception de la hauteur d'un bâtiment : *cheminées, locaux techniques des ascenseurs et ceux liés à la production d'énergie renouvelable, dispositif de sécurité, dispositif d'aération et de climatisation, panneaux solaires, pylônes, antennes, éoliennes.....*

L'exclusion des dispositifs d'énergie à la production d'énergie renouvelable constitue une mesure favorisant leur installation.

Dispositions particulières

Le PLU a conservé la règle limitant la hauteur des constructions en limite séparative à 3,5 m dans la plupart des zones mixtes pouvant accueillir de l'habitat, à l'exception de la zone AU, afin de limiter les problèmes de voisinage pouvant résulter de l'édification d'un mur trop haut en limite de séparative.

Afin de favoriser l'aménagement de toitures végétalisées dont les bénéfices sont nombreux (énergie, traitement des eaux pluviales, présence du végétal en ville), « *l'épaisseur de terre végétale des toitures terrasses végétalisées ne sera pas prise en compte dans le calcul de la hauteur dès lors qu'elle dépasse les 80 cm* ».

Dans la même logique que pour les articles 8 et 9, le PLU précise bien, au cas où une hésitation surviendrait au terme de la lecture de la définition de la hauteur, qu'aucune règle n'est fixée pour les « *installations, ouvrages et aménagements nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif* », qui sont des constructions et installations particulières nécessitant des règles plus souples pour éviter le blocage de projet d'intérêt collectif.

Cette exclusion ne vaut toutefois que pour les installations, ouvrages et aménagements, les constructions « *nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif* » doivent respecter les règles de hauteur fixées en article 10.

Evolution par rapport au précédent PLU

- Changement de la définition de la hauteur
- Exclusion des « éléments techniques » du calcul de la hauteur
- Suppression des dérogations ne reposant que sur l'interprétation, sans critères clairement définis :
 - « *La hauteur des constructions devra s'harmoniser avec celle des bâtiments voisins* »
 - « *Une hauteur différente des normes ci-dessus peut être admise, voire imposée, lorsque la hauteur des volumes bâtis contigus le justifie, en particulier dans le cas d'une recherche d'homogénéité architecturale* »
- Suppression de la règle pour les constructions en pente autorisant de faire la moyenne entre la hauteur la plus importante et la moins importante ou de tenir compte du fond voisin. Cette disposition n'est plus compatible avec la nouvelle réglementation mise en place pour les constructions en pente.

La nouvelle règle du PLU est plus simple et permet de s'assurer que les bâtiments respecteront la pente du terrain en maintenant une hauteur constante par rapport au terrain naturel.

Article 11 : intégration architecturale et paysagère

Dispositions générales

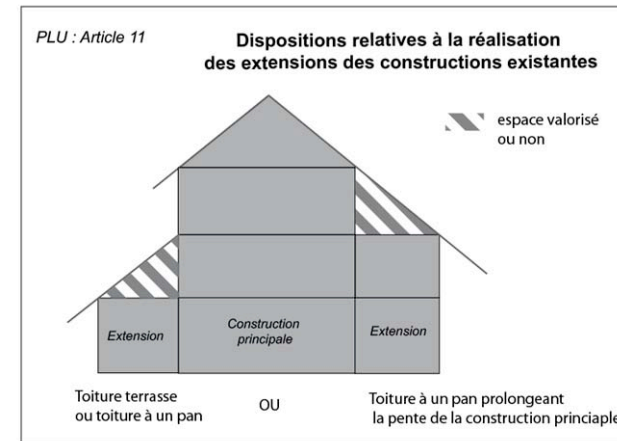
La logique a été de définir des règles permettant d'atteindre des objectifs plutôt que d'essayer de réglementer de façon précise un domaine où les techniques sont en perpétuelles évolutions et la qualité architecturale des constructions une notion très subjective.

Son présentées ci dessous les règles que l'on retrouve dans la plupart des zones.

Des règles permettant d'assurer **une bonne intégration des nouvelles constructions** dans le paysage et le tissu existant tout en étant suffisamment souples pour permettre l'innovation et la diversité architecturale. A l'exception de la zone UA et des hameaux patrimoniaux, BELLEY n'est pas une ville avec une architecture très marquée justifiant d'essayer de maintenir une homogénéité forte entre l'ancien et le nouveau par exemple.

- « Les façades arrières et latérales des constructions devront être traitées de façon harmonieuse et cohérente avec la façade principale
- Les annexes et extensions des constructions devront être traitées de façon harmonieuse avec la construction principale
- Pour les constructions nouvelles, les coffrets, compteurs, boîtes aux lettres et autres dispositifs liés à la desserte par les réseaux doivent être dissimulés dans l'épaisseur ou la composition de la façade, ou de la clôture.
- L'emploi à nu, en parements extérieurs, de matériaux normalement conçus pour être recouverts par un enduit ou un autre type de revêtement est interdit
- Les menuiseries doivent être traitées en harmonie (aspect, couleur) avec la construction
- Les panneaux solaires doivent être intégrés à la toiture et en respecter la pente
- Les toitures à deux pans ou plus doivent présenter des pentes homogènes,

- Les extensions des constructions peuvent quant à elle opter soit pour une toiture terrasse soit pour une toiture en pente à un pan prolongeant la toiture de la construction existante ou présentant la même inclinaison.



Concernant **les couleurs**, l'article 11 rappelle que la commune dispose d'une charte chromatique, les couleurs des bâtiments seront donc choisies de manière à être en harmonie avec le bâti avoisinant et en cohérence avec cette charte.

Des règles qui permettent des constructions présentant des **qualités environnementales** et apportent une réponse aux problématiques de développement durable

- *Les éléments des dispositifs de production d'énergie solaire (panneaux, tuiles...) intégrés de façon harmonieuse à la construction sont autorisés ainsi que tous dispositifs non nuisant concourant à la production d'énergie.*
- *L'utilisation du bois est autorisée.*

L'article 11 a généralisé l'autorisation des toitures terrasses permettant notamment l'aménagement de toitures végétalisées alors que le précédent PLU l'interdisait de fait en demandant une toiture en pente dans la majorité des zones.

Le PLU a complété l'article 11 en prescrivant des règles pour les éléments techniques qui s'attachent surtout à demander que ces éléments soient bien intégrés à la construction et que leur impact paysager soit diminué.

Le PLU est également vigilant à l'aspect des **clôtures**. Les clôtures sont très visibles, donc importantes dans le paysage urbain d'une ville. Elles dessinent la limite du domaine public et privé lorsque les constructions sont implantées en retrait de l'alignement et participent pleinement à la perception de l'ambiance de la rue.

Le PLU demande qu'elles présentent une « *simplicité d'aspect* » afin d'éviter les clôtures trop atypiques et décalées par rapport au paysage de la ville.

A l'exception de la zone UA, une différence a été introduite entre clôtures sur rue et sur limites séparatives.

La qualité du paysage depuis les espaces publics participe à la qualité du cadre de vie et présente donc un intérêt collectif.

L'objectif au niveau de la rue est de lutter contre la logique d'enfermement et de repli sur soi avec des clôtures opaques et hautes, on souhaite au contraire qu'une certaine visibilité soit maintenue sur les intérieurs de parcelles depuis la rue, notamment sur les jardins.

Le règlement impose ainsi :

- que les clôtures sur rue utilisent un dispositif de clôture ajouré ou claire voie à l'exception des grillages
- que ce dispositif soit doublé d'une haie arbustives d'essences locales
- avec une hauteur limitée à 1,50 m pour les clôtures et 30 cm pour les murs bahuts.

En limite séparative, la logique et le besoin de transparence et de visibilité depuis la rue ne jouent plus, on est davantage dans la gestion de l'intimité et des relations de voisinage.

Le règlement est donc différent sur deux points :

- Les murs pleins et murs bahuts ne sont pas autorisés en dehors des zones UA et UC afin de favoriser l'introduction de la nature en ville conformément au PADD par des haies arbustives et laisser le passage libre pour la petite faune.
- La hauteur autorisée est plus importante pour réduire les problèmes de vis-à-vis : 1,80 m.

L'obligation de doubler la clôture d'une haie arbustive, sur rue comme sur limites séparatives, permet aux propriétaires de clore leur terrain mais pas de constituer des clôtures uniquement composées de grillages simples ou autres dispositifs à claire-voie qui ne sont satisfaisants ni sur le plan du paysage si sur le plan biologique.

Le règlement laisse la possibilité de hauteurs plus élevées en limite séparative en cas « d'impératif lié à la sécurité », Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et certaines activités qui ont en effet besoin de protéger davantage leur enceinte, que ce soit pour des questions de vols, d'espionnage industriel ou d'assurance.

Les essences utilisées devront être des essences locales, afin de ne pas introduire d'espèces végétales inadaptées au climat local et potentiellement nuisibles, une liste des essences interdite est annexée au règlement du PLU.

L'article 11 s'achève en précisant, comme pour un certain nombre d'autres articles du PLU, que les « *dispositions précédentes ne s'appliquent pas aux installations, ouvrages et aménagements nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif* » qui sont des constructions et installations particulières nécessitant des règles plus souples pour éviter le blocage de projet d'intérêt collectif.

Evolution par rapport au précédent PLU

- Suppression du paragraphe « *objectifs* » qui n'a aucune valeur réglementaire et doit donc plutôt être reporté dans le rapport de présentation du PLU
- Suppression de toutes les notions trop interprétatives : « *Les façades seront de préférence enduites et peintes selon la tradition* », « obligation d'harmonie avec le bâti traditionnel »
- Généralisation de l'autorisation des toitures terrasses et nouvelle règle sur l'homogénéité des pentes de toitures (5° d'écart maximum) et de la réalisation des extensions
- Simplification des règles sur l'aspect des façades et harmonisation à l'ensemble des zones
- Refonte du règlement sur les clôtures en distinguant clôtures sur rue et clôtures sur limites séparatives

- Pour les couleurs, suppression de la référence à la « palette de couleurs et de matériaux disponibles en mairie de Belley » qui n'était pas utilisée dans la pratique. Le PLU ne prend plus de dispositions et renvoi à la nouvelle charte chromatique de la ville.
- Suppression des restrictions imposées à l'usage du bois, le précédent PLU demandait que les façades soient « enduites et peintes » ou limitait les « bardages en bois à 20% de la façade ». L'utilisation du bois donne plus de possibilités architecturales et c'est un matériau avec des vertus écologiques.
- Le règlement fait désormais référence à un « aspect tuile » plutôt qu'à « une couverture en tuiles » afin de prendre en compte l'évolution des techniques qui permettent d'obtenir un aspect tuile avec d'autres matériaux.

Article 12 : stationnement

Dispositions générales

L'article 12 fixe des normes différenciées en matière de stationnement en fonction des destinations des constructions et précise les conditions d'application des normes, notamment lors des changements de destination ou de mixité des destinations dans une même opération.

Les dispositions générales du règlement rappellent le principe général selon lequel « *le stationnement des véhicules, correspondant aux besoins des constructions et installations, doit être assuré en dehors des voies et emprises publiques.* »

Concernant les places visiteurs, le principe a été pris de demander qu'elles soient « *adaptées à l'opération* », à charge pour les instructeurs d'apprécier cette adéquation à partir des éléments qui leur sont fournis dans le permis de construire. L'application d'une norme chiffrée risquerait de conduire à la création de places inutiles et de favoriser les déplacements en voiture, ce qui est contraire aux problématiques de développement durable et à la nécessité d'optimiser l'utilisation de l'espace disponible.

Il précise les modalités de calcul du nombre de places de stationnement en faisant le choix de raisonner par « tranche entamée », d'autres PLU optant pour des « tranches échue ».

Le règlement précise que la norme de stationnement se calcule évidemment « *sur les surfaces non affectées au stationnement.* »

Concernant les logements, le choix a été fait de raisonner par logement et non par tranche de surface et de ne pas imposer plus de 1 place par logement, en lien avec le PADD (Orientation n°6) et pour :

- répondre aux problématiques de développement durable, en ne favorisant pas trop les déplacements en voiture
- ne pas rendre obligatoire la création de places inutiles, car cela pèsera inévitablement les prix des logements (achat ou location)

L'opérateur est libre de faire davantage de places s'il le souhaite mais on ne l'y oblige pas afin d'éviter la création de places inutiles et de ne pas trop favoriser les déplacements en voiture.

Cette mesure portera surtout son effet sur les zones UA et UC. Dès que l'on se trouve en tissu pavillonnaire, les habitants ont la possibilité de stationner davantage de voitures sur leurs parcelles.

Concernant les autres destinations et notamment les activités, les normes du précédent PLU ont été conservées puisqu'elles semblaient bien adaptées :

- 2 places par tranche de 50m² au delà de 100m² pour les commerces artisanat et bureaux en général
- 1 place pour deux chambres pour l'hébergement hôtelier

La norme concernant les commerces a légèrement évolué en zone UD, ou un minimum de 1 place par commerce est demandé, même en dessous de 100m², compte tenu de la

localisation en périphérie de ces et l'absence de réseaux de transport en commun.

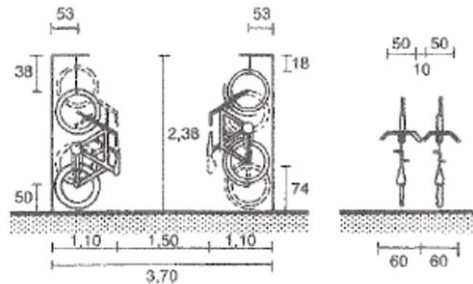
Dans les zones d'activités, l'absence de normes a été maintenue pour privilégier l'adaptation aux besoins et à l'usage de la construction ou installation. L'application d'une norme chiffrée n'a pratiquement aucune chance de correspondre à la réalité, il est donc préférable de laisser les activités estimer leurs besoins plutôt que de risquer de les obliger à créer plus de places qu'elles n'en ont besoin.

Le PLU ne fixe pas non plus de normes pour les équipements publics et d'intérêt collectif, le nombre de places à réaliser « doit être adapté aux besoins et à l'usage de la construction ou installation ». Pour l'appréciation du nombre de places nécessaires, il pourra notamment être tenu compte de la mutualisation des places offertes avec une autre construction ou installation voisine.

Pour le stationnement des cycles, le PLU édicte une norme pour répondre aux orientations du PADD concernant le développement des modes doux.

Cette norme a été fixée en raisonnant par logement et tranche de surface comme pour les autres normes de véhicules, sauf dans les zones d'activités où la commune a tenu à exprimer la norme par employé, en ayant bien conscience que c'est une information donnée à titre indicatif par les entreprises et variable dans le temps.

La norme de 2m² par logement résulte de tests effectués avec un rangement optimum des vélos dans des portiques accrochés aux murs. On arrive ainsi à la création d'un local de 40 m² pour une opération de 20 logements ce qui permet d'y ranger de 16 à 18 vélos, soit pratiquement 1 vélo par logement ce qui est un minimum en deçà duquel il n'est pas souhaitable de descendre.



Les opérateurs ont bien sûr la possibilité de réaliser un local plus grand.

	Règle 1 : Zones mixtes	Règle 2 : Zones d'activités
Logement	1 place par logement	1 place par logement
Commerce	2 places pour 50 m ² au delà de 100m ² avec un minimum de 1 place par commerce	Adaptation aux besoins
Artisanat	2 places pour 50 m ² au delà de 100m ²	Adaptation aux besoins
Hébergement hôtelier	1 place pour deux chambres	1 place par chambre
Bureaux	2 places pour 50 m ² au delà de 100m ²	Adaptation aux besoins
Industrie	Adaptation aux besoins	Adaptation aux besoins
Entrepôts	Adaptation aux besoins	Adaptation aux besoins
Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif	Adaptation aux besoins	Adaptation aux besoins

Le PLU demande également que ce local soit intégré dans la construction pour des raisons de sécurité et mettre les vélos à l'abri des intempéries, ce qui favorise davantage leur utilisation qu'un local extérieur.

Les dispositifs mis en place pour la surveillance des emplacements et des vélos ne peuvent en revanche être réglementés par le PLU et vérifiés lors du dépôt de permis de construire, en l'absence de plans intérieurs.

Le seuil de « 5 logements pour les constructions à usage d'habitation, qu'il s'agisse de nouvelles constructions ou d'un changement de destination », vise à ne pas imposer de local vélo intégré à la construction dans les secteurs de maisons individuelles où le stationnement des vélos se gère plus facilement. Cette imposition n'est vraiment nécessaire et pertinente que pour les opérations « d'habitat collectif ».

Evolution par rapport au précédent PLU

- Clarification du calcul avec un raisonnement par des « tranche entamée » alors que le précédent ne précisait pas ce qui pouvait poser des problèmes d'interprétation.
- Choix de ne plus raisonner par tranche de 50 m² pour les logements mais par logement, une méthode plus claire et plus compréhensible.

- Suppression des normes pour les équipements collectifs et les places visiteurs : logique d'adaptation aux besoins.
- Choix de ne pas imposer plus de 1 place par logement.
- Introduction d'une norme pour les cycles, le PLU ne comportait aucune indication.
- Suppression de la règle concernant la non réalisation des places de stationnement conformément à la réforme de la fiscalité de l'urbanisme intervenue en 2011.

Article 13 : Espaces libres et plantations

L'article 13 définit les prescriptions concernant le traitement des espaces libres et des plantations.

Il permet notamment de mettre l'accent sur le traitement qualitatif des espaces non bâtis qui participent au paysage de la ville, contribuent au cadre de vie des habitants et à la valorisation des zones économiques.

Afin de contribuer à la protection et à l'amélioration du paysage et répondre à l'orientation de renforcement de la nature en ville inscrite au PADD (orientation 3.2) le PLU demande que :

- les marges de recul résultant de l'application de l'article 6, c'est à dire le retrait des constructions par rapport aux voies, soit traitées en espace verts et définit le type de traitement, afin qu'il s'agisse vraiment d'espaces verts et non de simples pelouses enherbées.
- Les arbres existants soient protégés et définit les conditions admises pour leur éventuelle suppression, notamment pour des raisons sanitaires.
- Les espaces de pleine terre doivent être plantés.
- Les aires de stationnement doivent être plantées de façon régulière afin d'avoir plus d'impact sur le paysage « *les arbres ne peuvent pas être regroupés sur un ou plusieurs secteurs adjacents* ».

Le PLU impose que les essences utilisées, que ce soit pour les arbres ou les autres végétaux comme les haies de clôture, soient des essences locales non invasives. Un certain nombre d'essences interdites sont indiquées en annexe du règlement.

Toujours dans le même objectif, le PLU généralise et améliore l'application d'un Coefficient d'Espace Vert (CEV) dans les zones du PLU précisant la superficie devant recevoir un traitement végétal au regard de la superficie de terrain.

Ce type de règle existait déjà dans certaines zones du POS comme la zone UI et la zone UB, mais les pourcentages demandés était très modestes : 10 à 20 %.

Le PLU reprend, étend et modernise le dispositif.

Le coefficient d'espace vert adopte une nouvelle formulation avec pourcentage variant selon les zones du PLU :

- *chaque terrain doit comporter l'équivalent de X % (10 à 30 % suivant les zones) de sa surface en espace vert dont X % (20 % en général) d'espaces en pleine terre au minimum. Les % restant pouvant être aménagés soit en pleine terre soit sous forme de toitures ou façades végétalisées*

Cette nouvelle formulation garantie d'avoir des surfaces végétalisées par opération, ce qui n'était pas le cas dans les zones du précédent PLU, parce que la règle ne s'appliquait qu'à partir de 1000 m² d'opération ou qu'elle demandait que « *les espaces non affectés* (c'est à dire les espaces non affectés à la circulation ou au stationnement voir à des usages comme les terrasses) *soient plantés/engazonnés* ».

L'opérateur ou le propriétaire avait de fait la possibilité d'affecter l'ensemble des espaces libres à la circulation et au stationnement ou à un autre usage que l'espace vert.

Belley compte quelques opérations récentes de ce type.

Afin de ne pas réduire les possibilités de construction au sol, ce qui pourrait pénaliser des opérations de renouvellement urbain et la compacité des opérations, le choix a été fait de fixer un pourcentage d'espace vert ne dépassant jamais l'emprise au sol maximale autorisée sur les terrains (CES).

La différence entre le CES et le Coefficient d'Espace Vert (CEV) correspond à de l'espace pouvant être affecté à des allées piétonnes, un peu de stationnement ou des aires de jeu pour enfants dans les zones d'habitat, à du stationnement et des espaces de stockage de marchandises dans les zones d'activités.

L'imposition d'un minimum d'espace vert en pleine terre répond à deux logiques : lutter contre l'imperméabilisation des sols et s'assurer d'avoir par opération un espace sur lequel un ou plusieurs arbres de haute tige peuvent être plantés. Cette imposition vient renforcer la règle de l'article 4 visant à traiter prioritairement des eaux pluviales à la parcelle.

A partir de ces règles le coefficient d'espace vert a donc été modulé dans les différentes zones du PLU.

On retrouve ainsi un coefficient de :

- 30 % dans les zones UC dont 20% en pleine terre,
- 30 % dans les zones UD sans % d'espace en pleine terre car le tissu est dominé par de l'habitat individuel où les espaces libres sont majoritairement traités en espaces verts sans que cela ait besoin d'être imposé. Le pourcentage de surface imperméabilisée est toutefois limité à 50% des espaces libres de toute construction afin de lutter contre l'imperméabilisation des surfaces, y compris dans ces secteurs (surfaces traitées en stabilisé imperméable par exemple)
- 10% dans les zones UX à vocation d'activités car certaines activités présentes sur la ville ont besoin d'utiliser l'espace non bâti pour du stockage de marchandises et des zones de manœuvre, leur appliquer un coefficient de plus de 10 % aurait donc été très contraignant.
- En revanche le pourcentage est de 30% dans les nouvelles zones AUx afin d'aller vers des zones d'activités plus aérées, avec une plus grande qualité paysagère.

Le coefficient d'espace vert n'a pu être appliqué dans certaines zones du PLU :

- la zone UA et les hameaux traditionnels (Uhp) où la morphologie du tissu et la petite taille des parcelles nécessitent de continuer à raisonner sur le « paysagement des espaces non bâtis et non utilisés pour le stationnement »

- les zones UH et Nh où une partie importante des espaces libres est naturellement affectée à des espaces verts sans besoin de réglementer.

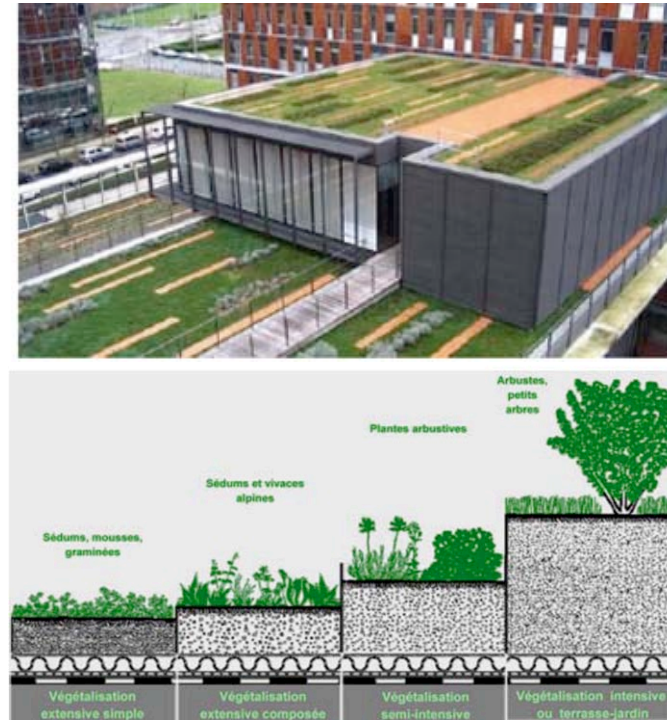
Une souplesse, avec contrepartie, a été introduite dans les zones UC et UD pour gérer l'évolution de l'existant ne respectant pas le coefficient d'espace vert fixé au PLU :

- *les annexes et extensions de bâtiments existants situés sur des terrains où le pourcentage d'espace vert imposé n'est pas respecté, ou ne l'est plus suite à la réalisation de la surface construite supplémentaire, sont autorisées à condition que la surface supplémentaire créée soit compensée par une surface équivalente d'espace vert, quel que soit le type d'espace vert réalisé.*

Cette règle permet ainsi aux constructions existantes ne respectant pas le coefficient d'espace vert d'évoluer mais avec une contrepartie en terme de végétalisation de la ville.

Dans la zone UC, une fois le minimum d'espace vert en pleine terre atteint, le PLU donne la possibilité aux opérateurs et propriétaires de réaliser le % restant d'espace vert restant à réaliser sous différentes formes (toitures et façades végétalisées notamment), ce qui introduit un peu de souplesse dans le dispositif et va dans le sens de la diversification des espaces verts.

A noter que pour favoriser la réalisation de vraies toitures végétalisées, l'article 10 exclu du calcul de la hauteur les toitures végétalisées de plus de 80cm d'épaisseur de terre.



Les dispositions de l'article 13 ne s'appliquent pas pour les « installations, ouvrages et aménagements nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif » qui sont des constructions et

installations particulières nécessitant des règles plus souples pour éviter le blocage de projet d'intérêt collectif.

Les dispositions spécifiques liées à la protection des éléments naturels protégés au titre de l'article du L 123-1-5-7° du code de l'urbanisme du Code de l'Urbanisme se trouvent dans cet article 13 avec un objectif général de préservation du « *caractère végétalisé général* » des espaces protégés qui permet un entretien et un certain aménagement au contraire de la servitude EBC par exemple. (Cf. chapitre dispositions complémentaires)

Evolution par rapport au précédent PLU

- Renforcement des dispositions permettant d'obtenir un minimum d'espace vert et d'espace non imperméabilisé par opération : renforcement de la nature en ville, lutte contre l'îlot de chaleur et l'artificialisation des sols
- Renforcement et mise à jour des dispositions spécifiques liées à la protection des éléments naturels protégés au titre de l'article du L 123-1-5-7° du code de l'urbanisme.
- Obligation de réaliser « des espaces plantés et des aires de jeux » basculée dans les secteurs couverts

par des orientations d'aménagement et de programmation, après une étude des besoins quartier par quartier.

- Suppression de la référence aux terrains urbains cultivés qui n'apparaissaient pas sur le plan de zonage et qui sont désormais pris en compte par la servitude L 123-1-5 7° du CU.

Articles 14 : Possibilités maximales d'occupation du sol

Dès lors que les règles des articles 6, 7, 9 et 10 sont clairement définies, la mise en place d'un COS n'est plus vraiment nécessaire.

L'usage du COS présente en effet plusieurs inconvénients :

- La gestion de la densité dépend peu du COS, elle est davantage liée aux autres règles et notamment à l'emprise au sol et à la hauteur des constructions
- Ce qui importe c'est d'avoir une approche qualitative des constructions en gérant les volumétries et l'implantation des bâtiments, ce n'est pas de limiter les surfaces de plancher

- Un COS sous estimé par rapport aux besoins réels des opérations bloque les projets et l'évolution du bâti existant, même si l'intégration urbaine et paysagère des nouvelles constructions est bonne. Un COS trop faible imposait indirectement des superficies importantes, ce qui est contraire à la logique d'optimisation et de renouvellement urbain inscrite dans la loi SRU et le PADD
- Un COS surestimé par rapport à la constructibilité résultant de l'application des autres règles ne pouvait être utilisé entièrement. Le COS affiché par zone n'avait ainsi plus de fondement et ne correspondait pas à la réalité
- La gestion des COS était parfois complexe : report de COS en cas de division de parcelle (L 123-1-1 al 1er du Code de l'Urbanisme), suivi de la consommation des COS par habitation pour définir les extensions et annexes pouvant être réalisées

Par ailleurs, l'application des majorations et bonus de constructibilité s'appliquant désormais sur les règles relatives au gabarit, à la hauteur et à l'emprise au sol, et non plus sur le seul COS, la suppression du COS ne pose vraiment aucun problème

Evolution par rapport au précédent PLU

- A l'exception de la zone UD, le PLU supprime le coefficient d'emprise au sol (COS) et définit le volume des constructions par les règles d'implantations, l'emprise au sol et la hauteur plutôt que par la surface constructible
- Suppression du COS de 0,3 dans les zones N car le COS est un outil réservé aux zones urbaines et à urbaniser.

LES REGLES ZONES PAR ZONES ET LEUR EVOLUTION

Ce chapitre a pour vocation de présenter et justifier les évolutions et les spécificités de chaque zone.

1 - Les zones UA

La zone UA se distingue des autres zones du PLU par :

- une très large mixité des fonctions puisque seules les exploitations agricoles et forestières y sont interdites. L'autorisation des industries et entrepôts a été maintenue afin d'assurer la pérennité des activités déjà présentes, qui ne posent aucun problème de cohabitation avec l'habitat, ni de problème de sécurité.
- des règles d'implantation par rapport aux voies (article 6) et des règles sur l'aspect extérieur des constructions beaucoup plus détaillées et exigeantes afin d'assurer le maintien du caractère traditionnel du centre ancien
- des règles de constructibilité qui favorisent la densification : pas d'emprise au sol (CES) ni de coefficient d'occupation du sol (COS), article 8 non réglementé et une hauteur maximale autorisée fixée à R+3.
- pas de limitation de la hauteur des constructions en limite séparative

- l'absence de norme de stationnement pour les commerces de moins de 100 m², soit la grande majorité des commerces, afin de favoriser leur maintien en centre ville
- les dispositions concernant les affouillements et exhaussements de sol sont plus souples en zone UA compte tenu des contraintes liées à la morphologie du centre ancien. La hauteur des affouillements n'y est pas limitée.
- les dispositions concernant le débit de rejet dans le réseau eaux pluviales sont également adaptées afin de gérer notamment le cas des réhabilitations

Evolution par rapport au précédent PLU

Le règlement de cette zone a été modifié en lien étroit avec l'ABF qui a un regard particulièrement pertinent sur le centre ancien.

- L'une des principales évolutions sur le plan du règlement est la distinction entre deux zones UA1 et UA2 au niveau de l'article 6.

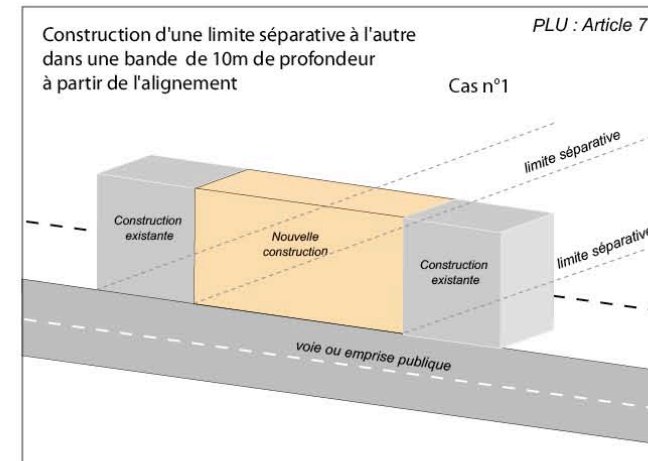
L'objectif était de trouver une règle moins interprétative que celle du précédent PLU « *Le long des voies où l'ordre continu prédomine, les bâtiments doivent être édifiés à l'alignement du domaine public* ».

La notion de « prédominance », non définie, est en effet sujette à interprétation avec le risque au fil des années et des projet de ne pas juger les demandes de la même façon.

La zone UA a ainsi été découpée en deux secteurs :

- dans le secteur UA1 « *les façades principales des constructions et les installations doivent s'implanter à l'alignement* » afin de respecter strictement les caractéristiques actuelles du tissu ancien
 - dans le secteur UA2 correspondant aux franges du centre ancien, cette contrainte doit être moins forte, il est en effet intéressant de commencer à aérer le tissu et donner un peu de souplesse tout en gardant des bâtiments proches des rues afin que la continuité des fronts bâtis soit assurée tout en s'estompant progressivement. « *Les constructions principales et les installations doivent donc s'implanter à 5 m de l'alignement* »
- L'article 7 a été un peu assoupli en raisonnant sur une bande de 10 m à partir de l'alignement au lieu de 15 m pour l'obligation d'implanter les constructions d'une limite séparative à l'autre.

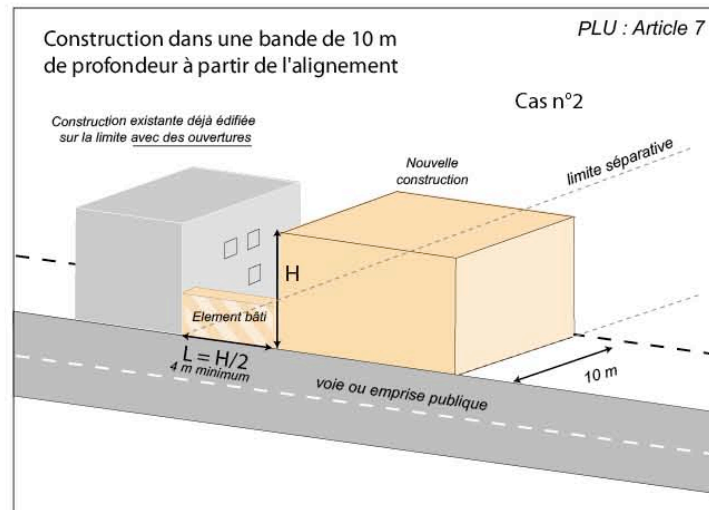
Un retour de 10 m du front bâti sur les limites séparatives latérales a en effet été jugé suffisant pour préserver l'effet de front bâti.



Le précédent PLU n'offrait aucune souplesse sur cette question en rendant obligatoire l'implantation d'une limite à l'autre dans une bande de 15 m à partir du domaine public, avec le risque de voir des constructions comportant des ouvertures s'édifier très proches les unes des autres, car seul le code civil permettait d'imposer un recul minimum.

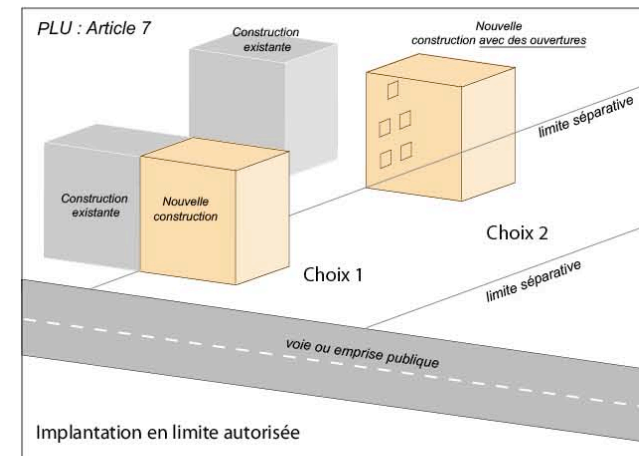
La règle a été améliorée pour gérer les cas où l'implantation d'une limite à l'autre n'est pas possible dans cette bande des 10 m, c'est à dire lorsque qu'une construction comportant des ouvertures est déjà identifiée sur la limite

Au lieu de raisonner sur un retrait fixe de 4 m, celui-ci est désormais rapporté à la hauteur des bâtiments « la distance (L) comptée horizontalement de tout point d'une construction au point le plus bas et le plus proche de la limite séparative, doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points divisée par deux ($L \geq H/2$) avec un minimum de 4 mètres » afin d'assurer un ensoleillement plus important et diminuer les vis à vis dès que cela est possible.



Le règlement impose également « d'assurer l'effet de front bâti continu par la réalisation d'un élément bâti (mur, porche...) de 3 m de hauteur minimum positionné sur l'alignement »

Au delà de la bande des 10 m, le PLU clarifie les conditions d'implantation en limite séparative et supprime l'obligation fait à l'ensemble des constructions de ne pas dépasser 3,50 m en limite. Cette disposition empêche en effet des constructions principales, sans ouvertures, de s'adosser ou s'accoler sur plus d'un niveau, limitant ainsi la constructibilité et les possibilités de renouvellement urbain dans le centre ancien. La limite de 3,5m n'est donc désormais imposée qu'aux annexes et extensions, afin de gérer l'impact sur le voisinage des « petits ajouts ».



- Suppression, en accord avec l'ABF, de la référence au « cahier de recommandations architecturales et esthétiques applicable sur le centre historique de Belley » qui était trop ancienne (avril 1985) et était peu consultée. Le choix a été fait d'en extraire les

dispositions les plus intéressantes et de les intégrer dans un article 11 « renforcé » du PLU.

- D'une manière générale l'article 11 a été revu et actualisé pour garder les dispositions permettant d'assurer le respect du bâti traditionnel tout en injectant un peu de souplesse et d'ouvertures sur le plan architectural : autorisation du bois sous conditions, demande d'un aspect tuile pour les couvertures plutôt que des tuiles en elle même, autorisation des tuiles plates et mécaniques....
- Suppression de la norme de stationnement pour « *les logement locatifs financés par un prêt aidé de l'Etat* » afin de faciliter la réalisation de ce type de logements et l'adaptation du nombre de places aux besoins réels.
- Autorisation des toitures terrasses dans une proportion limitée à 1/3 de la longueur de la façade alors que le précédent PLU les interdisait.

Lien au PADD

Les règles de la zone UA et les évolutions apportées sont cohérentes avec les orientations du PADD dans le sens où elles contribuent à préserver l'identité du centre ancien tout en permettant son évolution, notamment concernant la création de nouveaux logements.

- *Privilégier les développements au sein et en continuité de l'existant ainsi que la reconversion des friches*
- *Préserver le tissu commercial et les services de proximité*
- *Favoriser la réalisation d'opérations en cœur de ville, y compris en densifiant certains secteurs aujourd'hui non bâtis*

Les densités permises par les règles de la zone UA permettent d'atteindre les densités inscrites au PADD :

- *Afin d'optimiser le foncier constructible et répondre aux besoins estimés en logements, une densité moyenne de 50 logements/ha est souhaitée pour les secteurs proches du centre ville*

2 - Les zones UC

La zone UC se distingue des autres zones du PLU par :

- L'interdiction du commerce en dehors d'un périmètre précis et sous certaines conditions (cf. chapitre spécifique à la servitude L 123-1-5-7 bis) afin de protéger le commerce existant du centre ville.
- La longueur totale des façades des constructions est limitée à 35 mètres.
- Le coefficient d'emprise du sol (CES) le plus élevé des zones mixtes (0,5) des règles d'implantation par rapport aux voies et un article 11 beaucoup plus détaillé et exigeant, afin d'assurer le maintien du caractère traditionnel d'une partie des franges du centre ancien.
- Un coefficient d'espace vert fixé à 30% du tènement dont 20% en pleine terre
- Une hauteur maximale autorisée fixée à R+3 correspondant à des petits collectifs

Evolution par rapport au précédent PLU

- Introduction d'un CES de 0,5 en remplacement du COS de 0,4 qui est supprimé, ce qui permet d'augmenter les possibilités de renouvellement urbain et de densification de tissu existant en rendant possible des opérations disposant de moins de foncier.

- La commune a fait le choix de pas augmenter la hauteur des constructions par rapport au précédent PLU bien que la ville compte des immeubles de hauteur plus élevé, car les immeubles de plus de 4 étages sont mal perçus par la population.

- Le coefficient d'espace vert demandé en article 13 a été reformulé et augmenté , passant de 10% pour des tènements de plus de 1000m2 à 30% pour l'ensemble des opérations, dont 20% en plein terre

La zone UC étant à priori la zone qui accueillera les opérations les plus denses, le fait de fixer le CES à 50% permet de garder un rapport espace bâti /espace libre plus agréable et équilibré avec un minimum garanti d'espace vert « compensant » ainsi la plus grande densité.

- La limitation de la longueur totale des façades des constructions à 35 m vise à éviter la constitution de masses bâties trop importantes, mal vécues et perçues, notamment pour les immeubles collectifs en forme de « barres ». Cette limite a été fixée en se basant notamment sur les réalisations récentes sur la commune.

Lien au PADD

Les règles de la zone UC et les évolutions apportées sont cohérentes avec les orientations du PADD dans le sens où elles donnent plus de possibilités de renouvellement urbain et de densification de tissu existant, en essayant également de protéger le commerce du centre ville

- *Privilégier les développements au sein et en continuité de l'existant ainsi que la reconversion des friches*
- *Aider le tissu commercial à garder son dynamisme*
- *Permettre et favoriser des formes urbaines plus compactes, moins consommatrices d'espaces*
- *Introduire de la nature en ville*

Les densités permises par les règles de la zone UC permettent d'atteindre les densités inscrites au PADD :

- *Afin d'optimiser le foncier constructible et répondre aux besoins estimés en logements, une densité moyenne de 50 logements/ha est souhaitée pour les secteurs proches du centre ville, et une densité moyenne de 25 à 30 logements/Ha dans les secteurs plus éloignés*

3 - La zone UD

La zone UD se distingue des autres zones du PLU par :

- Une interdiction des commerces, des industries et entrepôts
- Il s'agit de la seule zone du PLU qui dispose à la fois d'un coefficient d'emprise du sol (CES) et coefficient d'occupation du sol (COS)
- Un coefficient d'espace vert fixé à 30% du tènement sans minimum en pleine terre mais avec un coefficient de surface imperméabilisé à respecter
- Une hauteur maximale autorisée fixée à R+2 dans les sites couverts par une orientation d'aménagement et de programmation et R+1 dans les autres secteurs.

Evolution par rapport au précédent PLU

- Interdiction des industries et entrepôts qui se justifie par le caractère peu compatible de ces destinations avec un tissu à forte dominante d'habitat individuel et la localisation en périphérie de la ville de ces zones UD. Ce type d'activités a davantage sa place dans les zones plus proches de la ville (UA, UC) ou dans les zones d'activités en tant que telle.

- L'instauration d'un CES de 0,4 assure un rapport espace bâti/espace libre satisfaisant tout en permettant d'atteindre des densités intéressantes, notamment des densités d'habitat intermédiaire et d'habitats individuels denses qui oscillent entre 25 et 35 logements/Ha, voir un peu plus.

- Le COS a été maintenu en zone UD car les simulations ont montré qu'une emprise au sol de 40% associé à une hauteur de R+2 pouvait permettre des constructions de très grande surface, dans des secteurs où une telle densité n'est pas souhaitable.

Fixer un COS permet également d'éviter que les prix du m² « flambent » en se basant sur la surface constructible totale donnée par le CES alors que celle-ci ne sera pas utilisée dans certains cas.

Le COS est passé de 0,3 à 0,4 afin de permettre des opérations plus « compactes ».

La combinaison du CES et du COS fait que l'on peut par exemple envisager :

- Une maison individuelle d'un seul niveau de 120 m² sur une parcelle de 300 m² soit une densité de 33 log/ha
- Une maison individuelle R+1 avec un niveau de 80m² et un étage de 40m² sur une parcelle de 200m² soit une densité de 50 log/ha

- Des maisons en bande R+2 avec deux niveaux de 40m² par niveau et un rdc utilisé en parking sur une parcelle de 200m² soit une densité de 50 log/ha

- Hauteur différenciée entre les secteurs couverts les OAP et les autres. Ce choix résulte d'un travail d'identification des secteurs de développement et densification sur lesquelles une densité plus importante peut être admise, tandis que dans les autres secteurs, la logique a été de réaligner la hauteur autorisée sur la hauteur « constatée » des constructions existantes.

Dans les sites couverts par des OAP, la hauteur a été fixée à 9 mètres, soit R+2 afin de permettre notamment la réalisation d'opérations d'habitat intermédiaire de type maisons de ville en bande, avec par exemple un rez de chaussée occupé par un garage et deux étages de vie au dessus ou de l'individuel superposé ou un logement au rdc et un duplex au dessus par exemple.

Dans les autres zones UD, le règlement du précédent PLU permettait une hauteur de 10 mètres à l'égout alors que la très grande majorité des constructions ne dépasse pas R+1. Il n'est donc pas souhaitable d'y maintenir une hauteur aussi importante, le R+1 suffit sachant que la réalisation de toitures à deux pans

permet de fait d'avoir des combles soit des constructions R+1+c en réalité

- La hauteur de 3,50 m en limite est appliquée à l'ensemble des constructions comme dans la zone UC, contrairement à la zone UA par exemple, afin de limiter les problèmes de voisinage. Le PLU précise toutefois que *« si la nouvelle construction s'appuie sur une construction d'un fond voisin, d'une hauteur plus importante, ne comportant pas d'ouvertures, déjà édifiée ou édifiée simultanément sur cette limite, dans ce cas elle peut adopter le même gabarit »* afin de ne pas bloquer un projet d'habitat intermédiaire sous forme de maisons en bande jointes R+2 sur les limites séparatives.
- Le coefficient d'espace vert demandé en article 13 a été reformulé et augmenté, passant d'une obligation *« de planter et/ou engazonner les espaces non bâtis et non utilisés pour la circulation automobile »* qui n'offrait aucune garantie d'avoir un minimum d'espace vert à une obligation de 30% du tènement à traiter en espace vert.
- Introduction d'un pourcentage de surface imperméabilisée limité à 50% des espaces libres de toute construction afin de lutter contre

l'imperméabilisation des surfaces, y compris dans ces secteurs (surfaces traitées en stabilisé imperméable par exemple). Cette disposition « compense » l'absence de minimum d'espace en plein terre à respecter.

Lien au PADD

Les règles de la zone UD et les évolutions apportées sont cohérentes avec les orientations du PADD dans le sens où elles donnent plus de possibilités de renouvellement urbain et de densification sur les tènements les plus proches de la ville (couverts par une OAP) et limite au contraire la densité des opérations situés plus loin du centre ville.

- *Privilégier les développements au sein et en continuité de l'existant*
- *Permettre et favoriser des formes urbaines plus compactes, moins consommatrices d'espaces*

Les densités permises par les règles de la zone UD permettent d'atteindre les densités inscrites au PADD :

- *Afin d'optimiser le foncier constructible et répondre aux besoins estimés en logements, une densité moyenne de 25 à 30 logements/Ha dans les secteurs plus éloignés*

4 - Les zones UH

La zone UH, correspondant aux hameaux de la commune, se distingue des autres zones du PLU par :

- L'interdiction du commerce
- Des règles particulières d'implantation par rapport aux voies dans le secteur UHp
- Des règles renforcées en article 11 pour la zone UHp
- Une hauteur des constructions limitée à 3,5 m en limite séparative sauf en zone Uhp

Evolution par rapport au précédent PLU

La réglementation spécifique des hameaux patrimoniaux (UHp) a été élaborée sur la base d'une étude réalisée par le CAUE de l'Ain sur les caractéristiques de ces hameaux.

- Réglementation spécifique de l'article 6 afin d'autoriser les deux types d'implantation « traditionnelles » observés dans les hameaux :
 - *Soit une implantation des façades principales des constructions et installations à 5 m de l'alignement, donc parallèle à celui ci*
 - *Soit une implantation des façades principales des constructions et installations perpendiculaires à l'alignement (murs pignons donnant sur la rue)*

- Réglementation de l'emprise au sol des constructions l'article 9 à 30 % pour les zones UH, soit un peu moins que les zones UD compte tenu du caractère encore plus périphérique de ces zones par rapport à l'agglomération. Le classement en zone UH de certaines zones précédemment classées en UD et la suppression du COS nécessitait par ailleurs de limiter la constructibilité dans ces secteurs.
- Réglementation de l'article 8 : même si le foncier est parfois plus contraint dans ces secteurs, notamment dans les hameaux traditionnels, il n'y a pas de raison que la réalisation de nouvelles constructions se fasse dans des conditions de proximité qui ne correspondent plus aux exigences actuelles de sécurité (accès pompiers par exemple) et d'ensoleillement minimum.
- Hauteur limitée à 6 m (R+1) au lieu de 8 m au précédent PLU avec deux souplesses :
 - « *Les travaux sur les constructions dépassant la hauteur maximale fixée au règlement sont autorisés.* » afin de ne pas bloquer la réhabilitation de l'existant
 - « *Les extensions des constructions dépassant la hauteur autorisée sont autorisées à*

condition de limiter strictement à la hauteur du bâtiment d'origine » afin de maintenir une cohérence architecturale par rapport au bâti ancien. Cette mesure ne s'applique pas pour les annexes qui sont limitées à R+1.

- Renforcement de l'article 11 dans les zones UHp pour que les réhabilitations et les nouvelles constructions conservent une cohérence avec le bâti ancien.
- Introduction d'un coefficient d'espace vert à respecter en zone UH

Lien au PADD

Les règles de la zone UH et les évolutions apportées sont cohérentes avec les orientations du PADD :

- *Privilégier les développements au sein et en continuité de l'existant*
- *Maitriser les extensions dans les hameaux et les secteurs isolés*
- *Mettre en place des règles assurant une préservation des hameaux*

5 - Les zones UX

La zone UX, correspondant aux zones d'activités de la commune, se distingue des autres zones du PLU par :

- Trois secteurs faisant varier le type d'activités autorisées et interdites
- La destination habitat est limitée aux personnels dont la présence permanente (locaux de gardiennage) sur place est nécessaire pour assurer le fonctionnement des constructions à vocation économique autorisées dans la zone.
- Les dépôts sont autorisés sous conditions
- Le coefficient d'emprise du sol (CES) le plus élevé (0,7) de toutes les zones du PLU
- La hauteur maximale autorisée la plus élevée (16m en zone UX) de toutes les zones du PLU
- Le retrait minimum est fixé à 5 m en article 7 pour tenir compte de la plus grande hauteur des constructions
- Un retrait spécifique de 15 m est imposé en article en limite des zones d'habitat afin de réduire les nuisances
- Un coefficient d'espace vert fixé à 10% du tènement sans minimum en pleine terre

Evolution par rapport au précédent PLU

- Harmonisation des règles de l'article 11 avec le reste des zones du PLU
- Suppression de plusieurs dispositions en article 11 qui ne semblaient plus justifiées et/ou qui n'avaient pas spécialement produits d'effet
 - « *La longueur de faîtage ne doit pas dépasser 30 m par volume sauf impératif technique ou exigence fonctionnelle justifiée. Au-delà, les volumes seront regroupés par tranche de 30 m maximum, avec des variations d'altitude de faîtage d'au moins 0.50/1.00 m.* »
 - *Les matériaux employés en couverture ne doivent pas être réfléchissants et devront se rapprocher du gris de l'ardoise naturelle.*
 - *L'utilisation du bois est autorisée : Pour les constructions à ossature bois ou parement intégral pour un maximum de 20% de la superficie de la façade.*
- Suppression des dispositions sur les enseignes publicitaires, le PLU n'a pas à réglementer la publicité, c'est le rôle du règlement local de publicité
- Introduction d'un coefficient d'espace vert de 10% minimum pour des questions à la fois environnementales et de qualité urbaine, là où le règlement du PLU demandait précédemment que

« *Les surfaces libres de toute construction ou installation doivent être paysagées à raison de 1 arbre pour 100 m²* ». Cette formulation permettait d'utiliser l'intégralité des espaces libres pour faire du parking à condition d'avoir 1 arbre pour 100m².

- Suppression de la référence au « plan de la ZAC de l'Ousson » afin de ne pas introduire de confusion, les ZAC n'ayant plus de caractère dérogoire

Remarque : La ZAC de l'Ousson n'est pas clôturée mais l'état d'avancement était suffisant pour permettre des évolutions du zonage et du règlement par rapport au PAZ et RAZ d'origine sans que cela pose de difficultés.

Lien au PADD

Les règles de la zone UX et les évolutions apportées, notamment l'interdiction du commerce en zone UXb, sont cohérentes avec les orientations du PADD :

- *Favoriser un développement économique ciblé.*
 - *Maintenir l'équilibre existant en préservant notamment l'offre commerciale en centre ville*
 - *Orienter le développement plutôt vers des activités non commerciales*

6 – Les zones à urbaniser à vocation mixte : 1AUC et 1AUD

Evolution par rapport au précédent PLU

Le règlement de ces zones est calé sur celui des zones UC et UD avec les mêmes évolutions. C'était déjà le cas pour les zones 1AUD au précédent PLU. La création de la zone 1AUC a conduit à adopter la même logique.

Lien au PADD

- *Identique aux zones UC et UD*

7 – La zone à urbaniser 1AUE

Evolution par rapport au précédent PLU

Compte tenu de la vocation de la zone et de la maîtrise du foncier par la collectivité publique, le règlement de cette zone est allégé pour répondre aux spécificités de ce type de bâtiment et de laisser davantage de souplesse dans les choix architecturaux.

8 – Les zones à urbaniser à vocation d'activités : 1AUX

Evolution par rapport au précédent PLU

- Le règlement de ces zones est calé sur celui des zones UX avec les mêmes évolutions
- Les seules spécificités de la zone 1AUX par rapport aux zones UX tiennent à :
 - la création de la zone 1AUXh qui n'autorise que l'hébergement hôtelier
 - un coefficient d'espace vert porté à 30% au lieu de 10% afin que les nouvelles zones d'activités accordent davantage de place aux espaces verts pour des questions à la fois environnementales et de qualité paysagère.

Lien au PADD

- *Identique aux zones UX, notamment concernant la création de la zone 1AUXh*

9 – La zone 2AUL

Ce zonage ne comporte pas de règlement à ce jour car il s'agit de zones à urbaniser pour des destinations insuffisamment définies à ce jour, le règlement sera établi au moment de son ouverture à l'urbanisation par modification du PLU.

Evolution par rapport au précédent PLU

- Sans objet car la zone n'existait pas

Lien au PADD

- *Sans objet pour l'instant, le lien est fait par l'instauration de ce zonage spécifique*

10 – Les zones naturelles : N

Les zones N, correspondant aux zones naturelles de la commune, se distinguent des autres zones du PLU par :

- Une constructibilité limitée en zone N stricte aux services publics ou d'intérêt collectif, à condition qu'elles soient compatibles avec la protection de la nature, des sites et des paysages.
- Une constructibilité un peu plus étendue dans des secteurs spécifiques : NV et Np

- Une constructibilité limitée proportionnellement à la surface des bâtiments existants en zone Nh
- Une hauteur limitée à 3 mètres à l'exception de la zone Np
- Une règle spéciale de retrait pour les constructions situées en limite de la forêt de Rothonne pour prendre en compte le risque de chute des arbres

Les spécificités des zones Np et Nv ont été conservées sans changements par rapport au précédent PLU

Evolution par rapport au précédent PLU

- Le règlement de la zone Nh, qui remplace la précédente zone Nu introduit une règle de constructibilité proportionnelle à la surface des bâtiments existants
 - 30 % de la surface existante si cette dernière est inférieure à 100 m² de surface de plancher.
 - 20 % de la surface existante si cette dernière est supérieure à 100 m² et inférieure à 150 m² de surface de plancher.
 - 10 % de la surface existante si cette dernière est supérieure à 150 m² de surface de plancher.

L'objectif de la commune est de permettre des annexes et extensions limitées dans ces secteurs isolés, notamment sous forme de « pièce de vie » supplémentaire ou un garage.

Le choix de conditionner la surface des extensions et annexes à la surface des bâtiments existants est apparu plus juste et équitable, en permettant à ceux qui ont peu de surface de faire des ajouts plus importants.

Un débat s'est engagé sur la nécessité de fixer un seuil de surface existante au delà duquel aucune extension ne serait permise. Ce choix n'a pas été fait afin de donner à chacun la possibilité d'une petite évolution.

Le précédent PLU parlait « *d'extension mesurée de la construction principale* » sans limite précise, ce qui pouvait être source de contentieux, bien que la jurisprudence ait tendance à fixer cette limite à 30% de l'existant.

- Hauteur abaissée de 8 m à 3 mètres en zone Nh et Nv pour limiter l'impact des constructions qui pourraient y être réalisées.

La hauteur n'est pas réglementée dans les autres zones N qui sont par définition inconstructibles, hors services publics ou d'intérêt collectif pour lesquels on ne fixe pas de hauteur.

- Suppression du COS qui est réservé aux zones U et AU
- Suppression de la possibilité de « *changement de destination au profit de l'habitat d'un bâtiment agricole désaffecté dont la sauvegarde est souhaitable* »

Il n'est pas souhaitable de permettre ce type de d'évolution en secteur isolé sans recensement précis des bâtiments et justification de l'intérêt que représente leur changement de destination.

Un hangar agricole désaffecté n'a par exemple pas vocation à se transformer en habitation.

Lien au PADD

Les règles de la zone N et les évolutions apportées, sont cohérentes avec les orientations du PADD :

- *Privilégier les développements au sein de la ville existante*
- *Préserver l'équilibre ville campagne*
- *Maîtriser les extensions dans les hameaux et les secteurs isolés*

11– Les zones agricoles : A

La zone A, correspondant aux zones agricoles de la commune, se distingue des autres zones du PLU par :

- Une constructibilité limitée aux constructions et installations liées à l'activité agricole
- Une règle de retrait spéciale pour les constructions situées en limite de la forêt de Rothonne pour prendre en compte le risque de chute des arbres

Evolution par rapport au précédent PLU

- Création d'une zone Av correspondante aux secteurs AOC avec une constructibilité limitée afin de limiter de répondre aux éventuels besoins de l'exploitant et l'impact paysager de nouveaux bâtiments dans ces zones qui correspondent souvent à des flancs de collines.

- Suppression de la possibilité de « *changement de destination au profit de l'habitat d'un bâtiment agricole désaffecté dont la sauvegarde est souhaitable* »

En l'absence de recensement visé au L 123-3-1 du CU, le changement de destination des bâtiments agricoles n'est pas autorisé.

- Diminution de la hauteur autorisée pour les constructions et installations accessoires (Article *R421-17 du CU) nécessaires et liées à l'activité agricole limitée à 6 mètres. (R+1) afin de limiter l'impact de ces ajouts dans le paysage.
- Suppression des dispositions suivantes en article 11 qui sont trop contraignantes, sans raisons vraiment valables, ni enjeux forts sur Belley, pour les activités agricoles :
 - « *La pente des toitures sera de 30 % au minimum.*
 - *Les longueurs de faîtage ne peuvent pas être supérieures à 25 mètres pour les volumes principaux.* »
- Suppression de la disposition suivante en article 13 : « *des plantations masqueront le bâtiment sur trois des façades, avec un arbre de haute tige pour 50 m², la surface de référence étant la surface au sol du bâtiment multipliée par 3* » qui ne semble pas adaptée aux activités agricoles et n'est d'ailleurs jamais respectée.

Lien au PADD

Les règles de la zone A et les évolutions apportées sont cohérentes avec les orientations du PADD :

- *Préserver l'équilibre ville campagne*
- *Maîtriser les extensions dans les hameaux et les secteurs isolés*
- *Maintien et développement d'une agriculture péri urbaine*
- *Aider au maintien du secteur agricole*

I.2.5 LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

PRESENTATION GENERALE

Nature

Depuis la loi Urbanisme et Habitat, les orientations d'aménagement sont un élément spécifique du dossier de PLU au même titre que le rapport de présentation, le PADD, le règlement et les annexes.

Ces orientations d'aménagement sont devenues orientations d'aménagement et de programmation suite à l'approbation de la loi Grenelle 2.

Les orientations d'aménagement peuvent, par quartier ou par secteur, définir les orientations mentionnées à l'article L. 123-1-4 du Code de l'Urbanisme.

Elles permettent à la commune de préciser les conditions d'aménagement de certains secteurs qui vont connaître un développement ou une restructuration particulière.

En lien avec le PADD et le règlement, les orientations d'aménagement sont l'un des instruments permettant la mise en œuvre du projet communal.

Portée des OAP

Contrairement au PADD, la loi Urbanisme et Habitat du 2 Juillet 2003 a rendu les orientations d'aménagement opposables au permis de construire.

Conformément à l'article L 123-5 du code de l'urbanisme, les travaux, constructions, plantations, affouillements ou exhaussements des sols, pour la création de lotissements et l'ouverture des installations classées appartenant aux catégories déterminées dans le PLU doivent être compatibles avec les orientations d'aménagement mentionnées au troisième alinéa de l'article L. 123-1 du code de l'urbanisme et avec leurs documents graphiques.

Les opérations de construction ou d'aménagement réalisées dans les secteurs couverts par une orientation d'aménagement et de programmation devront donc être compatibles avec les orientations définies, que l'opération concerne ou non la totalité du périmètre couvert par l'orientation d'aménagement.

Les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) pourront être modifiées par modification ou révision du Plan Local d'Urbanisme. Les règles et principes institués en OAP complètent et parfois remplacent les règles générales du règlement du PLU.

ARTICLE L.123-1-4 DU CODE DE L'URBANISME

Dans le respect des orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables, les orientations d'aménagement et de programmation comprennent des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements.

1. En ce qui concerne l'aménagement, les orientations peuvent définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune.

Elles peuvent comporter un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants.

Elles peuvent porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager.

Elles peuvent prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics.

2. En ce qui concerne l'habitat, elles définissent les objectifs et les principes d'une politique visant à répondre aux besoins en logements et en hébergements, à favoriser le renouvellement urbain et la mixité sociale et à améliorer l'accessibilité du cadre bâti aux personnes handicapées en assurant entre les communes et entre les quartiers d'une même commune une répartition équilibrée et diversifiée de l'offre de logements.

Elles tiennent lieu du programme local de l'habitat défini par les articles L. 302-1 à L. 302-4 du code de la construction et de l'habitation.

3. En ce qui concerne les transports et les déplacements, elles définissent l'organisation des transports de personnes et de marchandises, de la circulation et du stationnement.

Elles tiennent lieu du plan de déplacements urbains défini par les articles 28 à 28-4 de la loi n° 82-1153 du 30 décembre 1982 d'orientation des transports intérieurs

Les secteurs retenus

Le PLU comporte treize secteurs faisant l'objet d'orientations d'aménagement et de programmation.

Les secteurs retenus correspondent aux principaux secteurs de développement :

- zones U non bâties
- zones à urbaniser,
- secteurs de renouvellement

Seules les zones 1AUD et 1AUE situées dans le secteur gare n'ont pas été couvertes par des OAP :

- la zone 1AUE parce qu'elle est dédiée à accueillir un futur collège public, l'aménagement du site va se faire en concertation avec le conseil général sans nécessité de passer par une OAP qui encadre cet aménagement
- la zone 1AUD parce que les conditions d'aménagement de ce secteur sont assez simples et déjà identifiées.

Les orientations à respecter sont énoncées dans la pièce n°4 du PLU et leurs incidences dans le chapitre 1.4.

Objectif et lien au PADD

Le choix de recourir à des orientations d'aménagement et de programmation constitue une déclinaison directe et concrète des orientations du PADD qui exprime globalement la volonté de mieux maîtriser le développement du territoire :

- *Orientation 2.4 : S'assurer une plus grande maîtrise du développement de la ville. Proposer des orientations d'aménagements sur les secteurs stratégiques de la ville*

Traduction dans le PLU

Les orientations d'aménagement et de programmation du PLU de BELLEY se présentent sous la forme de schémas d'aménagement accompagnés d'un texte décrivant les orientations imposées.

Le parti d'aménagement sur chaque secteur constitue une déclinaison fidèle, concrète et détaillée des orientations générales inscrites au PADD.

Les secteurs concernés par des orientations d'aménagement sont identifiés au plan de zonage par un graphisme particulier.

Le règlement fait le lien avec ces orientations d'aménagement en précisant dans le préambule des zones concernées que certains secteurs sont soumis à des OAP et que des règles particulières s'y appliquent par rapport aux dispositions du règlement.

Afin d'éviter les problèmes d'interprétation ou régler le cas d'une éventuelle contradiction entre les dispositions du règlement et celles des OAP, le préambule précise que en « *En cas de discordance entre les dispositions du présent règlement et l'application des orientations d'aménagement et de programmation, ce sont ces dernières qui l'emportent.* »

Evolution par rapport au précédent PLU

- Le précédent PLU ne comportait pas d'OAP

JUSTIFICATIONS DES ORIENTATIONS

Justifications des orientations générales applicables à l'ensemble des secteurs

La ville a fait le choix de ne pas établir d'échéancier prévisionnel général d'ouverture à l'urbanisation des zones concernées par les OAP, mais de faire cette précision à l'échelle de chaque site, lorsqu'un découpage en plusieurs secteurs ou tranches de réalisation était envisageable.

Fixer un échéancier prévisionnel général est apparu comme une contrainte trop forte et un exercice difficile à mener.

Les OAP comportent ensuite une série d'orientations visant à assurer des opérations de qualité. Ces critères ont été définis par la ville en fonction :

- des expériences d'opérations des années précédentes,
- du diagnostic du PLU
- des orientations du PADD
- et des enjeux de développement durable

Elles visent notamment la mutualisation des besoins, la compacité des opérations et l'optimisation de l'espace, la qualité architecturale, la mixité des fonctions et le renforcement de la présence du végétal.

Une deuxième série d'orientations à caractère programmatique visent les caractéristiques des logements, on l'on insiste sur :

- le fait de privilégier des logements traversants pour des questions de gestion des apports solaire et de ventilation
- la nécessaire diversification des typologies sans préciser la ventilation par taille ou statut de logement, car il s'agit d'une prescription jugée trop contraignante et qui n'aurait pu s'envisager qu'avec l'appui par exemple d'un PLH à l'échelle de la communauté de communes
- le développement de typologies intermédiaires qui permettent de concilier développement urbain, aspirations à l'individualité et réponse aux enjeux d'optimisation de l'espace et de réduction des dépenses énergétiques.

Un bref chapitre demande que les constructions à usage d'activités essayent d'intégrer dès le départ les notions de flexibilité et de mutualisation des besoins pour diminuer leurs impacts sur l'environnement et permettre leur évolution dans le temps.

Les OAP déclinent ensuite les orientations visant plutôt les aménagements proprement dits (voiries, espaces publics, espace verts, parkings), définies elles aussi en fonction des expériences passées et des souhaits pour la ville de demain.

La ville a notamment fait le choix de ne plus imposer de gabarit minimum de voirie d'une manière générale, mais de partir sur une logique d'adapter la voie aux caractéristiques de l'opération et à la circulation générale que celle ci pourrait supporter, ceci afin de ne pas créer plus d'infrastructures que nécessaire et se réserver le droit de refuser les projets démesurés.

Le gabarit des trottoirs à, à l'inverse, était défini afin d'éviter, souvent pour des raisons d'économies, la constitution de trottoirs insuffisants (poussettes, modes doux).

Concernant les parkings, il est demandé de privilégier les bandes de stationnement le long des voiries principales afin de limiter la présence des véhicules aux pieds des logements.

Deux orientations visent ensuite la place des modes doux avec des images illustrant le type d'aménagement souhaités.

L'aménagement et l'entretien des espaces verts fait l'objet de précisions afin de garantir la réalisation de véritables espaces verts, et éviter par exemple de simples pelouses enherbées.

Un principe de traitement systématique des eaux pluviales est imposé sur chaque site avec une logique d'adaptation des ouvrages au besoin de l'opération afin de limiter, et si possible éviter, les rejets dans le réseau communal.

A l'image des espaces verts, le traitement des espaces publics est précisé en rappelant notamment qu'un espace public doit être ouvert au public de façon permanente et être traité de façon appropriée par rapport à sa fonction et son usage. Il s'agit d'éviter la constitution d'espace public semi privatisé et/ou d'espaces sans usages clairs.

Les autres orientations font référence à des principes d'aménagements développés et justifiés par site.

Justifications des orientations particulières à chaque site

Pour plus de cohérence et de pédagogie, la justification/l'objectif de chaque orientation d'aménagement et de programmation est développé directement dans le texte des OAP.

Afin de ne pas surcharger le rapport de présentation, seuls sont repris ici les justifications générales des orientations figurant dans les plans et les textes par site.

Orientations	Justification
Voiries et accès	✓ Les tracés imposés ont été déterminés après étude de chaque site afin d'assurer la desserte jugée la plus cohérente, dans de nombreux cas, la logique a été de s'appuyer sur des accès existants et d'éviter la création d'accès supplémentaires sur les voiries accueillant un trafic important, notamment les départementales. ✓ Les opérations sont le plus souvent structurées autour d'une voirie principale à caractère urbain afin d'éviter la tentation d'opérations découpées en sous ensemble, dont les voiries ne communiquent pas. ✓ Les voiries qui assureront manifestement une fonction de voirie interquartiers ont été mise en emplacement réservé. La mise en emplacement réservé est une démarche honnête vis à vis de l'opérateur qui ne doit supporter, seul, le coût d'une infrastructure assurant des besoins qui dépassent ceux générés uniquement par son opération. Elle permet également d'éviter la privatisation des rues et quartiers après achèvement de l'opération au détriment de l'intérêt public, la voie sera donc réalisée et restera dans le domaine public. La commune contrôle également par ce biais le déclenchement de l'urbanisation de certaines zones stratégiques.
Itinéraires modes doux	✓ Les tracés imposés visent à assurer la perméabilité interne des nouveaux quartiers et les liaisons interquartiers pour les modes doux, afin d'éviter, notamment, la constitution de quartiers non traversant (tentation du repli sur soi) et de favoriser les déplacements à pied et en vélo par rapport à la voiture, en particulier pour les déplacements courts. ✓ Le fait d'imposer des aménagements modes doux dès la réalisation de l'opération, en amont, permet d'installer des pratiques vertueuses dès l'installation des habitants.

Marge de recul des constructions	✓ Diminuer les nuisances liées à la circulation automobile. ✓ Favoriser l'intégration paysagère des constructions en diminuant la perception des hauteurs depuis la rue ou les quartiers voisins (transition des gabarits). ✓ Dégager des espaces à traiter en espace vert, notamment le long des voies, ce qui améliorera à la fois le paysage et l'intégration des constructions.
Orientation des façades principales et masses bâties	✓ Ces indications sont portées sur les sites où les études préalables ont montré la nécessité d'aller jusqu'à ce type de précision, notamment pour des questions de bonne intégration paysagère des constructions, en tenant compte du tissu existant.
Espaces publics de proximité	✓ Ce type d'espace est demandé afin de contribuer à l'animation et à la vie sociale dans les quartiers, l'espace public étant, par définition, le lieu de rencontre et d'échanges. La constitution d'opérations, notamment de lotissements, avec pour seul espace public la rue, doit être évitée. ✓ La localisation de ces espaces est parfois indicative, afin de laisser une part de liberté à l'opérateur, parfois imposée lorsque que celle ci était évidente, surtout dans une logique d'interface avec la ville existante.
Principe de perméabilité visuelle à maintenir ou créer	✓ Préserver des vues existantes intéressantes. ✓ Eviter la mise en confrontation des masses bâties et les vis à vis. ✓ Eviter la constitution d'opérations refermées sur elles mêmes et opaques, notamment depuis la rue.

Alignement d'arbres / espace vert à conserver ou à créer	✓ Améliorer le cadre de vie des futurs habitants. ✓ Favoriser l'intégration paysagère des constructions, notamment depuis l'espace public et la rue. ✓ Renforcer la présence du végétal en ville conformément aux orientations du PADD / lutte contre l'îlot de chaleur. ✓ Créer des espaces « tampons » diminuant les nuisances, tout du moins leur perception. ✓ Création de lieux de rencontre, d'échanges et d'usages.
Mixité habitat - Activités	✓ Cette orientation vise à imposer de la mixité sur les sites où l'importance d'un programme mixte est particulièrement intéressante, il s'agit du site n°5, bien situé en bordure de l'avenue Hoff et à proximité du site de l'intégral, et du site n°10 correspondant à l'ancien GammVert, situé en entrée de ville, dans un quartier en renouvellement urbain, où la mixité des fonctions est stratégique. ✓ Rappel : la mixité des fonctions est possible sur l'ensemble des sites mais elle n'est pas imposée.
Parking indicatif	✓ Cette indication n'est présente que sur le site n°5 compte tenu de la forme urbaine envisagée et de l'étroitesse de la rue de mortier qui ne permet pas de partir sur du stationnement le long de la voie.

1.2.6 LES DISPOSITIONS COMPLEMENTAIRES ET PARTICULIERES

1.2.5.1 - SERVITUDE DE DIVERSITE COMMERCIALE

Législation

Article L123-1-5

Le règlement peut :

« 7° bis.- Identifier et délimiter les quartiers, îlots, voies dans lesquels doit être préservée ou développée la diversité commerciale, notamment à travers les commerces de détail et de proximité, et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer cet objectif »

Traduction dans le PLU

L'application de la servitude se présente sous la forme d'un graphisme particulier au plan de zonage et des règles spécifiques inscrites aux articles 1 et 2 du règlement de la zone UC.

Périmètre

Le périmètre couvre les environs du rond point de la Gare, point central du quartier, et englobe au sud la friche de l'ancien GammVert.

Utilisation de la servitude

A l'intérieur du périmètre identifié au plan de zonage au titre du L 123-1-5 7bis du Code de l'urbanisme, les nouvelles constructions et changement de destination pour un usage commercial sont autorisés à condition :

- *d'être des commerces de détail et de proximité et/ou des moyennes surfaces commerciales sur le site de l'ancien GammVert faisant l'objet d'orientations d'aménagement et de programmation au PLU (site n°10).*
- *d'être des commerces de détail et de proximité dans les autres secteurs. Les travaux sur les commerces de moyenne surfaces existants sont toutefois autorisés, les extensions doivent toutefois être mesurées.*

Justification

Les élus de BELLEY ont souhaité utiliser cette disposition particulière du Code de l'urbanisme pour autoriser le commerce dans le secteur gare, alors que le commerce est interdit dans le zonage UC, afin de contribuer au renouvellement du quartier vers un quartier accueillant une mixité des fonctions, donc avec une partie de commerce.

Cette part de commerce doit toutefois être limitée à l'implantation de commerces de « détail et de proximité » dans la mesure où la zone commerciale de l'Ousson est toute proche. Autoriser les moyennes et grandes surfaces commerciales reviendrait à faire « remonter » la zone de l'Ousson au niveau de la gare ce qui n'est satisfaisant ni sur le plan urbain ni sur le plan de la concurrence commerciale, car cela risquerait de mettre en danger le commerce du centre ville.

Deux cas particuliers ont toutefois du être distingués dans la rédaction de la servitude :

- d'une part il était nécessaire d'autoriser des moyennes surfaces commerciales sur le site de l'ancien GammVert. Sans cette mesure, les chances de voir se concrétiser un projet de reconversion de cette friche sont minces. Rappelons qu'une orientation d'aménagement et de programmation couvre ce site imposant une mixité, l'ensemble du tènement ne pourra donc pas être occupée par des moyennes surfaces commerciales.
- d'autre part il fallait autoriser l'évolution de la moyenne surface commerciale alimentaire existante au niveau du rond point de la gare, et qui joue un rôle important pour les habitants du quartier, notamment ceux du Clos Morcel. L'extension éventuelle de cette activité ne pourra être en revanche que limitée.

Objectif et lien au PADD

- *Orientation 1.1 - Elargir le périmètre du centre ville « vécu » et « perçu ». Il faut notamment inclure dans le centre ville élargi le secteur de la Gare et lui permettre d'évoluer vers un quartier mixte*
- *Orientation 1.7 – Saisir les opportunités de reconversion de certains sites.....notamment l'ancien GammVert*

Le fait que le commerce soit autorisé dans une proportion limitée ne devrait pas entrer en conflit avec l'orientation 1.6 du PADD visant la protection du commerce du centre ville, qui a justifié l'interdiction du commerce en zone UC.

Evolution par rapport au précédent PLU

- Le précédent PLU n'utilisait pas cette servitude

1.2.5.2 - SERVITUDE DE MIXITE SOCIALE

Législation

Article L123-1-5

Le règlement peut :

« 16° Délimiter, dans les zones urbaines ou à urbaniser, des secteurs dans lesquels, en cas de réalisation d'un programme de logements, un pourcentage de ce programme doit être affecté à des catégories de logements qu'il définit dans le respect des objectifs de mixité sociale. »

Traduction dans le PLU et zones concernées

Les dispositions spécifiques résultant de cette servitude sont inscrites à l'article 2 du règlement des zones concernées :

- *« Dans les secteurs faisant l'objet d'orientations d'aménagement et de programmation au titre de l'article L. 123-1-4 du code de l'urbanisme :*
- *« Chaque opération entraînant la réalisation de plus de 10 logements, comporte au moins 25% de logements locatifs financés par un prêt aidé de l'Etat en application de l'article L 123-1-5-16 du CU. »*

Justifications

Bien que remplissant déjà largement ses obligations légales avec plus de 26% de logements sociaux, la ville souhaite continuer de favoriser la création de logements sociaux afin :

- de rééquilibrer l'offre sur le territoire
- de favoriser la création de logements adaptés aux besoins et au budget de la population locale. Le diagnostic du PLU a montré que si l'on se base sur le plafond de ressources utilisé pour l'attribution des prêts locatifs à usage social (PLUS), 65% des ménages de Belley sont considérés comme modestes et pauvres au vu de leurs revenus (par unité de consommation).

Le choix a été fait de ne pas appliquer cette servitude de façon générale dans les zones du PLU, mais de la réserver aux principaux secteurs de développement et de renouvellement urbain faisant l'objet d'orientations d'aménagement et de programmation.

L'objectif étant de créer des logements, il est apparu plus pertinent de viser directement les secteurs opérationnels pressenties, d'autant que ceux ci se répartissent sur toute la ville, notamment dans les secteurs qui comptent aujourd'hui peu de logements sociaux.

Tous les secteurs à vocation mixte faisant l'objet d'OAP sont ainsi concernés afin d'adopter une égalité de traitement entre les opérations, quelles que soit leur localisation ou leurs caractéristiques.

Le pourcentage de logements à réaliser a été fixé à un 25% afin :

- de maintenir la proportion générale actuelle de logements sociaux sur la ville. (26%)
- d'avoir une part de mixité sociale significative garantie dans toutes les opérations
- de ne pas faire peser une contrainte trop lourde sur les opérateurs, ce type de logements nécessitant un suivi et une gestion particulière

Une imposition qui n'a de sens (nb de logements produits, financements, et gestion) que pour des opérations présentant un nombre de logement minimal qui a été fixé à 10.

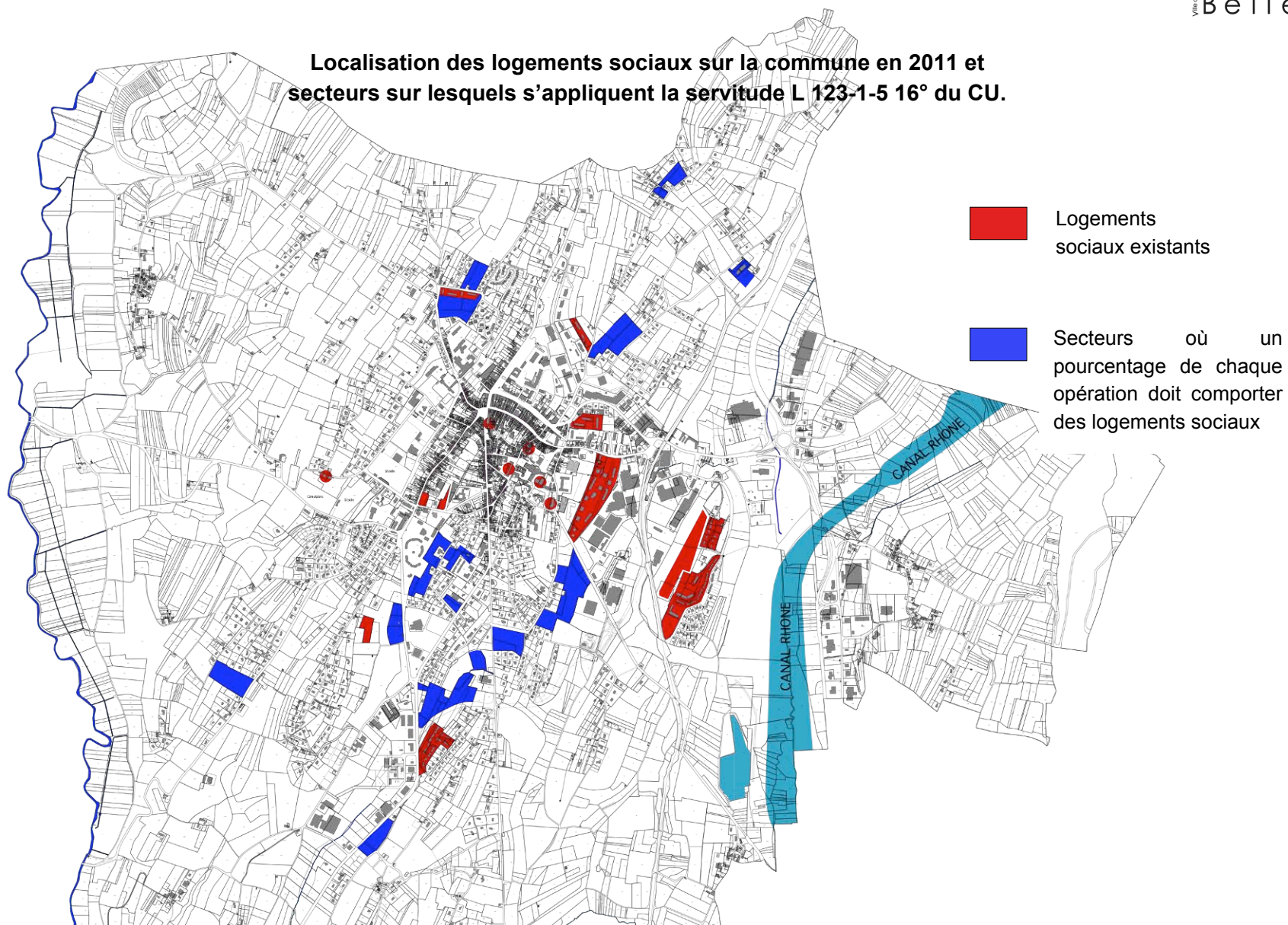
Evolution par rapport au précédent PLU

- Le précédent PLU n'utilisait pas cette servitude

Objectif et lien au PADD

- *Orientation 4.2 - Faire en sorte que les nouvelles opérations contribuent à la mixité sociale / Imposer un pourcentage de logements sociaux en rééquilibrant si possible l'offre entre les quartiers*

Localisation des logements sociaux sur la commune en 2011 et secteurs sur lesquels s'appliquent la servitude L 123-1-5 16° du CU.



1.2.5.3 - LES EMPLACEMENTS RESERVEES

Législation

Conformément à l'article L 123-1-5, le règlement peut :
 « 8° du code de l'urbanisme, le PLU fixe « des emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général ainsi qu'aux espaces verts » en indiquant leur localisation et en précisant leur destination et les collectivités, services et organismes publics bénéficiaires (Article R*123-11).

Définitions

- Voies publiques : c'est-à-dire les autoroutes, routes, chemins, passages publics, cheminements, places, parcs de stationnement publics....
- Ouvrages publics : il s'agit de tous les équipements publics d'infrastructures et de superstructures de transport réalisés par une personne publique.
- Installations d'intérêt général
 - Les équipements d'infrastructures qui comprennent notamment les grandes infrastructures de transport (canaux, voies ferrées, aéroports) et les ouvrages des réseaux divers (station d'épuration, stations de

traitement, transformateurs, collecteurs d'assainissement),

- Les équipements de superstructure comprennent notamment : établissements scolaires, universitaires, sociaux, culturels, hospitaliers, administratifs....
- Autres Installations d'intérêt général présentant un caractère d'utilité publique

- Des espaces verts : espaces publics ou privés

Traduction dans le PLU

Les emplacements réservés se présentent sous la forme d'un graphisme particulier au plan de zonage et d'une liste détaillée en pièce 5.2.

Les Effets

L'inscription d'un terrain en emplacement réservé :

- entraîne une interdiction de construire sur le terrain pour toute destination autre que l'équipement prévu. Il existe toutefois une exception en cas de construction à caractère précaire.

- n'entraîne pas de transfert de propriété. Le propriétaire en conserve la jouissance et la disposition. Il peut jouir de son bien, le vendre ou mettre la commune en demeure de l'acheter.

Conformément à l'article L 123-17 du Code de l'urbanisme « *le propriétaire d'un terrain bâti ou non bâti réservé par un plan local d'urbanisme peut, dès que ce plan est opposable aux tiers, et même si une décision de sursis à statuer qui lui a été opposée est en cours de validité, exercer son droit de délaissement et exiger de la collectivité ou du service public au bénéfice duquel le terrain a été réservé qu'il soit procédé à son acquisition dans les conditions et délais mentionnés aux articles L. 230-1 et suivants.* »

Objectif et lien au PADD

Les emplacements réservés inscrits dans le PLU constituent l'un des outils permettant d'atteindre les objectifs énoncés au PADD, notamment dans les secteurs de développement et de renouvellement urbain.

Evolution par rapport au précédent PLU

La liste des emplacements réservés a été mise à jour par rapport au précédent PLU :

- les équipements réalisés ou caducs sont retirés de la liste
- du changement des orientations du PLU qui rend certains emplacements prévus inutiles et nécessite d'en créer de nouveaux

Par rapport au précédent PLU, on notera que la liste d'emplacements réservés s'est étendue ce qui témoigne de la volonté d'être actrice de son développement et de continuer à améliorer son offre d'équipements conformément aux orientations du PADD

- *Orientation 2.4 – S'assurer une plus grande maîtrise du développement de la ville*
- *Orientation 8.1 Amélioration des voiries, des réseaux d'assainissement et d'eau potable (fuites, mise en séparatif) et eaux pluviales (aménagement de noues et bassins)*
- *Orientation 8.2 - Des développements ciblés à étudier*

1.2.5.4 - LES ELEMENTS PROTEGES AU TITRE DE L'ARTICLE L 123-1-5 7° DU CODE DE L'URBANISME

Législation

Conformément à l'article L 123-1-5

Le règlement peut :

« 7° Identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou écologique et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur protection ; »

Les éléments identifiés et protégés

1 - Les espaces verts et sites à protéger

L'état initial de l'environnement réalisé dans le cadre du diagnostic a permis d'identifier la trame verte de la ville, c'est à dire les principaux espaces boisés et espaces verts présents sur le territoire. Ces espaces sont l'un des éléments constitutifs des grandes continuités paysagères et des corridors écologiques.

Ces espaces ont été pris en compte dans le PLU par le biais du zonage N.

Cette protection est suffisante pour les espaces boisés « naturels », situés en zone naturelle et agricole, à l'écart de la ville.

Les espaces verts plus « urbains » (espace vert planté d'arbres, square, parc privés, jardins des maisons) et certains espaces et sites naturels (coteaux, flancs de colline) proches ou au sein de la ville existante sont en revanche plus en danger du fait de la pression foncière et l'impossibilité parfois de les classer en zone N.

La commune a donc fait le choix de les protéger par le biais de la servitude avec pour objectif que ces espaces restent verts tout en permettant par exemple leur entretien.

La combinaison du zonage N et de la protection au titre du L 123-1-5 7° permet de bien prendre en compte la trame verte dans le zonage du PLU.».

La servitude vise en grande majorité des espaces existants à « protéger » mais le PLU identifie également un espace à « mettre en valeur »

- une bande de 20 m s'étendant entre la route des Ecassaz et l'avenue Brillat Savarin en zone UX.

2 - Les éléments ponctuels remarquables

En complément de l'identification de la trame verte à l'échelle du territoire, la ville a fait réaliser par l'ONF un recensement des arbres et alignements d'arbres remarquables afin d'assurer leur protection de façon spécifique.

Une cinquantaine d'éléments ont ainsi été identifiés et présentés sous forme de fiche descriptive comprenant le nom de l'arbre, sa photo, sa description, sa géolocalisation, sa situation foncière, son environnement et sa dimension culturelle.

Traduction dans le règlement

L'application de la servitude se présente sous la forme d'un graphisme particulier au plan de zonage et des règles spécifiques inscrites aux articles 1, 2 et 13 du règlement des zones concernées.

Les éléments ponctuels remarquables sont repérés au plan de zonage et font l'objet de fiches descriptives mises en annexe du règlement du PLU

Article 2

- *Les aménagements et constructions sont autorisés dans les secteurs protégés à condition :*
 - *de ne pas remettre en cause le caractère végétalisé, existant ou prévu, de l'espace et de ne pas porter atteinte de façon significative à une continuité paysagère et écologique*
 - *de respecter les dispositions de l'article UC 13.*

Article 13

- *Les défrichements sont autorisés mais ils ne doivent pas remettre en cause le caractère végétalisé existant ou prévu de l'espace et de doivent pas porter atteinte de façon significative à une continuité paysagère et écologique*
- *La suppression d'arbres de hautes tiges est autorisée est admise pour des raisons sanitaires, de sécurité et des raisons de gêne grave apportée aux bâtiments existants (désordres, privation de lumière, risque de chute....) et à condition d'être compensée par la plantation d'arbres en nombre équivalent au sein du même espace paysager protégé*

- *Pour la bande de 20 m s'étendant entre la route des Ecassaz et l'avenue Brillat Savarin, la commune demande une mise en valeur par la constitution d'un espace boisé assez dense*

Justification

La règle a été conçue pour pouvoir assurer à la fois une protection du caractère vert de ces espaces, mais également leur gestion, leur entretien voir leur aménagement.

- gestion et entretien : intempéries, risque de chute, arbres malades, défrichements sélectifs
- développement d'usages : promenade, activités ludiques, cheminements

Ce double objectif a conduit au choix de cette servitude plutôt que celle des espaces boisés classés qui est beaucoup plus stricte puisqu'elle « interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation de sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création de boisements ».

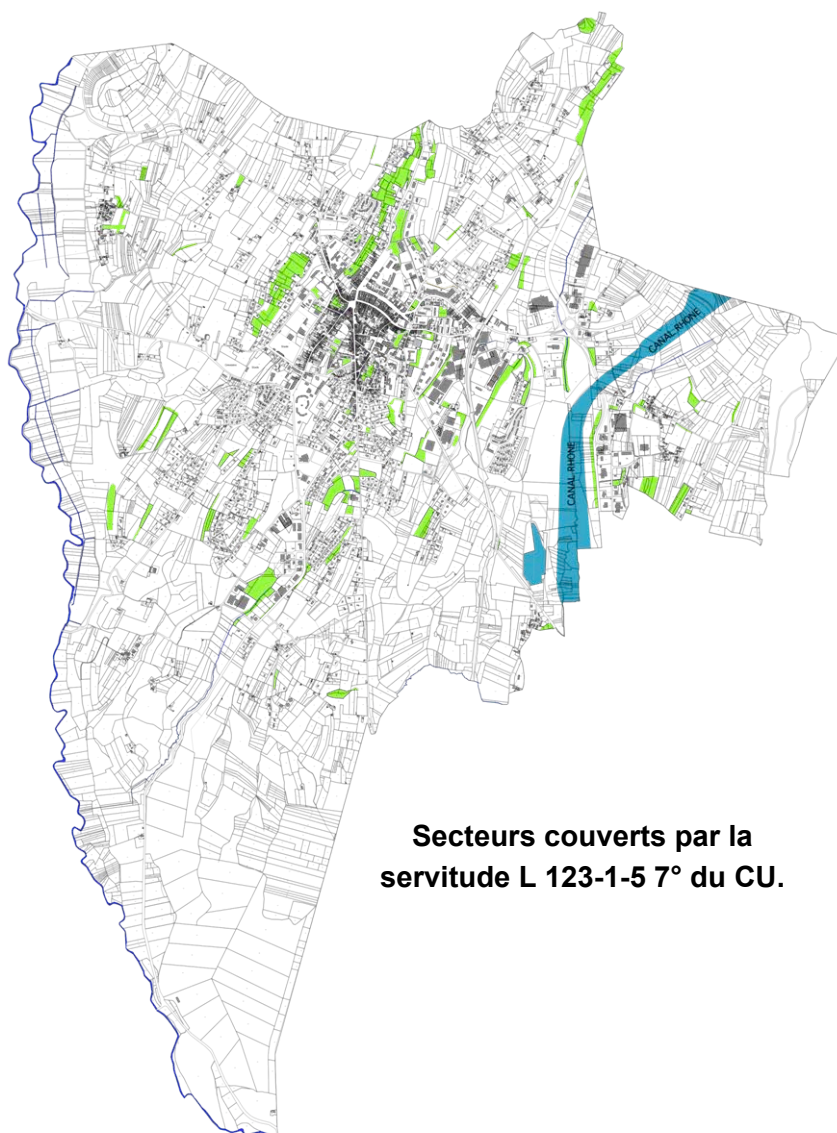
L'instauration d'un espace vert à créer dans une bande de 20 m s'étendant entre la route des Ecassaz et l'avenue Brillat Savarin, se justifie par la volonté de mettre en place un écran vert entre la zone d'activités et le quartier du Clos Morcel.

Cet écran vert devra contribuer à protéger les habitations des nuisances (bruit, poussière) et à améliorer leur cadre de vie, c'est la raison pour laquelle la commune demande la constitution d'un « *espace boisé assez dense* »

Objectif et lien au PADD

La servitude L 123-1-5 7° permet de répondre à l'objectif transversal de protection des espaces naturels et paysagers de la commune inscrit au PADD.

- *Orientation 3.1 - Protéger les espaces sensibles*
 - *Veiller à la préservation des corridors écologiques et de la trame verte identifiés en phase diagnostic*
 - *Protection stricte des espaces sensibles : zones boisées, zones humides, secteurs d'accumulation des eaux pluviales...*
 - *Etablir un recensement complémentaire et protéger les éléments naturels remarquables : haies, bosquets, grand arbres*
- *Orientation 3.2 – Introduire de la nature en ville*



**Secteurs couverts par la
servitude L 123-1-5 7° du CU.**

Exemple de fiche mise en annexe du règlement

Inventaire des éléments végétaux remarquables de la commune de Belley

1-Identité de l'arbre

Nom français : Chêne sessile ou pédonculé	Nom latin : Quercus sp
---	------------------------

2-Localisation

Point GPS	
Coordonnées X : 860738.98	Y : 2088222.83
Conditions d'accès, adresse : Route de Brens , le Grand Champ .	

3-Situation foncière

Nature du terrain (privé*) :	Parcelle cadastrale : Section BH , N° 11
Propriétaire (Nom, coordonnées) : M. HERMAN/CHRISTOPHE, 1001 RTE DE BRENS, 01300 BELLEY	

4-Environnement

Espace Rural*/	Jardin , rural* Position par rapport aux habitations : 100 m . Menaces */potentielles* : L'arbre se trouve en limite de propriété et dépasse sur les champs .
----------------	---

5-Description

Arbre isolé

Circonférence à 1,30m du sol : 3.80 m .	Hauteur (estimée *) : 30 m .
Age : 140 ans (estimé*)	Photo n° : 1
Etat sanitaire, problèmes particuliers ; fragilité mécanique, a-t-il fait l'objet de travaux ?... Fente à la fourche du tronc .	Observations : Présence d' une clôture contre le tronc , posée par le propriétaire .

En quoi l'arbre vous paraît-il remarquable :
esthétique , , rareté, position structurante dans le paysage ...
Houppier très développé ; présence de cavité .



6-Aspects culturels

L'arbre a-t-il donné son nom à un lieu ?
Données historiques Non .

* entourer la mention retenue

Evolution par rapport au précédent PLU

- Le dispositif a été très largement étendu par rapport au précédent PLU qui ne comportait que :
 - Un petit espace boisé classé sur Billignin
 - Et quelques espaces verts à conserver ou à créer

Ces espaces ont été repris et intégrés dans le nouveau PLU.

- Le précédent PLU se contentait de parler de protection de ces espaces sans indications plus précises, ce qui laissait beaucoup (trop) de place à l'interprétation sur la façon dont ces espaces pouvaient évoluer.

1.2.5.5 – LES PRESCRIPTIONS GRAPHIQUES :

Les prescription instaurées par le présent PLU

- Marge de recul des constructions le long de certaines infrastructures routières
Ces marges de recul le long des grandes infrastructures n'ont pas de caractère obligatoire, elles visent à diminuer le niveau de bruit au niveau des bâtiments et favoriser l'intégration paysagère des constructions.
Le traitement de ces marges de recul est prévu par l'article 13 et parfois précisées de façon spécifique dans les orientations d'aménagement et de programmation.

Evolution par rapport au précédent PLU

- Les marges de recul étaient reportées dans le règlement du PLU mais pas sur le plan de zonage

Les prescriptions de l'ancien PLU non conservées ou modifiées

- Le PLU comportait un espace boisés classé sur le hameau de Billignin qui n'a pas été conservé, le nouveau PLU a pris le parti d'utiliser plutôt la servitude L 123-1-5 7 du CU sur ce type d'espace.
- Une Zone non aedificandi de 25 m le long de l'Ousson fixée en prévision de l'aménagement de la zone UX à l'époque. Cette prescription spéciale n'a plus lieu d'être aujourd'hui en tant que telle, elle a donc été remplacée par un zonage N
- Une zone avec prescription spéciale de 25 m fixée dans la zone UX de l'Ousson, au delà de la zone aedificandi dans laquelle ne « *sont admis que des aménagements tels que aires de stationnement, aire de stockage... sous réserve que les mouvements de terre qu'ils entraînent soient de faible importance.* »
Cette prescription spéciale n'a plus lieu d'être aujourd'hui car les aménagements sont réalisés.
- Suppression des indications relatives aux principes de desserte de la ZAC de l'Ousson qui n'ont plus lieu d'être car les voiries indiquées à l'époque ne se réaliseront pas

I.3 - SYNTHÈSE DE LA TRADUCTION RÉGLEMENTAIRE DU PADD

I.3.1 CORRESPONDANCE CARTE DU PADD – ZONAGE

Carte du PADD	Traduction au niveau du zonage
Privilégier les extensions en continuité de l'existant, notamment sur les franges de la ville	Emplacements des zones U résiduelles et des zones à urbaniser au cohérents avec les secteurs identifiés sur la carte du PADD.
Urbanisation limitée et encadré au delà du tissu urbain constituée, notamment dans les hameaux	Zones UH et NH donnant moins de possibilité de construction que le zonage UD notamment Suppression de nombreuses zones U et AU situées au delà du tissu urbain constitués.
Préserver l'équilibre ville campagne : protéger les espaces naturels, maintien et développement d'une agriculture périurbaine	La carte du PADD est bien traduite dans celles des zones A et N.
Collines et secteurs boisés particulièrement sensibles	La majorité des collines identifiées sont protégées par le zonage N ou Av (secteur AOC)

Favoriser un développement économique ciblé	Les secteurs de développement ciblés correspondent aux zones AUx du plan de zonage
Liaisons modes doux à mettre en place	Emplacements réservés fixés au plan de zonage pour la plupart des itinéraires
Créer des liens entre la ville et le canal du Rhône	Les secteurs de développement touristiques et loisirs ciblés correspondent aux zones 2AUL du plan de zonage
Des développements d'équipements ciblés	Le projet dans le secteur gare correspond à la zone 1AUE Le projet d'implantation d'un nouvel hôpital a été pris en compte par une extension de la zone UC avenue de Narvick.
Entrée de ville a améliorer ou aménager	Problématique traitée par le biais notamment des sites couverts par des Orientation d'aménagement et de programmation et les marges de recul des constructions portées le long de certaines voies au plan de zonage

I.3.2 CORRESPONDANCE ORIENTATIONS DU PADD – DISPOSITIF REGLEMENTAIRE

	Traduction règlementaire
1 - Valoriser la ville par un projet de nouvelle centralité	✓ Des zonages UA et UC dont les règles permettent d'atteindre les objectifs fixés au PADD, notamment le « <i>renforcement de l'offre en logements en centre ville</i> », tout en conservant les caractéristiques traditionnels du centre ville existant. ✓ Extension de la zone UC au secteur gare pour répondre à l'orientation sur l'élargissement du centre ville vécu et perçu. ✓ Une large mixité des fonctions maintenue en centre ville. ✓ Une dérogation pour les commerces de moins de 100 m2 concernant les normes de stationnement afin de favoriser les installations.
2 - Maitriser le développement urbain et le rendre plus cohérent	✓ Les zones U non bâties et les zones à urbaniser conservées constituent un volume de zones constructibles cohérent avec l'<i>objectif démographique de 10 500 habitants</i> énoncé au PADD ✓ Les secteurs en continuité de l'existant sont privilégiés ✓ Les critères utilisés pour sélectionner les zones constructibles répondent à « <i>la hiérarchisation transparente et cohérente</i> » affichée au PADD ✓ Elaboration d'orientations d'aménagement et de programmation sur les principaux secteurs de développement pour s'assurer « <i>une plus grande maîtrise du développement de la ville</i> » ✓ Des règles de constructibilité qui permettent d'optimiser le foncier et de respecter <u>les densités affichées au PADD</u>, en offrant notamment plus de possibilités que le précédent PLU dans les zones UC et UD. ✓ Des règles de constructibilité qui permettent et favorisent « <i>des formes urbaines plus compactes, moins consommatrices d'espaces et d'énergies</i> » ✓ Les dispositions prises dans les zones UH et Nh permettent de maîtriser l'extension dans les hameaux et secteurs isolés

3 - Préserver l'équilibre ville - campagne	✓ Protection des espaces naturels sensibles et d'intérêt paysager (flancs de collines, bois, zones humides, ZNIEFF) par le zonage N ✓ Protection complémentaire des espaces verts constituant la trame verte et des éléments remarquables (arbres, haies, alignements) par la servitude L 123-1-5 7 du CU ✓ Priorité accordée aux zones constructibles en continuité de l'existant et dans la ville existante afin de limiter la consommation des espaces agricoles et naturels avec un bilan positif de plus de 120 ha de zones protégés par rapport au précédent PLU ✓ Maintien d'espaces naturels et agricoles proches et au contact de la ville et protection spécifique des zones AOC
4 - Assurer la mixité sociale	✓ Utilisation de la servitude L 123-1-5 16° du CU pour imposer 25% de logements sociaux dans les grands secteurs de développement de la ville, notamment dans les secteurs qui en comptent peu ✓ Demande d'une diversité de la typologie des logements, obligation de réaliser des opérations traversantes et imposition d'espaces publics à réaliser dans les grands secteurs de développement de la ville par le biais des orientations d'aménagement et de programmation. ✓ Priorité accordée à la réalisation d'opérations proches des commerces et services du centre ville pour éviter l'isolement des populations
5 - Favoriser un développement économique ciblé	✓ Création de plusieurs secteurs dans les zones UX et AUX afin de peser sur la localisation de certaines activités, avec notamment une interdiction du commerce dans certaines zones (UXb) ✓ Utilisation de la servitude L 123-1-5 7 bis du CU afin d'autoriser le commerce, sous conditions, dans le secteur Gare ✓ Suppression des extensions de la zone de Pélissière et de la zone des Ecassaz afin de privilégier la reconversion des friches économiques ✓ Identification de deux zones à vocation touristique et ludique en bord de Canal (2AUL)

6 - Faire évoluer les pratiques en matière de mobilité	✓ Emplacements réservés pour création d'itinéraires modes doux et amélioration des conditions de circulation ✓ Diminution des normes minimales de stationnement pour ne pas créer plus de places que nécessaire, mise en avant d'une logique d'adaptation aux besoins réels ✓ Obligation de prévoir des locaux pour les vélos, y compris en zones d'activités. ✓ Itinéraires modes doux imposés dans certains sites couverts par des orientations d'aménagement et de programmation. ✓ Priorité accordée aux opérations au sein et en continuité de la ville existante afin d'éviter que la voiture soit le seul mode de déplacement possible ✓ Renforcement général des dispositions en faveur des modes doux
7 - Créer des liens entre la ville et le canal du Rhône	✓ Emplacement réservé au PLU pour l'aménagement d'une liaison modes doux entre le centre ville et le canal du Rhône le long de la route des Ecassaz ✓ Identification de deux zones à vocation touristique et ludique en bord de Canal (2AUL)
8 - Améliorer l'offre d'équipements et services	✓ Emplacement réservé au PLU : espaces verts, jardins familiaux, extension des services techniques de la ville ✓ Des règles plus souples pour les équipements publics et d'intérêts collectif afin de faciliter leur évolution et l'ajustement aux besoins ✓ La zone 1AUE du secteur gare accueillera un futur collège

I.4 - INCIDENCES DU PLU SUR L'ENVIRONNEMENT ET MESURES PRISES

Article R. 123-2 du code de l'urbanisme :

« Le rapport de présentation évalue les incidences des orientations du plan sur l'environnement et expose la manière dont le plan prend en compte le souci de sa préservation et de sa mise en valeur. ».

I.4.1 **PREAMBULE METHODOLOGIQUE**

L'activité humaine a forcément un impact sur l'environnement, en ce sens il est indéniable que les orientations adoptées dans le Plan Local d'Urbanisme de Belley auront des incidences sur l'environnement urbain et naturel du territoire communal.

L'appréciation de ces incidences est un exercice difficile en l'absence de données précises de type « études d'impact », elles peuvent en effet être directes et faciles à identifier, mais le plus souvent elles sont le fruit de l'action conjuguée et de l'interaction entre de multiples facteurs (phénomènes climatiques, activités humaines, trafic automobile, respect des normes et des règles, politiques publiques mises en place, etc..) à des échelles de territoire différentes.

Dans le cas de BELLEY, on pense notamment à tous les facteurs supra communaux comme le trafic automobile provenant des autres communes et ses conséquences en terme de pollution, de nuisances mais aussi d'espaces nécessaires au stationnement induits, ou la pollution en amont des rivières ou du canal du Rhône, les besoins en équipements

Par ailleurs des effets négligeables pris individuellement peuvent, combinés à d'autres effets ou problèmes existants, avoir au final des incidences notables.

Les incidences liées aux travaux en phase chantier ne sont pas décrites dans le PLU, elles existent de fait pour chaque opération d'aménagement, la ville se doit d'être vigilante et d'avoir des exigences sur ce plan au moment de l'élaboration des cahiers des charges de consultation des maîtres d'œuvre.

Enfin certaines incidences du PLU ne pourront vraiment se mesurer qu'après plusieurs années d'application.

L'objectif au stade de l'élaboration d'un PLU est donc d'identifier les incidences notables et évidentes des mesures prises par le PLU sur l'environnement, avec un propos plus précis lorsque des éléments sont disponibles.

L'ambition du PLU est de permettre, à son échelle, de limiter les impacts négatifs sur l'environnement liés à l'évolution et au développement de la ville.

A chaque fois que cela sera possible une distinction sera faite entre trois types d'incidences :

- les incidences « négatives » et « potentiellement négatives »
- les incidences « positives »
- les incidences mitigées et présentant un risque difficile à évaluer

Les incidences positives correspondent pour la plupart à des mesures prises par le PLU « pour éviter, réduire et, si possible, compenser s'il y a lieu, ces conséquences dommageables », qui seront à l'origine des incidences « positives » du plan. Il s'agit notamment des orientations et mesures de protection des espaces naturels, de prévention des risques, de développement des transports en commun et de limitation de l'étalement urbain

Les incidences mitigées et présentant un risque difficile à évaluer viseront notamment le décalage qu'il peut exister en la volonté inscrite au PLU et la réalisation des

opérations. Le PLU ne pouvant tout régler, certaines orientations peuvent présenter un risque d'incidence indirecte sur l'environnement si les opérations réalisées respectent les règles du PLU, mais portent atteinte à l'environnement.

Pour faciliter la compréhension et mettre en parallèle les incidences et les mesures prises dans chaque pièce du PLU, **une présentation par pièce par thématique a été adoptée en distinguant chaque pièce du PLU et en rappelant, le cas échéant, les documents et législation à prendre en compte.**

On rappelle que le pouvoir réglementaire du PLU est limité aux champs couverts par le code de l'urbanisme et qu'il n'a pas de prise sur tous les aspects environnementaux. D'autres législations, comme le code de l'environnement, le code de la santé publique, le code civil ou le code de la construction sont à mobiliser pour agir sur les incidences environnementales et le développement durable.

Enfin, certaines opérations d'aménagement prévues ou autorisées par un PLU, comme l'achèvement de la voie de contournement Sud Est de la ville, feront probablement l'objet d'études d'impact ou de dossiers d'incidences qui définiront dans chaque cas les mesures compensatoires appliquées à un projet déterminé, avec un niveau de précision supérieur du PLU

I.4.2 INCIDENCES ET MESURES PRISES PAR LE PADD

Le PADD de Belley, en permettant un développement urbain de la ville, certes de manière encadrée, limitée et raisonnable, est générateur des incidences négatives inhérentes à tout développement urbain :

- Consommation de terres agricoles et naturelles et dégradation du paysage
- Hausse du trafic automobile liée aux développements des activités humaines et économiques et ses conséquences sur la pollution de l'air, les nuisances, la consommation d'énergie, la santé
- Hausse du volume de déchets à collecter (déplacements motorisés) et traiter
- Extension des réseaux, hausse du volume d'effluents à traiter et augmentation des besoins en eau
- Imperméabilisation inévitable d'une partie des sols et ses conséquences (écoulement des eaux, pollution, création d'îlots de chaleur)
- Risque d'impact sur l'environnement lors des travaux en phase chantier en cas de non respect des normes

Hormis ces incidences, le projet d'Aménagement et de développement durable (PADD) n'est pas porteur en soi de mesures ayant des incidences négatives directes sur l'environnement.

Certaines orientations sont porteuses d'un risque indirect, mitigé ou difficile à évaluer :

- ✓ Orientation 5 et 7 prévoyant le développement de zones de loisirs en bord de canal avec des activités ludiques et touristiques :
 - En fonction de la constructibilité qui sera donnée à ces secteurs, la consommation et l'atteinte aux espaces naturels seront plus ou moins importantes
 - Le développement d'activités, se traduisant par une hausse de fréquentation des bords du canal et de la forêt de Rothonne, peut donner lieu à une pollution directe du milieu naturel par des comportements non responsables, notamment par dépôt de déchets.

Le PADD est plutôt porteur de nombreuses orientations ayant des incidences positives sur l'environnement, notamment par rapport au modèle de développement inscrit dans le précédent PLU.

THEMES / PROBLEMATIQUES	Orientations PADD - Incidences positives
Topographie, la géologie et l'hydrogéologie	✓ 3.1 Limiter l'urbanisation des coteaux et flancs de collines qui perturbent l'écoulement des eaux
Protection des espaces naturels, agricoles, et forestiers, et la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques	✓ 2.2 - Privilégier les opérations au sein de la ville existante / Maitriser les extensions dans les hameaux et les secteurs isolés ✓ 2.5 – Permettre et favoriser des formes urbaines plus compactes ✓ 3.1 - Protéger les espaces sensibles ✓ 3.3 – Maintien et développement d'une agriculture péri urbaine ✓ 5.5 – Aider au maintien du secteur agricole
Paysage	✓ 2.2 - Maitriser les extensions dans les hameaux ✓ 2.4 Mettre en place des règles assurant une préservation des hameaux ✓ 3.1 Limiter l'urbanisation des coteaux et flancs de collines qui dénaturent le paysage ✓ 3.2 – Introduire de la nature en ville : privilégier les haies végétales dans les opérations ✓ 3.3 Arrêter l'étalement urbain et le mitage qui réduisent et dégradent le paysage agricole
Climat, ressources énergétiques et la consommation d'énergie (motorisé et autre)	✓ 2.2 - Privilégier les opérations au sein de la ville existante / Maitriser les extensions dans les hameaux et les secteurs isolés ✓ 2.5 – Permettre et favoriser des formes urbaines plus compactes, moins consommatrices d'espaces et d'énergies ✓ 2.6 – Favoriser les programmes d'habitat présentant une qualité environnementale ✓ 3.2 – Végétaliser davantage la ville (espaces publics, voiries) pour lutter contre les ilots de chaleur (zones de fraîcheur)

THEMES / PROBLEMATIQUES	Orientations PADD - Incidences positives
Climat, ressources énergétiques et la consommation d'énergie (liée notamment aux déplacements)	✓ 3.2 Privilégier les espèces locales et faibles consommatrices d'eau ✓ 4.1 Privilégier la réalisation d'opérations proches des commerces et services du centre ville pour l'usage quasi exclusif de la voiture ✓ 5. Favoriser un développement économique ciblé : rapprochement entre lieux d'habitat et lieux d'emplois ✓ 6.4 – Offrir des alternatives à l'usage de la voiture individuelle : transports en commun ciblés, modes doux et pédibus ✓ 6.4 Imposer l'aménagement de liaisons modes doux dans les nouveaux quartiers
Risques, nuisances et pollutions	✓ 1.5 - Ecarter le trafic de transit du centre ville ✓ 1.5 - Donner plus de place aux piétons et vélos dans les rues ✓ 3.1 - Protéger les espaces sensibles : secteurs soumis à des risques naturels notamment ✓ 6.4 – Offrir des alternatives à l'usage de la voiture individuelle (bruit et pollution de l'air) : transports en commun ciblés et modes doux, pédibus
Consommation d'espace et la lutte contre l'étalement urbain et ses effets induits : déplacements motorisés, consommation d'espace agricole et naturel	✓ 1.3 Favoriser la réalisation d'opérations en cœur de ville ✓ 2.1 Remettre sur le marché un maximum de logements vacants ✓ 2.2 - Privilégier les opérations au sein de la ville existante / Maitriser les extensions dans les hameaux et les secteurs isolés ✓ 2.3 - Proposer un volume cohérent de zones constructibles : scénario démographique raisonnable, hiérarchisation des zones, ouverture ne fonction des besoins réels ✓ 2.5 – Permettre et favoriser des formes urbaines plus compactes, moins consommatrices d'espaces et d'énergies

I.4.3 INCIDENCES ET MESURES PRISES PAR LES OAP

Concernant les sites d'OAP rappelons, en introduction, que le choix de ces secteurs s'est fait en prenant en compte le critère de la sensibilité environnementale et paysagère, ce qui a permis de ne retenir que des sites où les impacts seront limités.

THEMES / PROBLEMATIQUES	Orientations générales des OAP
Topographie, la géologie et l'hydrogéologie	✓ Principe général de traitement des eaux pluviales à l'échelle de chaque site
Protection des espaces naturels, agricoles, et forestiers, et la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques	✓ Renforcer la présence du végétal dans les opérations (espace verts, toitures et façades végétalisées) afin de répondre aux enjeux de réintroduction de la nature en ville, de lutte contre l'îlot de chaleur et d'intégration paysagère des constructions ✓ Limiter au maximum l'imperméabilisation des surfaces, par exemple en enherbant les parkings
Paysage	✓ Orientation précisant le traitement des espaces verts pour être certain d'arriver à de vrais espaces verts
Climat, ressources énergétiques et la consommation d'énergie (liée notamment aux déplacements)	✓ Toutes les voiries créées doivent permettre une circulation des modes doux dans des conditions confortables, agréables et sécurisées ✓ Privilégier les logements traversant pour assurer une bonne ventilation ✓ Avoir un haut niveau d'exigence en matière de qualité architecturale, urbaine et paysagère

THEMES / PROBLEMATIQUES	Orientations générales des OAP
Risques, nuisances et pollutions	✓ Pas d'orientations spécifiques sur cette problématique si ce n'est dans le choix de sites non soumis à des risques, nuisances et pollutions ✓ Toutes les voiries créées doivent permettre une circulation des modes doux dans des conditions confortables, agréables et sécurisées
Consommation d'espace et la lutte contre l'étalement urbain et ses effets induits : déplacements motorisés, consommation d'espace agricole et naturel	✓ Les projets devront démontrer une recherche de compacité et d'optimisation de l'espace, notamment pour améliorer la performance énergétique ✓ Intégrer les objectifs en matière de flexibilité des locaux afin de permettre des évolutions dans le temps à coûts maîtrisés, notamment en rez de chaussée : changement de destination, aménagements intérieurs ✓ Mutualiser les besoins et les services autant que possible, notamment entre les différentes fonctions urbaines. ✓ Avoir un haut niveau d'exigence en matière de qualité architecturale, urbaine et paysagère ✓ Privilégier des typologies d'«habitat intermédiaire »

Incidences par site hors incidences générales inhérentes au processus d'urbanisation

OAP	Incidences et mesures prises par site
Site n°1	Incidences positives / mesures prises ✓ Prolongement de l'alignement d'arbres existants et bandes de recul à traiter en espace vert : augmenter la présence du végétal en ville + amélioration du paysage d'entrée de ville ✓ Localisation imposée du dispositif de traitement des eaux pluviales au pied de la colline de Chêne Incidences négatives ✓ Consommation d'espaces agricoles (mais uniquement en pied de colline) ✓ Transition ville campagne repoussée plus loin ✓ Perturbation de la vue sur la montagne de Parves en fond de perspective ✓ Secteur classé en ZNIEFF de type 2 « Bassin de Belley » Incidences mitigées - risque difficile à évaluer ✓ Impact paysager des constructions en entrée de ville si, en dépit des mesures prises par le PLU, l'architecture du projet n'est pas satisfaisante, d'autant que les terrain situés en frange Est sont plus hauts que la route ✓ Secteur loin du centre ville : déplacements motorisés quasi obligatoires
Site n°2	Incidences positives / mesures prises ✓ Plantation d'alignements d'arbres et espace vert à créer : augmenter la présence du végétal en ville + amélioration du paysage ✓ Préservation de l'espace vert existant et obligation de traiter la partie en pente le long de la D69 en espace vert afin de ne modifier la topographie du lieu ✓ Localisation imposée du dispositif de traitement des eaux pluviales ✓ Secteur loin du centre ville : déplacements motorisés quasi obligatoires

OAP	Incidences
Site n°2 (suite)	Incidences positives / mesures prises ✓ Un itinéraire modes doux imposé qui favorisera les déplacements modes doux, notamment pour les déplacements courts, pour les habitants de cette opération et du quartier en général Incidences négatives ✓ Consommation d'un espace agricole cultivé ✓ Secteur classé en partie en ZNIEFF de type 2 « Bassin de Belley » Incidences mitigées - risque difficile à évaluer ✓ Perturbation de la vue sur le grand paysage depuis la D69 même si un principe de perméabilité visuelle va diminuer cette incidence ✓ Secteur un peu loin du centre ville : déplacements motorisés quasi obligatoires
Site n°3	Incidences positives / mesures prises ✓ Plantation d'un double alignements d'arbres le long de la déviation et espace vert à créer : augmenter la présence du végétal en ville + amélioration du paysage ✓ Préservation des espaces verts existants sur le site inclus dans le site OAP (les autres sont protégés au plan zonage) ✓ Indication sur les orientations des futurs bâtiments pour diminuer leur impact paysager en entrée de ville ✓ Des itinéraires modes doux permettant de bien relier ce futur quartier aux quartiers environnants ce qui favorisera les déplacements modes doux, notamment pour les déplacements courts, pour les habitants de cette opération et du quartier en général

OAP	Incidences
Site n°3 (suite)	Incidences négatives ✓ Consommation d'un espace agricole cultivé ✓ Interruption de la continuité boisée pour faire passer la voirie principale reliant la route de Lyon à la route de brens Incidences mitigées - risque difficile à évaluer ✓ Risque de pollution indirecte des espaces boisés existants en frange du Sud ✓ Impact des masses bâties dans le paysage, si en dépit des mesures prises par le PLU, l'architecture du projet n'est pas satisfaisante
Site n°4	Incidences positives / mesures prises ✓ Une bande d'espace vert de 10 m prévu le long de l'avenue de Narvick : augmenter la présence du végétal en ville + amélioration du paysage d'entrée de ville ✓ Orientation des masses bâties perpendiculairement à l'avenue pour diminuer leur impact dans le paysage et ménager des vues sur le flanc de colline de Tournod ✓ Localisation imposée du dispositif de traitement des eaux pluviales au point naturelle de collecte des eaux de la colline et de l'avenue Narvick (secteur déjà humide bien visible sur le site) Incidences négatives ✓ Consommation d'un espace agricole cultivé (mais uniquement en pied de colline) ✓ Transition ville campagne repoussée « plus loin » Incidences mitigées - risque difficile à évaluer ✓ Impact paysager des constructions en entrée de ville si en dépit des mesures prises par le PLU, l'architecture du projet n'est pas satisfaisante

OAP	Incidences
Site n°5	Incidences positives / mesures prises ✓ Espaces verts imposés en arrière de l'opération, au sommet du talus, ce qui les rendra en partie visibles depuis l'avenue Narvick : augmenter la présence du végétal en ville + amélioration du paysage ✓ Terrains en pente (secteur A) préservés de l'urbanisation Incidences négatives ✓ Consommation d'un espace agricole cultivé et de prairies enherbées Incidences mitigées - risque difficile à évaluer ✓ Sans objet sur cette zone
Site n°6	Incidences positives / mesures prises ✓ Terrains en pente préservés de l'urbanisation et obligation de les traiter en espace vert : augmenter la présence du végétal en ville + amélioration du paysage ✓ Localisation imposée du dispositif de traitement des eaux pluviales au point bas de la zone ✓ Orientation des masses bâties perpendiculairement à la voirie principale pour diminuer leur impact dans le paysage depuis la route des Ecassaz Incidences négatives ✓ Consommation de terrains naturels qui servent probablement pour du pâturage Incidences mitigées - risque difficile à évaluer ✓ Urbanisation d'un site en pente nécessitant un projet architectural de qualité

OAP	Incidences
Site n°7	Incidences positives / mesures prises ✓ Espace vert imposés en bande de 10 m : augmenter la présence du végétal en ville + amélioration du paysage ✓ Mutualisation de la voirie d'accès pour consommer moins d'espace Incidences négatives ✓ Consommation d'un espace agricole cultivé Incidences mitigées - risque difficile à évaluer ✓ Sans objet sur cette zone
Site n°8	Incidences positives / mesures prises ✓ Espaces verts imposés (bandes, espace vert, mail et alignement d'arbres) : augmenter la présence du végétal en ville + amélioration du paysage ✓ Localisation imposée du dispositif de traitement des eaux pluviales au point bas de la zone ✓ Orientation des masses bâties perpendiculairement à la voirie principale pour diminuer leur impact dans le paysage ✓ Des itinéraires modes doux permettant de bien relier ce futur quartier aux quartiers environnants ce qui favorisera les déplacements modes doux, notamment pour les déplacements courts, pour les habitants de cette opération et du quartier en général

OAP	Incidences
Site n°8 (suite)	Incidences négatives ✓ Consommation d'un espace agricole cultivé ✓ Consommation d'un espace agricole en ville : rapport ville-campagne Incidences mitigées - risque difficile à évaluer ✓ Sans objet sur cette zone
Site n°9	Incidences positives / mesures prises ✓ Espace vert boisé et arbres remarquables existants protégés ✓ Espace vert imposé en partie haute du site, où la pente est la plus forte : préservation de la topographie + augmenter la présence du végétal en ville + amélioration du paysage ✓ Itinéraire modes doux interquartiers imposé, ce qui favorisera les déplacements modes doux, notamment pour les déplacements courts, pour les habitants de cette opération et du quartier en général Incidences négatives ✓ Secteur classé en AOC Incidences mitigées - risque difficile à évaluer ✓ Urbanisation d'un site en pente nécessitant un projet architectural de qualité

OAP	Incidences
Site n°10	Incidences positives / mesures prises ✓ Le plan impose le traitement en espace vert de la majeure partie des espaces extérieurs : augmenter la présence du végétal en ville + lutte contre l'îlot de chaleur ✓ Alignement d'arbres imposé le long du boulevard de Gaulle et à l'arrière de l'opération : augmenter la présence du végétal en ville + amélioration du paysage ✓ Orientation des masses bâties perpendiculairement au boulevard de Gaulle pour diminuer leur impact dans le paysage ✓ Projet de renouvellement urbain Incidences négatives ✓ Sans objet Incidences mitigées - risque difficile à évaluer ✓ Urbanisation d'un site en entrée de ville nécessitant un projet architectural de qualité
Site n°11	Incidences positives / mesures prises ✓ Protection de l'alignement d'arbres existants le long de la voie + prolongement par une bande de 15m : augmenter la présence du végétal en ville + amélioration du paysage ✓ Protection des espaces verts existant en frange sud de la zone 2AUL Incidences négatives ✓ Secteur classé en ZNIEFF de type 2 « Haut Rhône » Incidences mitigées - risque difficile à évaluer ✓ Urbanisation d'un site en entrée de ville nécessitant un projet architectural de qualité / risque d'atteinte au paysage de bord de canal et vue dégagée sur la montagne de Parves

OAP	Incidences
Site n°12	Incidences positives / mesures prises ✓ Projet permettant le départ d'une activité nuisante pour les riverains et potentiellement polluante ✓ Projet de renouvellement urbain et réduction de la zone constructible initiale Incidences négatives ✓ Sans objet sur cette zone Incidences mitigées - risque difficile à évaluer ✓ Sans objet sur cette zone
Site n°13	Incidences positives / mesures prises ✓ Espace vert à réaliser : augmenter la présence du végétal en ville + amélioration du paysage ✓ Préservation des talus enherbés existants Incidences négatives ✓ Sans objet sur cette zone Incidences mitigées - risque difficile à évaluer ✓ Secteur loin du centre ville : déplacements motorisés quasi obligatoires

Incidences de l'ouverture à l'urbanisation des sites couverts par des OAP en matière de réseaux

Les orientations d'aménagement et de programmation, tels qu'identifiés au PLU nécessiteront l'extension du réseau de collecte des eaux usées dans les cas suivants :

- **Site n°1** : pas d'extension du réseau mais prévoir le relèvement des eaux usées des zones A et B vers le réseau public situé route de Lyon à la charge des aménageurs ;
- **Site n°2** : extension de 200m PVC200 sous voirie publique à créer ;
- **Site n°3** : extension de 500m PVC300 sous voirie publique à créer + 180m PVC300 sous route de Brens pour raccordement au réseau existant gravitaire ;
- **Site n°6** : prévoir détournement du réseau existant sous zone à urbaniser : 300m PVC300 ;
- **Site n°11** : extension de 230m PVC DN200 ;
- **Site n°13** : extension 70m PVC200 pour la desserte de l'entrée de la zone C ;

Extension du réseau d'eau potable dans les cas suivants :

- **Site n°1** : 250m Fonte DN200 (à implanter sous domaine public) au titre du détournement d'un réseau existant sous zone A à urbaniser ;
- **Site n°2** : extension de 200m Fonte DN60 sous voirie publique à créer ;
- **Site n°3** : extension de 500m Fonte DN125 sous voirie publique à créer ;
- **Site n°4** : extension 30m Fonte DN60 pour la desserte de l'entrée de la zone B ;
- **Site n°11** : extension de 160m Fonte DN125 ;
- **Site n°13** : extension 70m Fonte DN60 pour la desserte de l'entrée de la zone C ;

I.4.4 INCIDENCES PAR THEME DU ZONAGE ET DU REGLEMENT

SOMMAIRE

A – Incidences sur la topographie, la géologie et l’hydrogéologie

B – Incidences sur la protection des espaces naturels, agricoles, et forestiers, et la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques

C – Incidences sur le paysage

D – Incidences en matière de gestions des eaux et des déchets

E – Incidences sur le climat, les ressources énergétiques et la consommation d’énergie

F – Incidences sur les risques, les nuisances et pollutions notamment du point de vue de la santé

G – Incidences sur la consommation d’espace et la lutte contre l’étalement urbain

A - Incidence sur la topographie, la géologie et l'hydrologie

L'impact direct d'un PLU sur la structure géologique et topographique du territoire pourrait résulter de travaux de mouvements de sols importants comme l'ouverture d'une carrière ou des travaux nécessitant d'importants déblais et remblais.

Le plan départemental des carrières n'identifie pas de zones d'exploitation particulièrement intéressantes sur la commune. On rappelle que l'exploitation de carrières relève du régime des installations classées pour l'environnement (ICPE) soumises à autorisation préfectorale et que les affouillements et exhaussements de sols, suivant leurs caractéristiques, ne font pas l'objet de formalité ou relèvent, soit de la déclaration préalable, soit du permis d'aménager.

Le PLU intègre en revanche deux projets qui peuvent nécessiter des travaux importants de déblais et remblais : le projet de voie de contournement Sud-Est de la ville et d'implantation d'un nouvel hôpital (mais ce projet est pour l'instant au stade de l'étude). Ces projets feront l'objet d'études d'impact spécifiques.

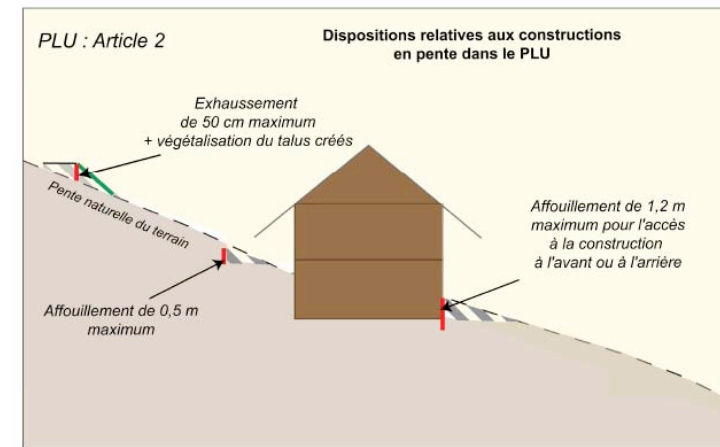
Il n'y a pas de risque majeur identifié au dossier départemental. La commune est toutefois concernée par un aléa moyen lié au retrait gonflement des argiles. La nature des terrains (zones argileuses ou marneuses) peut engendrer des glissements de surface en cas de gros travaux de terrassement sur le flanc des collines pentues ou les rebords, avec un impact paysager.

- *Sur le flanc des collines, il est donc recommandé de prévoir des constructions qui s'adaptent aux pentes*

En dehors de ces secteurs, l'état initial de l'environnement du PLU n'a pas fait apparaître de contraintes et contradictions majeures aux projets d'aménagement portés par le PADD (sous réserve d'études spécifiques), qu'il s'agisse des zones d'urbanisation future, de projets de renouvellement urbain, ou de la réalisation d'équipements d'infrastructures ou de superstructures.

Incidences positives / mesures prises par le PLU

- ✓ Indication dans l'état initial de l'environnement des secteurs soumis à des risques, notamment des risques de mouvements de sol
- ✓ Le PLU interdit l'ouverture et l'exploitation de carrières dans les zones A et N
- ✓ Le PLU régleme les installations classées pour la protection de l'environnement en demandant, en article 2, que des dispositions soient prises *afin d'éviter une aggravation des nuisances ou les risques pour le voisinage [nuisance (livraison, bruit,...), incendie, explosion, ...]*,
- ✓ Le nouveau PLU régleme les affouillements et exhaussements de sols dans les zones d'habitat afin de limiter, autant que possible, les travaux et opération de construction qui auraient pour conséquence de changer radicalement la topographie naturelle d'un lieu et ses conséquences négatives. Cette disposition vise notamment les travaux dans les secteurs en pente et les abords des rivières.
 - Cf. Chapitre de présentation et justification des règles d'urbanisme



- ✓ Le PLU instaure en article 2 du règlement un recul obligatoire de 10 m des constructions et installations par rapport au cours d'eau afin de protéger leurs berges et faciliter l'accès pour l'entretien.
- ✓ Protection des secteurs boisés au titre du L 123-1-5-7° du code de l'urbanisme en demandant que le caractère général boisé des espaces ne soit pas remis en cause. Les boisements permettent de lutter contre l'érosion des sols et jouent également un rôle important dans l'écoulement des eaux sur les terrains en pente. Les mesures en article 13 visant la protection et le renforcement de la présence du végétal en ville (marges de recul à planter, arbres existants à conserver, coefficient d'espace vert à respecter) vont également dans le même sens.

Incidences négatives

- ✓ Pas d'incidences notables résultant des dispositions réglementaires du PLU

Incidences mitigées - risque difficile à évaluer

- ✓ Pas d'incidences notables résultant des dispositions réglementaires du PLU

Les autorisations d'exploitation de carrières délivrées au titre de la présente loi doivent être compatibles avec ce schéma

- ✓ Des prescriptions d'ordre technique se trouvent dans le Code de la Construction et de l'Habitation : conception et dimensionnement des fondations et des structures.

LES DOCUMENTS ET LEGISLATIONS A PRENDRE EN COMPTE SUR CE THEME

- ✓ Régime des installations classées pour les ouvertures de carrières
- ✓ Schéma départemental des carrières approuvé 2004.
Le schéma départemental des carrières définit les conditions générales d'implantation des carrières dans le département. Il prend en compte l'intérêt économique national, les ressources et les besoins en matériaux du département et des départements voisins, la protection des paysages, des sites et des milieux naturels sensibles, la nécessité d'une gestion équilibrée de l'espace, tout en favorisant une utilisation économe des matières premières. Il fixe les objectifs à atteindre en matière de remise en état et de réaménagement des sites.

B - Incidences sur la protection des espaces naturels, agricoles, et forestiers, et la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques

Incidences positives et mesures prises par le PLU

- ✓ Un travail important de hiérarchisation des zones constructibles au niveau du plan de zonage a permis de sortir des zones constructibles les zones les plus sensibles sur le plan environnemental et paysager : flancs de colline, zones humides, ZNIEFF, zones boisées, vignes.
Les zones constructibles conservées et présentant une sensibilité sont : les sites OAP n°1, 3 et 11 en ZNIEFF de type 2, les sites OAP n°6 et 9 situés sur des terrains en pente.
- ✓ Un nouveau zonage marqué par une protection accrue des zones agricoles et naturelles (+128 Ha environ) par rapport aux zones urbaines
- ✓ Une identification des zones agricoles classées en AOC par un indice « v ».

- ✓ Les continuités naturelles et écologiques sont préservées par le biais :
 - Du classement en zone N des grands espaces naturels : zones boisées, flancs de collines, cours d'eau, espaces verts significatifs
 - De la protection complémentaire des espaces verts d'intérêt paysager participant à la trame verte de la ville au titre du L 123-1-5 7° du code de l'urbanisme, dont le caractère végétalisé ne doit pas être remis en cause,
 - De la protection complémentaire des arbres et haies remarquables au titre du L 123-1-5 7° du code de l'urbanisme, grâce à un recensement établi par l'ONF
 - Des dispositions de l'article 13 qui fixent les conditions pour la suppression des arbres et impose des plantations « compensatoires » en nombre équivalent

La mise en regard de la carte des zones A, N et secteurs protégés au titre de la loi paysage avec celle des corridors écologiques et grandes continuités paysagères, établie en phase diagnostic, montre la cohérence du dispositif réglementaire mis en place.

Le zonage N était peu étendu dans le précédent PLU et les mesures de protection complémentaire n'existaient pas.

- ✓ Le PLU prend des mesures en article 11 et 13 visant à préserver et renforcer la présence du végétal en ville conformément aux orientations du PADD avec des incidences positives sur la biodiversité : les arbres et végétaux captent le CO₂, constituent l'habitat, la nourriture, le refuge et le site de reproduction d'une certaine faune.
 - Obligation de doubler les clôtures d'une haie arbustive dans la plupart des zones U et AU
 - Obligation d'utiliser des essences locales variées
 - Obligation de traiter les marges de reculs résultant de l'application de l'article 6 en espaces de pleine terre végétalisés et plantés sur la majorité de leur surface : arbres de haute tige et arbustes
 - Les espaces de pleine terre doivent être plantés à raison d'un arbre de haute tige pour 100 m² de terrain
 - Les aires de stationnement à l'air libre doivent être plantées avec des arbres de haute tige
 - Obligation de planter les espaces libres de construction, imposition d'un coefficient d'espace vert à respecter par opération dans la plupart des zones et d'un coefficient de

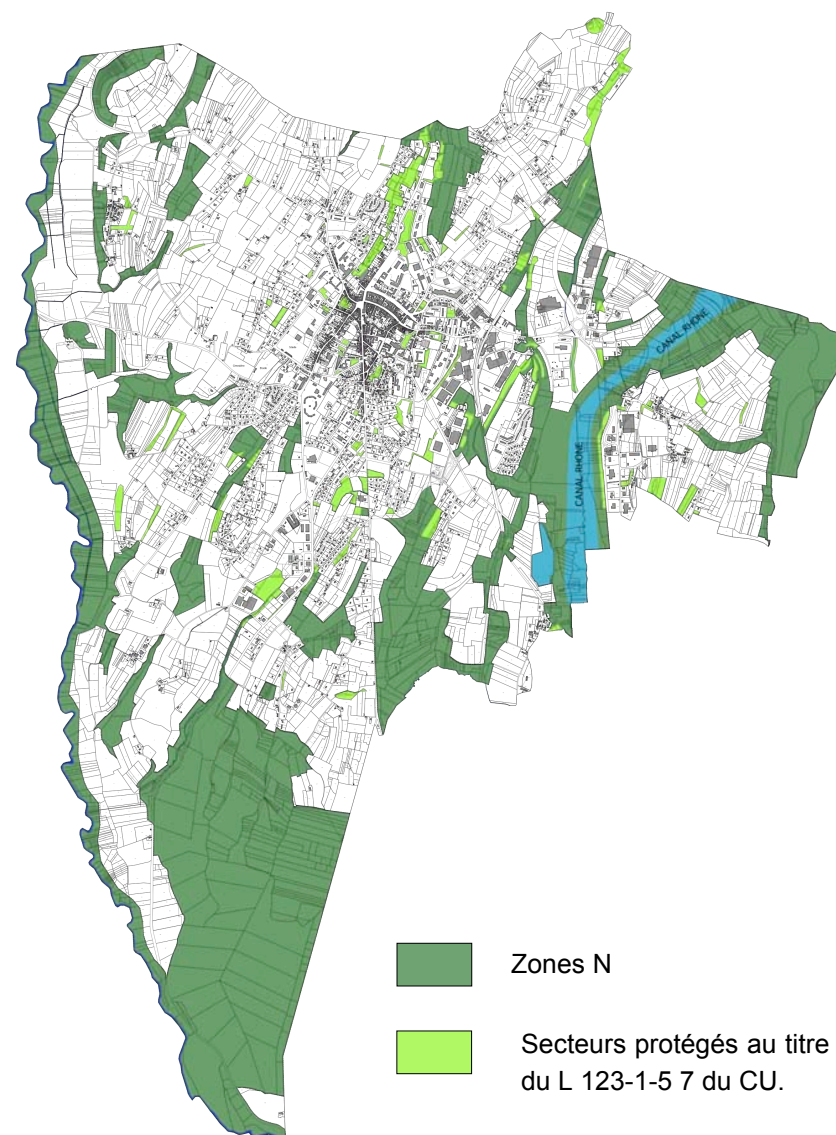
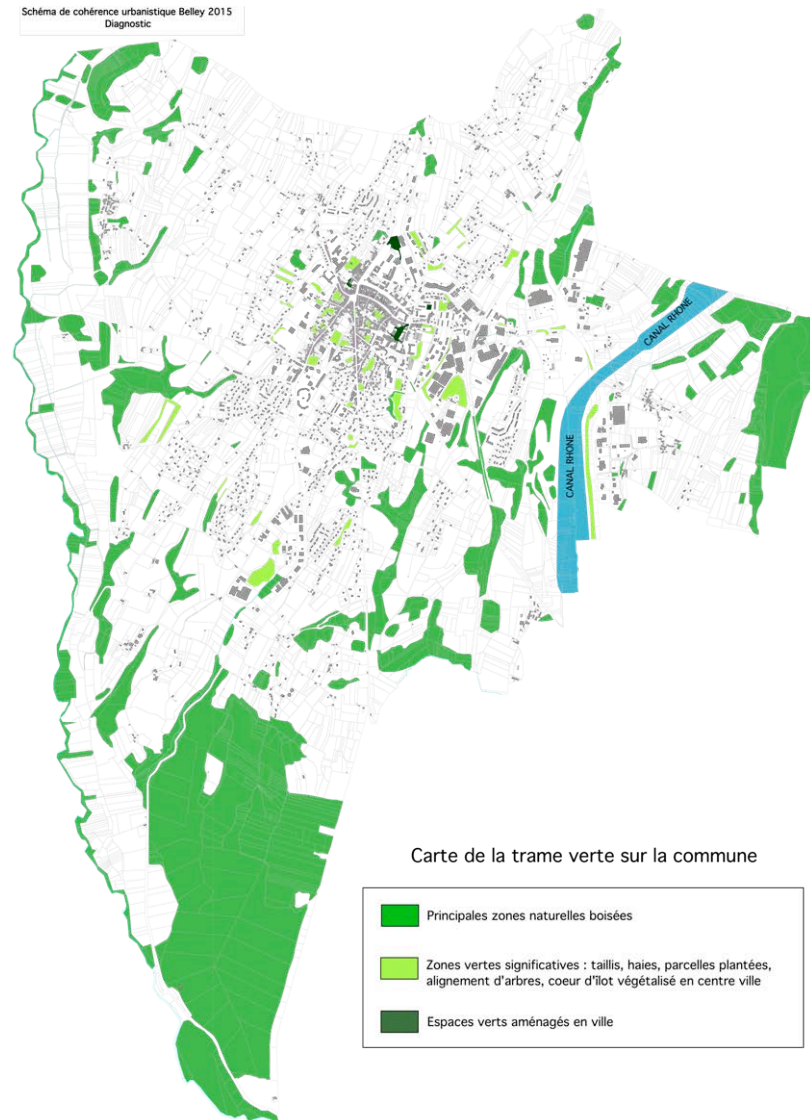
surface imperméabilisée de 50% maximum en zone UD

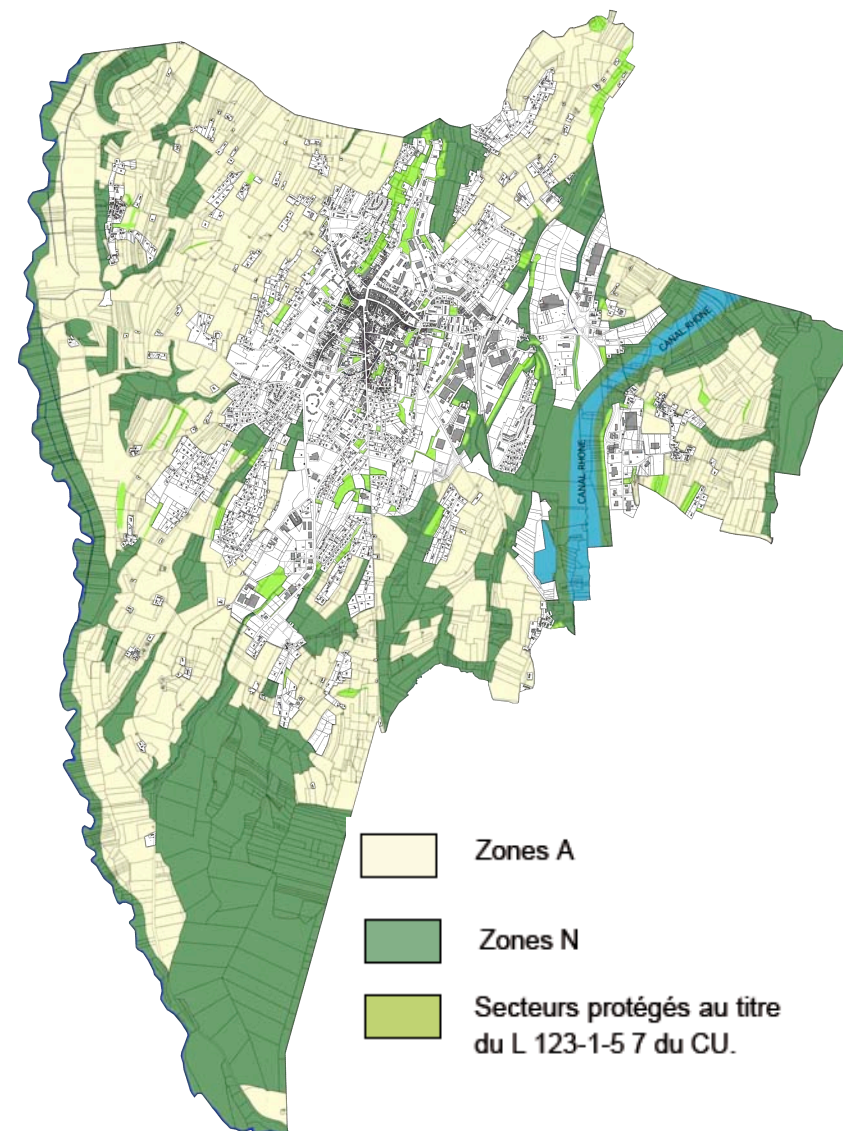
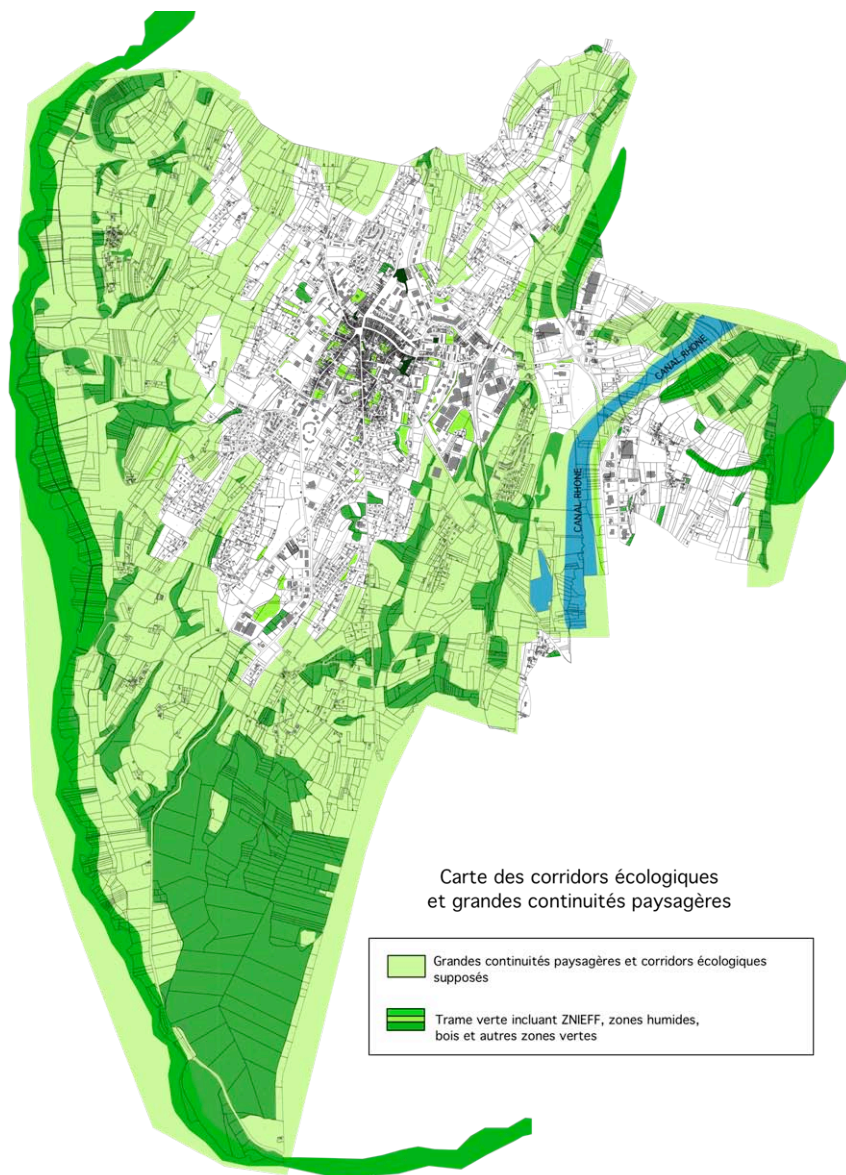
- ✓ En complément des dispositions précédentes, le règlement dresse en annexe une liste des essences interdites, car non locales et invasives.
- ✓ En article 4, le PLU demande que des solutions soient recherchées afin de limiter les rejets directs d'eaux pluviales dans le milieu naturel. Il autorise sous conditions de prétraitement, le rejet des eaux pluviales polluées issues des voiries et parkings dans le réseau pour éviter de polluer le sol et les cours d'eau. De plus, tous les puisards de récupération d'eaux pluviales devront être équipés d'une décantation permettant le piégeage des sables.

Incidences négatives

- ✓ Incidences sur le milieu naturel inhérentes au processus de développement urbain
- ✓ Environ 0,5 de Ha de nouvelles zones U et 3,5 Ha de nouvelles zones AU (hors zone 2AU) par rapport au PLU de 2004 se traduisant par une consommation, et donc une suppression, d'espaces agricoles et naturels (nouvelle zone 1AUh uniquement)

Schéma de cohérence urbanistique Belley 2015
Diagnostic





C – Incidences sur le paysage urbain et naturel

Incidences positives et mesures prises par le PLU

- ✓ Les grands espaces et continuités paysagères sont préservés par le biais :
 - Du classement en zone N : bois, espaces verts naturels et urbains, flancs de collines
 - De la protection complémentaire au titre du L 123-1-5 7° du code de l'urbanisme des espaces verts d'intérêt paysager composant à la trame verte de la ville
 - Des dispositions de l'article 13 qui fixent les conditions pour la suppression des arbres et impose des plantations « compensatoires » en nombre équivalent
- ✓ Protection des arbres et haies remarquables dans le paysage au titre du L 123-1-5 7° du code de l'urbanisme, grâce à un recensement établi par l'ONF.
- ✓ Le PLU prend toute une série de mesures en article 11 visant à garantir la qualité architecturale et paysagère des constructions :
 - Application de la charte chromatique de la ville

- Cohérence architecturale entre les constructions principales et les annexes et extensions,
 - Homogénéité des pentes de toitures
 - Limitation des débords de toiture
 - Intégration des éléments techniques
 - Homogénéité des règles de clôtures sur la ville
 - Volet architectural renforcé dans les zones UA et Uhp
- ✓ Le PLU prend des mesures en article 13 visant à améliorer le cadre paysager de la ville :
 - Obligation de doubler les clôtures d'une haie arbustive dans la plupart des zones U et AU
 - Obligation de traiter les marges de reculs résultant de l'application de l'article 6 en espaces de pleine terre végétalisés et plantés sur la majorité de leur surface : arbres de haute tige et arbustes
 - Les espaces de pleine terre doivent être plantés à raison d'un arbre de haute tige pour 100 m2 de terrain
 - Les aires de stationnement à l'air libre doivent être plantées avec des arbres de haute tige
 - Imposition de planter les espaces libres de construction, imposition d'un coefficient d'espace vert à respecter par opération dans la plupart des zones

- Masquer les installations dépôts par un écran paysager dans les zones d'activités
- ✓ Le nouveau PLU limite les affouillements et exhaussements, ce qui permettra de réduire l'impact paysager des constructions réalisées dans des secteurs en pente, notamment quand des terrasses et enrochements importants sont réalisés. Un impact négatif bien mis en lumière dans le diagnostic du PLU.
 - Cf. Chapitre de présentation et justification des règles d'urbanisme
- ✓ Le PLU demande également en article 4 des zones U et AU que « La création, ou l'extension des réseaux de distribution d'électricité, de télécommunications (téléphone, réseau câblé ou autre...) ainsi que les raccordements soient souterrains et regroupés sous trottoir » afin de diminuer l'impact de ces installations dans le paysage de la ville.

Incidences négatives

- ✓ Pas d'incidences négatives directes liées aux dispositions prises par le PLU en dehors des incidences induites par le phénomène d'urbanisation.

Incidences mitigées - risque difficile à évaluer

- ✓ Les objectifs de renouvellement urbain et d'optimisation du foncier ont conduit la ville à mettre en place des règles d'urbanisme permettant la réalisation d'opérations plus compactes que ce que l'on a pu voir sur la ville ces dernières années, avec une densité visuelle plus importante, qui sera plus ou moins bien perçue en fonction de qualité urbaine des projets.
- ✓ Le PLU a défini plusieurs secteurs constructibles sur lesquels les projets devront présenter une très bonne qualité architecturale pour que l'insertion dans le paysage soit réussie :
 - Secteurs situés en entrée de ville
 - Deux périmètres opérationnels sur des secteurs en pente (Sites n°6 et 9)
 - Un secteur d'OAP n°11 en bord de canal où la sensibilité paysagère est forte

D - Incidences en matière de besoin en eau, de gestions des eaux et des déchets

Incidences positives et mesures prises par le PLU

- ✓ L'article 4 rend obligatoire le raccordement au réseau de distribution existant pour toute construction qui requiert une alimentation en eau potable
- ✓ Conformément aux recommandations de l'agence régionale de santé (ARS), le raccordement au réseau d'assainissement collectif est obligatoire lorsque que le terrain est couvert par le zonage mise en annexe du PLU. Cette obligation permet optimiser le fonctionnement des réseaux et d'éviter les problèmes de pollution liées à des dispositifs d'assainissement individuels mal conçus et entretenus.
- ✓ L'assainissement individuel est autorisé uniquement dans les secteurs identifiés par le schéma directeur d'assainissement à condition d'être réalisé conformément à la réglementation en vigueur et après avis de l'autorité compétente.

- ✓ Concernant la gestion des effluents, le PLU prend une série de mesures pour limiter le volume des rejets dans les réseaux et les milieux naturels, éviter les débordements en cas fort épisode pluvieux et diminuer les risques de pollution (direct ou lors du débordement des réseaux)
 - Obligation de recherche de solutions alternatives aux rejets directs dans le réseau et le milieu naturel
 - Imposition d'un débit maximal de rejet dans le réseau
 - Obligation de prétraiter, avant rejet dans le réseau, des eaux pluviales polluées issues des voies de circulation automobiles et parkings qui ne seraient pas infiltrés,
- ✓ Le PLU prend des mesures visant à limiter l'imperméabilisation des sols et favoriser l'infiltration :
 - Limitation des emprises au sol maximales des constructions (article 9) au seuil nécessaire pour permettre la réalisation des projets inscrits au PADD, mais pas au delà
 - Imposition d'un pourcentage d'espace en pleine terre dans l'application du coefficient d'espace vert

- Ensemble des règles permettant de conserver et accentuer la présence du végétal en ville (cf. chapitres précédents)

Incidences négatives

- ✓ Le développement urbain et la hausse de population à 10 500 habitants affichée au PADD ont une incidence directe, permanente et durable sur :
 - La ressource en eau avec une augmentation locale et globale des besoins (nb d'heures d'autonomie de distribution notamment)
 - Le volume d'eaux usées et eaux pluviales à traiter
 - Le volume de déchets à collecter et traiter (circulation de véhicules, énergie nécessaire au processus de traitement)

Le diagnostic des réseaux montre que ce développement ne nécessitera pas de nouveaux équipements mais uniquement des extensions :

- La nappe d'eau potable n'est exploitée qu'à 20% de sa capacité.
- Le volume d'eau potable produit à l'année est en diminution depuis 2 années, malgré le développement urbain, grâce à des mesures d'amélioration de la gestion du réseau

- La STEP a une capacité de traitement de 20 000 équivalents habitants
- Les installations existantes en matière de collecte et traitement des déchets sont suffisantes pour gérer des volumes plus importants

Les opérations prévues sur les sites couverts par une orientations d'aménagement et de programmation nécessiteront des extensions de réseaux (cf. chapitre précédent).

Les extensions induites par les autres secteurs constructibles du PLU :

- Cublon : création d'une voirie publique desservant une zone UD ; extension 320m Fonte DN125
- Cublon : création d'une voirie publique desservant une zone UD ; extension 320m PVC200
- En pierre longue : desserte d'une zone AUX nécessitant une extension du réseau de 200m PVC200

- ✓ Malgré les mesures importantes prises par le PLU pour limiter l'imperméabilisation des sols et favoriser l'infiltration des eaux, le développement de l'urbanisation augmentera inévitablement les surfaces

imperméabilisées et les contraintes de gestion des flux et de pollution éventuelles qui en découlent.

Incidences mitigées - risque difficile à évaluer

- ✓ L'infiltration d'une partie des eaux à l'échelle de chaque projet peut entraîner une pollution du sol lorsque que celles ci ne font pas l'objet d'une dépollution, notamment pour les eaux issues des voies de circulation automobiles et parkings.

LES DOCUMENTS ET LEGISLATIONS A PRENDRE EN COMPTE SUR CE THEME

- ✓ Normes édictées par les services gestionnaires des réseaux et déchets
- ✓ La commune est incluse dans le périmètre du Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) Rhône-Méditerranée 2010-2015 entré en vigueur le 17 décembre 2009.

- ✓ On peut également rappeler qu'un certain nombre d'articles du Code de l'Urbanisme peuvent être appliqués dans le cadre de l'instruction des Permis de Construire si les projets viennent à compromettre la ressource en eau.

Ces articles sont : l'article L 421-6 (conformité des constructions aux dispositions législatives et réglementaires concernant notamment l'assainissement), l'article R 111- 2 (autorise le refus de permis de construire s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique) et l'article R. 111-8 à R 111-15 (respect des normes en vigueur, traitement des eaux résiduelles, respect de l'environnement).

E – Incidences sur le climat, les ressources énergétiques et la consommation d'énergie

Incidences positives et mesures prises par le PLU

- ✓ La politique de développement de BELLEY, axé sur les réalisations dans le tissu existant ou en continuité avec une part significative de renouvellement urbain et l'ouverture cohérente de zones à urbaniser, permet de diminuer les consommations énergétiques et la consommation des ressources et espaces naturels.
- ✓ La large mixité des fonctions permise dans la plupart des zones permet de favoriser la mutualisation des besoins énergétiques, avec des réflexions à avoir sur les échanges énergétiques entre fonctions urbaines. Il par exemple désormais possible de concevoir des bâtiments mixtes activités/logements avec un système permettant de récupérer la chaleur produite par les bureaux le jour pour chauffer les logements la nuit.
- ✓ Les mesures prises par le PLU pour préserver et renforcer la présence du végétal et de la nature en ville (protection des espaces boisés, coefficient d'espace vert, obligation de planter) permettent d'agir sur le climat et les questions énergétiques.

- Rafrachissement de l'air (la température d'une rue bordée d'arbres sera de 3 à 5 degrés inférieure)
 - Lutte contre l'îlot de chaleur et création de zone ombragée pour l'été
 - L'ombre des arbres peut réduire les besoins en climatisation de 30 à 50% et limite les variations de température dans les logements
 - Effet brise-vent des arbres (réduction de la consommation de chauffage en hiver),
 - Une toiture végétale réduit les besoins énergétiques des bâtiments et présente une durée de vie 2 fois plus longue
- ✓ Le PLU prend des mesures favorisant le recours à différentes sources d'énergie, l'installation de dispositifs de production d'énergie renouvelable et les travaux d'isolation :
 - Dispositions générales du PLU : les travaux sur une construction non conforme peuvent être autorisés s'il s'agit de travaux visant à assurer la mise aux normes en matière d'isolation phonique ou thermique, à améliorer la performance énergétique ou à développer la production d'énergie renouvelable dans les constructions
 - Autorisation en article 4 « le recours à la géothermie, la création ou le raccordement à

- un réseau de chaleur ou de froid ou d'autres systèmes d'énergie renouvelable »
 - Dispositions particulières en article 6, 7 et 8 autorisant à l'intérieur des marges de recul définies par le règlement « les dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables ou à une isolation du bâtiment (isolation par l'extérieur) ».
 - Admission d'une emprise au sol légèrement plus importante que celle prescrite par les dispositions de l'article 9 pour les travaux d'isolation thermique extérieure sur les façades
 - Les éléments techniques liés à la production d'énergie renouvelable (dispositif d'aération et de climatisation, panneaux solaires, éoliennes) ne sont pas comptés dans la hauteur fixée par le PLU en article 10
 - L'article 11 a généralisé l'autorisation des toitures terrasses permettant l'aménagement de toitures végétalisées
 - L'épaisseur de terre végétale des toitures terrasses végétalisées ne sera pas prise en compte dans le calcul de la hauteur dès lors qu'elle dépasse les 80 cm
- ✓ Le nouveau PLU a levé les contraintes à l'utilisation du bois du précédent PLU afin de favoriser l'utilisation de ce matériau qui présente de nombreux atouts

écologiques, avec une filière bois Bugiste bien développée.

- ✓ Le PLU a diminué les normes minimales de stationnement par rapport au précédent PLU et privilégie une logique d'adaptation besoins et usages réels afin :
- De d'éviter ou limiter la création de places trop importantes par rapport aux besoins réels
 - De ne pas favoriser les déplacements en voitures

Le PLU répond ainsi aux enjeux en matière de réduction d'émission de gaz à effet de serre et préparation de l'ère de l'énergie chère

Les normes ont été diminuées dans la plupart des zones pour les logements (généralisation de la norme d'une place minimum par logement), les bureaux et les activités artisanales

Pour les activités industrielles, les entrepôts, les équipements publics et d'intérêt collectif aucune norme fixée afin de permettre un ajustement par besoins et usages réels, notamment dans les zones d'activités.

Les places affectées aux visiteurs ne sont également jamais réglementées, elles doivent être « adaptées aux besoins de l'opération »

- ✓ Le PLU a en parallèle pris davantage de mesures en faveur des modes doux dont l'usage contribue notamment à réduire les gaz à effet de serre et la consommation énergétique :
 - Mise en place d'emplacements réservés en vue du prolongement et de la création d'itinéraires
 - Hausse des exigences sur les stationnements avec l'exigence de 2m2 par logement pour les logements qui permet la création d'un local de 40 m2 pour une opération de 20 logements ce qui permet d'y ranger de 16 à 18
 - Pas de normes pour les équipements publics et d'intérêt collectif afin de privilégier l'adaptation aux besoins réels
 - Imposition d'une norme de 0,7 m2 par employé pour les constructions à usage d'activités
 - Le PLU demande également que le local vélo soit intégré dans la construction pour des raisons de sécurité et mettre les vélos à l'abri des intempéries, ce qui favorise davantage leur utilisation qu'un local extérieur.

- ✓ Le PLU de BELLEY aurait probablement imposé des performances énergétiques aux constructions, installations et aménagements dans certains secteurs qu'ils ouvrent à l'urbanisation en application des dispositions de la loi grenelle 2 (L 123-1-5 14° du code de l'urbanisme) si les décrets d'application étaient parus avant l'arrêt de projet.

Incidences négatives

- ✓ Le PLU ne prend pas de mesures ayant une incidence négative directe sur l'environnement.

Incidences mitigées - risque difficile à évaluer

- ✓ Sans objet

F – Incidences sur les risques, les nuisances et pollutions notamment du point de vue de la santé

Incidences positives et mesures prises par le PLU

- ✓ Classement en zone N inconstructible des secteurs inondables soumis aux crues torrentielles du Furans et de l'Ousson.
- ✓ Etat initial de l'environnement mentionnant les risques existants sur la commune. Report en annexe du PLU des secteurs affectés par le bruit des infrastructures routières.
- ✓ Le PLU prend des mesures en article 4 visant à limiter la pollution des milieux naturels par les eaux usées et les eaux pluviales :
 - Obligation de raccordement au réseau collectif
 - Obligation de prétraiter, avant rejet dans le réseau, les eaux pluviales polluées issues des voies de circulation automobiles et parkings qui ne seraient pas infiltrés

Le raccordement au réseau collectif d'assainissement est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle engendrant des eaux usées, sachant que pratiquement toute la commune est couverte.

- ✓ Dispositions sur l'implantation des constructions, y compris les piscines, en article 7, pour limiter les nuisances et problèmes de voisinage.
- ✓ Ensemble des mesures prises par le PLU en faveur des modes doux (itinéraires à aménager, locaux vélos dans les constructions, emplacements réservés) et de la limitation de l'usage de la voiture (normes de stationnement) qui permettent d'agir à la fois sur la pollution de l'air et les nuisances sonores liés au trafic des véhicules.
- ✓ Marges de recul des constructions imposées au plan de zonage le long de certaines voies à fort trafic afin de limiter le niveau de bruit.

Incidences négatives

- ✓ Le PLU ne prend pas de mesures ayant une incidence négative directe en termes de nuisances, pollution ou risque.

Incidences négatives ou mitigées

- ✓ La mixité des fonctions peut ponctuellement aboutir à une proximité mal vécue entre activités et habitat, notamment pour les activités artisanales qui rassemble des activités très différentes. Le développement d'ateliers artisanaux particuliers dans le tissu de maisons individuelles peut ponctuellement créer des nuisances de voisinage.

LES DOCUMENTS ET LEGISLATIONS A PRENDRE EN COMPTE SUR CE THEME

- ✓ En application de l'article L. 571-10 du Code de l'environnement et du décret du 9 janvier 1995, l'arrêté du 30 mai 1996 et la circulaire du 25 juillet 1996 établissent un classement des infrastructures routières bruyantes sur le territoire communal en fonction de leur niveau sonore.
Ce classement a pour effet de rendre obligatoire des normes d'isolation phonique pour les bâtiments situés dans les zones de nuisances concernées. Les servitudes liées aux périmètres d'isolement acoustique ont été reportées sur les documents graphiques des annexes conformément aux

dispositions de l'article R123-14 - 5^{ème} alinéa du code de l'urbanisme.

Le tableau donnant, pour chacun des tronçons d'infrastructures, le classement et la largeur des secteurs affectés par le bruit, est porté dans le diagnostic du PLU.

- ✓ Le traitement des sites contaminés est issu des législations sur les installations classées (voir le Code de l'Environnement) pour la protection de l'environnement et sur les déchets et de nombreuses circulaires du ministère de l'environnement. Cette police spécialisée est entre les mains de l'Etat. Le Préfet dispose de l'essentiel des pouvoirs qu'il exerce avec les services de la D.R.I.R.E., notamment pour recenser les sites contaminés, les surveiller, imposer au dernier exploitant la remise en état du site, édicter les mesures d'urgence à prendre le cas échéant, appliquer des sanctions et prescrire des restrictions de l'usage du sol justifiées par des contaminations résiduelles subsistant en dépit des actions de remise en état. C'est également cette réglementation qui encadre les risques liés à de nouvelles implantations.
- ✓ Le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) Rhône-Méditerranée comporte également des mesures concernant les rejets liés à l'assainissement.

- ✓ Au-delà de ces mesures et dispositifs, certains articles du Code de l'urbanisme pourront être appliqués dans le cadre de l'instruction des permis de construire dans le cas où des risques non identifiés aujourd'hui apparaîtraient, notamment les articles R. 111-2, R. 111-3 et R. 111-15.

- ✓ La collectivité peut s'appuyer sur plusieurs articles du Code de l'Urbanisme au moment de la délivrance du permis de construire pour faire respecter la politique souhaitée en matière d'eau potable et d'assainissement. Pour mémoire, citons l'article R. 111-8 (qui précise les conditions réglementaires de raccordement et de rejet), l'article R.111-11 (qui précise les conditions de dérogations), l'article R 111-12 qui traite des eaux résiduaires industrielles et autres eaux usées

- ✓ Le code civil (articles 640 et 641) précise que les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

G – Incidences sur la consommation d'espace et la lutte contre l'étalement urbain

Incidences positives et mesures prises par le PLU

- ✓ Réduction importantes zones urbaines constructibles et des zones à urbaniser par rapport au précédent PLU : plus de 120 ha de terres agricoles et naturelles préservées.

Rappelons ici que le PLU de Belley assurera la réponse à ses besoins estimés en s'appuyant fortement sur ses capacités résiduelles (57%) et le renouvellement urbain (26%).

Les cartes pages suivantes montrent la tâche urbaine théorique résultant de l'application des PLU 2004 et 2012, on voit bien l'effort important fait par la commune pour réduire la consommation des espaces agricoles et naturels.

- ✓ Priorité accordée aux zones les plus proches du centre ville et en continuité du bâti existant : proximité des commerces, services et équipements, possibilité de se déplacer autrement qu'en voiture.
- ✓ Possibilité d'extension limitée dans les hameaux et secteurs isolés (Uh et Nh).

- ✓ Le PLU a défini des règles permettant d'optimiser la consommation de l'espace disponible ou libéré, en trouvant un équilibre entre densification et qualité urbaine (règles sur l'aspect extérieur, coefficient d'espace vert)
 - Des règles de constructibilité (CES, hauteur et COS notamment) qui permettent d'atteindre les objectifs de densité fixés au PADD soit 50 logts/Ha près du centre ville et 25-30 logts Ha dans les secteurs périphériques
 - Optimisation du foncier des zones d'activités avec des CES maintenus à un niveau haut (70%)

Incidences négatives

- ✓ Pas d'incidences négatives directes liées aux dispositions prises par le PLU en dehors des incidences induites par le phénomène d'urbanisation.

Incidences mitigées - risque difficile à évaluer

- ✓ L'interdiction de la destination commerce dans la zone UC réduit les possibilités d'implantation de ces activités sur la commune et peut donc conduire certaines des enseignes à aller s'implanter sur des communes voisines, où la lutte contre l'étalement urbain ne sera pas aussi volontariste

Tâche urbaine (existant + prévus par le PLU) 2004



Tâche urbaine résultant du PLU 2004

Tâche urbaine (existant + prévus par le PLU) 20121



I.4.5 LA PRISE EN COMPTE DES DOCUMENTS ET OBJECTIFS DE PROTECTION DE L'ENVIRONNEMENT SUPRA COMMUNAUX, LES LOIS GRENELLE

La notion de développement durable, apparue en 1972 suite à la Conférence des nations unies de Stockholm et qui s'est épanouie ensuite au niveau international (Sommet mondial à Johannesburg, 2002, Protocole de Kyoto sur les changements climatiques entré en vigueur en 2005), européen (Traité de Maastricht, Directive du Conseil n°42/2001), et français (loi du 2 février 1995 sur la protection de l'environnement) a été reprise par les lois d'urbanisme et d'aménagement du territoire.

C'est l'un des éléments clés introduits par la loi relative à la solidarité et au renouvellement urbains (SRU) de 2000.

Les objectifs de développement durable constituent en effet le cadre de référence pour l'élaboration du PADD.

Le PLU à travers ses différents documents doit répondre aux objectifs de développement durable précisés au cours des différents sommets internationaux, européens et nationaux, traitant tout particulièrement des problématiques environnementales.

La prise en compte des problématiques environnementales a été renforcée au niveau national avec les lois grenelle 1 et 2.

Le projet de PLU a été rédigé en connaissance des principaux textes relatifs à la prise en compte de l'environnement.

Le PLU de BELLEY n'est pas soumis à évaluation environnementale au vu des critères fixés aux articles L 121-10 à L 124-4 et R 121-14 à R 121-17 du code de l'urbanisme. Cette évaluation sera faite au niveau du SCOT ;

QUALITE DE L'AIR

Les principales références à prendre en compte sont :

- les conventions internationales de Genève (1979) à Bonn (2001) sur l'émission de gaz à effet de serre dont le protocole de Kyoto (notamment les articles 2 et 10 du protocole)
- la directive 84/330/CEE sur la pollution atmosphérique en provenance des installations industrielles, du 13 novembre 1979
- le règlement CEE n°35/28/86 sur la protection des forêts contre la pollution atmosphérique du 17 novembre 1986
- la stratégie européenne dite « de Göteborg » ;
- directive européenne sur les plafonds d'émissions nationaux (NEC) définit les objectifs de réduction des émissions de CO2
- la loi n°96-1936 sur l'air et l'utilisation rationnelle de l'énergie du 30 décembre 1996
- le programme national de lutte contre le changement climatique adopté le 19 janvier 2000
- le plan climat de 2004 (notamment les chapitres transport durable et bâtiments) et le futur plan climat énergie territorial Rhône Alpes

Cette directive est traduite au niveau national par le Programme national de réduction des émissions de polluants atmosphériques. Il est mis en œuvre, sur le plan

local, par des arrêtés préfectoraux pour chaque grand secteur industriel et pour les ICPE.

Les décrets n° 98-817 et 98-833 du 11 et 16 septembre 1998, relatifs aux rendements minimaux, à l'équipement des chaudières et aux contrôles périodiques des installations consommant de l'énergie thermique.

Le Grenelle de l'environnement I et II a annoncé des objectifs ambitieux qui doivent trouver une déclinaison dans les politiques urbaines :

- Donner la priorité aux modes alternatifs à la route et aux transports collectifs.
- Réduire les émissions de gaz à effet de serre de 20 % d'ici à 2020 et réduire la dépendance de ce secteur aux hydrocarbures
- Elaborer un plan de réduction des particules avec un objectif de 10 microgrammes/ m3 de particules fines inférieures à 2,5 micromètres (PM 2,5) dans l'air extérieur.

Traduction dans le PLU

- ✓ Dispositions réglementaires prises en faveur des modes doux, de la maîtrise des consommations énergétiques (énergies renouvelables, compacité de la ville, de la mixité des fonctions et de la mutualisation des besoins.

PRESERVATION DE LA RESSOURCE EN EAU

Les principales références à prendre en compte sont :

- la directive cadre sur l'eau 22 décembre 2000, transposée en droit français par la loi du 21 avril 2004 et la directive eaux résiduaires urbaines du 21 mai 1991 ;
- la loi n°2006-1772 sur l'eau et les milieux aquatiques du 30 décembre 2006, qui a pour objectifs fondamentaux, reconquérir la qualité des eaux et atteindre en 2015 les objectifs de bon état écologique et retrouver une meilleure adéquation entre ressources en eau et besoins.

Les orientations fondamentales en matière de gestion des eaux sont déclinées dans le du Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) Rhône-Méditerranée 2010-2015 entré en vigueur le 17 décembre 2009.

La limitation des consommations n'est pas en lien direct avec le PLU.

Le Grenelle de l'environnement I et II a annoncé des objectifs ambitieux qui doivent trouver une déclinaison dans les politiques urbaines :

- Interdire l'utilisation des phosphates à compter de 2012.

- Développer la récupération et la réutilisation des eaux pluviales et des eaux usées, dans le respect des contraintes sanitaires.
- Promouvoir les actions visant à limiter les prélèvements et les consommations d'eau.
- Lancer une action spécifique pour généraliser la détection de fuites dans les réseaux et programmer les travaux nécessaires.

Traduction dans le PLU

- ✓ Les dispositions règlementaires prises en article 4 du règlement des zones concernant l'assainissement et la gestion des eaux pluviales, établies en conformité avec le SDAGE.
- ✓ Les dispositions prises par le PLU pour limiter l'imperméabilisation des sols.
- ✓ Les annexes sanitaires du PLU comportent des indications sur les travaux prévus dans les années à venir pour réduire les fuites dans les réseaux.

PRESERVATION DE LA NATURE ET DES PAYSAGES

Les principales références à prendre en compte sont :

- la directive n° 79/409/CE du 2 avril 1979 dite " Directive Oiseaux "concernant la conservation des oiseaux sauvages
- la loi du 10 juillet 1976 et 2 février 1995 relative à la protection de la nature
- la convention européenne sur la protection de la vie sauvage de 1989 dite convention de Berne.
- la directive n° 92/43/CE du 21 mai 1992 concernant la conservation des habitats naturels ainsi que de la faune et de la flore sauvage dite " Directive Habitat "
- la loi SRU de 2000
- la convention européenne sur les paysages de 2000
- la directive européenne de 2001 relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement, introduite en droit français en 2004
- Le décret d'approbation du Schéma des Services Collectifs des Espaces naturels et Ruraux du 18 avril 2002
- La stratégie nationale pour la biodiversité de 2004

BELLEY ne comporte de zones NATURA 2000 sur son territoire.

Le Grenelle de l'environnement I et II a annoncé des objectifs ambitieux qui doivent trouver une déclinaison dans les politiques urbaines :

- Elaborer, d'ici à 2012, une trame verte et une trame bleue reliant les grands ensembles du territoire, pilotée en région avec les collectivités (en cours dans le cadre de l'élaboration du SCOT du bassin Annécien)
- Rendre obligatoire la compensation des atteintes à la biodiversité lorsqu'il n'existe aucune autre solution.
- restaurer la nature en ville, dans l'optique d'une préservation de la biodiversité et de l'adaptation urbaine au changement climatique

Traduction dans le PLU

- ✓ Orientations du PADD sur la maîtrise du développement urbain, la priorité accordée au renouvellement urbain, l'ouverture cohérente de zones constructibles, l'équilibre ville campagne, la protection des espaces sensibles
- ✓ Zonage N protégeant les secteurs naturels de la commune constituant la trame verte de la ville et les corridors écologiques
- ✓ Utilisation de la servitude L 123-1-5 7° du Code de l'urbanisme pour protéger les éléments et ensembles paysagers et naturels remarquables sur la commune constituant la trame verte de la ville

- ✓ Mesures prises par le PLU pour renforcer la présence du végétal en ville : plantation des marges de recul le long des voies, introduction d'un coefficient d'espace vert, obligation d'avoir des haies végétales en clôtures

LIMITATION DES RISQUES ET NUISANCES

Les grands enjeux de santé publique face aux nuisances et risques naturels et technologiques sont très importants en particulier en petite couronne parisienne. Les textes réglementaires affaissant sont :

- Législation des installations classées (ICPE) avec la mise en place d'une "étude de danger".
- Plan de Prévention des Risques.
- Lois sur les déchets de 2002 Réglementation nationale sur la gestion des déchets, DIB, DIS, etc.
- Directives européennes relatives aux émissions sonores des matériels (dont la directive 70/157/CEE du 6 février 1970 relative aux bruits des moteurs) et directive-cadre relative à l'évaluation et la gestion du bruit ambiant dans l'environnement (directive 2002/49/CE) du 25 juin 2002.
- Loi n° 92-1444 du 31 décembre 1992 relative à la lutte contre le bruit et arrêtés liés à la prise en compte du bruit (classement sonore des infrastructures de transport terrestre du 3 mars

2000, plan de prévention du bruit dans l'environnement, ...).

Le Grenelle de l'environnement I et II a annoncé des objectifs ambitieux qui doivent trouver une déclinaison dans les politiques urbaines:

- Faire l'inventaire des points noirs du bruit et résoudre les points les plus préoccupants dans un délai de sept ans.
- Mettre en place un dispositif de surveillance et de mesures des ondes
- électromagnétiques, mené par des organismes indépendants et accrédités.
- Achever, d'ici à 2010, l'inventaire des sites potentiellement pollués.
- Renforcer la politique de prévention des risques majeurs

Traduction dans le PLU

- ✓ Dispositions prises par le PLU pour diminuer les nuisances (développement des modes doux, interdiction des dépôts) et limiter les risques (respect strict des secteurs inconstructibles, limitation de la constructibilité et des exhaussements et affouillement dans les secteurs en pente).

REDUCTION DES DECHETS

Le Grenelle de l'environnement I et II a annoncé des objectifs ambitieux qui doivent trouver une déclinaison dans les politiques urbaines:

- Réduire de 7 % la production d'ordures ménagères par habitant chaque année dans les cinq ans à venir.
- Augmenter le recyclage matière et organique : 35 % en 2012 et 45 % en 2015 de déchets ménagers et assimilés, 75 % dès 2012 pour les déchets d'emballages ménagers et les déchets banals des entreprises.
- Limiter les quantités incinérées ou stockées : diminution de 15 % à l'horizon 2012. Faire l'inventaire des points noirs du bruit et résoudre les points les plus préoccupants dans un délai de sept ans.
- Mettre en place un dispositif de surveillance et de mesures des ondes électromagnétiques, mené par des organismes indépendants et accrédités.
- Achever, d'ici à 2010, l'inventaire des sites potentiellement pollués.
- Renforcer la politique de prévention des risques majeurs

Traduction dans le PLU

- ✓ Dispositions prises en article 4 du règlement des zones sur la collecte des déchets, en accord avec le syndicat gestionnaire.

MAITRISE DES CONSOMMATIONS ENERGETIQUES

Le Grenelle de l'environnement I et II a annoncé des objectifs ambitieux qui doivent trouver une déclinaison dans les politiques urbaines:

- Faire en sorte que les règles d'urbanisme ne gênent pas la mise en œuvre de travaux d'amélioration de la performance énergétique des bâtiments
- Accélérer le calendrier de développement des écoquartiers
- Au niveau du bâtiment, avec le projet d'une nouvelle réglementation thermique, limitant la consommation des bâtiments pour le neuf en « BBC » puis à énergie positive vers 2020 et réduire de 12% en 2012 la consommation du parc ancien et de 38% à l'horizon 2020.
- Passer de 9 à 23 % d'ici 2020 la part des énergies renouvelables dans la consommation d'énergie finale en France
- Limiter l'usage des énergies fossiles

Traduction dans le PLU

- ✓ Orientation du PADD sur la priorité accordée au renouvellement urbain et la volonté de permettre et favoriser des formes urbaines plus compactes, moins consommatrices d'espaces et d'énergies.

- ✓ Les dispositions règlementaires prises en faveur de la maîtrise des consommations énergétiques : installation des dispositifs d'énergies renouvelables, règles de constructibilité permettant des opérations plus compactes, mixité des fonctions, mesures en faveur de la présence du végétal en ville

I.5 - PRISE EN COMPTE DES DOCUMENTS SUPRA COMMUNAUX ET SERVITUDES

Le territoire de BELLEY n'est couvert par aucune DTA ni aucun SCOT (projet à l'étude), PLH ou PDU.

Les orientations des documents supra communaux, même si ceux ci ne sont pas opposables au PLU dans la hiérarchie des normes, ont été pris en compte tout au long de la procédure, et plus particulièrement au moment de la définition des orientations du PADD où les choix ont été faits dans le respect des objectifs fixés par ces documents.

I.5.1 LES DOCUMENTS SUPRA COMMUNAUX

Le SDAGE

BELLEY est inclus dans le périmètre du Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) Rhône-Méditerranée 2010-2015 entré en vigueur le 17 décembre 2009.

Document de planification pour l'eau et les milieux aquatiques à l'échelle du bassin, le SDAGE fixe pour une période de 6 ans les orientations fondamentales d'une

gestion équilibrée de la ressource en eau et intègre les obligations définies par la directive européenne sur l'eau, ainsi que les orientations du Grenelle de l'environnement pour un bon état des eaux d'ici 2015.

Ces orientations sont déclinées en objectifs et règles de gestion précises. Elles sont l'expression politique de la volonté de tous les acteurs et gestionnaires de l'eau.

- Prévention : privilégier la prévention et les interventions à la source pour plus d'efficacité
- Non dégradation : concrétiser la mise en œuvre du principe de non dégradation des milieux aquatiques
- Vision sociale et économique : intégrer les dimensions sociale et économique dans la mise en œuvre des objectifs environnementaux
- Gestion locale et aménagement du territoire : organiser la synergie des acteurs pour la mise en œuvre de véritables projets territoriaux de développement durable
- Pollutions : lutter contre les pollutions, en mettant la priorité sur les pollutions toxiques et la protection de la santé

- Des milieux fonctionnels : préserver et développer les fonctionnalités naturelles des bassins et des milieux aquatiques
- Partage de la ressource : atteindre et pérenniser l'équilibre quantitatif en améliorant le partage de la ressource en eau et en anticipant l'avenir
- Gestion des inondations : gérer les risques d'inondation en tenant compte du fonctionnement naturel des cours d'eau

Le SDAGE fixe également des objectifs environnementaux pour 2015.

La gestion de l'eau potable est assurée par l'agglomération d'Annecy en régie, tandis que l'assainissement a été confié au SILA. et de l'assainissement collecte des déchets est une des compétences. C'est à ces structures de déterminer comment ces orientations doivent être prises en compte dans la gestion quotidienne et les normes imposées.

Traduction dans le PLU

- ✓ Les dispositions réglementaires intégrées en article 4 du règlement du PLU ont été définies en line avec les services gestionnaires qui ont fixé ces normes en application du SDAGE

- ✓ Les dispositions prises par le PLU concernant la limitation des volumes rejetés dans les milieux naturels et dans les réseaux, la limitation de l'imperméabilisation des sols, la dépollution des eaux pluviales issues des voiries et parkings (Cf. chapitre incidences du plan sur l'environnement) répondent aux objectifs d'intervention à la source de non dégradation des milieux aquatiques, de lutte contre les pollutions et de gestion des inondations et de bon état des eaux inscrits au SDAGE.
- ✓ Les annexes « eau potable » et « assainissement » du PLU donne plus d'éléments sur la façon dont est pris en compte le SDAGE.

Le plan départemental des déchets ménagers et assimilés

Le plan départemental d'élimination des déchets ménagers et assimilés du département de l'Ain a été approuvé le 12 novembre 2007

Il fixe des orientations à respecter dans la collecte et le traitement des déchets.

La collecte des déchets est gérée par le Syndicat Intercommunal à vocation Multiple du BAS-BUGEY.

Traduction dans le PLU

- ✓ Les règles portées en article 4 du règlement des zones ont été défini en lien avec les services gestionnaires et impose le respect des normes établies
 - Interdiction des dépôts dans l'intégralité des zones du PLU à l'exception des zones d'activités et sous conditions
 - Un emplacement de stockage doit être prévu pour accueillir les conteneurs dans les normes fixées par le service gestionnaire
 - Afin de ne pas encombrer les trottoirs et respecter la législation relative à l'accessibilité de la voirie et des espaces publics aux personnes handicapées, une aire pour la présentation à la collecte des conteneurs à déchets ménagers sera également aménagée en emprise sur la propriété privée, en limite du domaine public. Cette aire ne se substitue pas au local destiné au stockage des conteneurs, en dehors de la période de la collecte
- ✓ L'annexe « déchets » du PLU donne plus d'éléments sur la façon dont est pris en compte le PDEMA

Le plan départemental des carrières (SDC) 2004

Le schéma départemental des carrières est avant tout l'occasion d'une réflexion approfondie et prospective, non seulement sur l'impact de l'activité des carrières sur l'environnement mais, à un degré plus large, sur la politique des matériaux dans le département. Il se place dans le cadre d'une stratégie environnementale durable et doit constituer un instrument d'aide à la décision du Préfet. Il doit conduire à assurer une gestion rationnelle et optimale des ressources et une meilleure protection de l'environnement.

L'article 8 de la loi n° 93-3 du 4 janvier 1993, modifiant la loi n° 76-663 du 19 juillet 1976 prévoit que "le schéma départemental des carrières définit les conditions générales d'implantation des carrières dans le département. Il prend en compte l'intérêt économique national, les ressources et les besoins en matériaux du département et des départements voisins, la protection des paysages, des sites et des milieux naturels sensibles, la nécessité d'une gestion équilibrée de l'espace, tout en favorisant une utilisation économe des matières premières. Il fixe les objectifs à atteindre en matière de remise en état et de réaménagement des sites.

Le schéma départemental des carrières est élaboré par la commission départementale des carrières et approuvé, après avis du conseil général, par le représentant de l'Etat dans le département. Il est rendu public dans des conditions fixées par décret.

Les autorisations d'exploitation de carrières délivrées au titre de la présente loi doivent être compatibles avec ce schéma".

Le plan départemental des carrières de l'Ain (2004) n'identifie pas de ressources vraiment intéressantes sur la commune.

Traduction dans le PLU

- ✓ Aucune ouverture de carrière n'est prévue sur la commune, le PLU fixe des critères pour l'implantation d'installations classées sur le territoire.

Le schéma départemental des gens du voyage

L'objectif du schéma est d'apporter une réponse globale et concertée au problème de stationnement des familles, en offrant un maillage de terrains permettant de répondre à une demande régulière mais différente selon les groupes observés

Ce dispositif est complété par la prise en compte des familles en voie de sédentarisation.

La commune figure sur un territoire à enjeux identifié par le Schéma départemental approuvé le 23 décembre 2002 avec un

- Un terrain pour les grands passages à aménager
- Une aire d'accueil et un terrain familial déjà réalisés

Traduction dans le PLU

- ✓ Pas de traduction particulière dans le PLU

Le document de gestion de l'espace agricole et forestier (DGEAF)

Le document de gestion de l'espace agricole et forestier (DGEAF) élaboré en 2004 (Loi d'Orientation Agricole du 9 juillet 1999) identifie les enjeux agricoles, forestiers, environnementaux et paysagers et permet d'avoir une vue d'ensemble de tous les paramètres importants à prendre en considération pour une aide à la décision sur la gestion des territoires.

Il aide à la définition de politiques et à l'utilisation d'outils adaptés aux enjeux des territoires.

Traduction dans le PLU

- ✓ Zonage A sur les espaces à protéger pour la pérennisation, l'extension ou la création de sièges d'exploitation agricole et les terrains présentant un potentiel agronomique, biologique et économique.
- ✓ Recensement et identification au plan de zonage des sièges d'exploitation présents sur la commune et rappel dans le règlement des règles de réciprocité et distances d'éloignement à respecter.

Schéma de développement commercial de l'Ain (2004)

Les orientations pour le secteur du Bas Buguey

- Renforcer l'équipement de la personne, l'équipement de la maison et la culture loisirs pour contenir l'évasion commerciale sur la Savoie, notamment sur Chambéry.
- Implantations à prévoir dans les pôles majeurs et secondaires (Belley – Chazey-Bons et Culoz – Béon).
- Veiller à la qualité architecturale des projets.
- Veiller à la bonne organisation des accès dans les zones commerciales.
- Renforcer les liaisons entre commerces de centre-ville et commerces de périphérie.

Traduction dans le PLU

- ✓ Le PLU cible les secteurs où le commerce peut se développer sur la ville, en privilégiant les développements dans les zones existantes et la reconversion des friches
- ✓ Le règlement et les orientations d'aménagement et de programmation visent à assurer une bonne qualité architecturale urbaine et paysagère des projets.

Le plan départemental de l'habitat (Novembre 2010)

Les 6 orientations du PDH pour le secteur du Bugey

- Mobiliser le bâti existant vacant de façon majoritaire par rapport à la construction neuve pour la création de nouveaux logements,
- Concentrer la production de logements dans les 9 communes – pôles d'emplois et d'équipements et privilégier la construction dans les dents creuses ou en continuité du bâti existant
- Réhabiliter le parc locatif social et le mettre aux normes dans la perspective des objectifs du Grenelle
- Adapter les logements occupés par des personnes âgées qui le souhaitent et répondre aux besoins en hébergements au plus près des lieux actuels de résidence ou dans la logique du regroupement familial
- Prévoir et réaliser des logements locatifs publics avec une offre spécifiquement à l'intention des jeunes actifs, dans les pôles d'emplois
- Créer du logement locatif privé à l'occasion de la remise sur le marché de logements vacants

Traduction dans le PLU

- ✓ Les orientations du PADD de Belley sur la remise sur le marché des logements vacants (hypothèse intégrée au scénario démographique), la maîtrise du développement urbain avec la priorité accordée aux opérations au sein et en continuité de l'existant, l'ouverture cohérente de zones constructibles, sont cohérentes par rapport aux orientations du PDH
- ✓ L'utilisation de la servitude de mixité sociale L 123-1-5 16° ainsi que les éléments programmes en matière d'habitat prescrits au travers des orientations d'aménagement et de programmation vont également dans le bon sens.

I.5.2 LES SERVITUDES D'UTILITE PUBLIQUE ET INFORMATIONS DIVERSES

Les documents graphiques du PLU comportent un plan des servitudes d'utilité publiques et informations diverses

Les servitudes d'utilité publique ont été instaurées sur la commune, dans un but d'intérêt général. Elles constituent des charges qui existent de plein droit sur tous les immeubles concernés et qui peuvent aboutir :

- soit à certaines interdictions ou limitations à l'exercice par les propriétaires de leur droit de construire, et plus généralement le droit d'occuper ou d'utiliser le sol
- soit à supporter l'exécution de travaux ou l'installation de certains ouvrages, par exemple, les diverses servitudes créées pour l'établissement des lignes de télécommunication, de transport d'énergie électrique

Les fiches descriptives des servitudes d'utilité publique et les prescriptions afférentes sont annexées au PLU

Les servitudes sur Belley :

- Servitude relative à l'établissement des canalisations électriques
- Servitude relative aux transmissions radioélectriques et liaison par câbles
- Servitude relative aux réseaux de télécommunication (cette servitude n'apparaît pas sur le plan en raison de l'absence de mise à jour)
- Servitude relative aux canalisations de transport et distribution de gaz
- Servitude relative à la protection des sites et monuments historiques
- Servitude relative aux voies ferrées

Les informations diverses mentionnent à titre indicatif et pédagogique un certain nombre de prescriptions qui dépendent de législations indépendantes du plan local d'urbanisme. Certaines de ces dispositions sont des annexes officielles du dossier de PLU.

- Périmètre de gestion de l'ONF pour la forêt de Rothonne
- Les ZNIEFF, ZICO et arrêté de biotope
- Les périmètres de la servitude attachée à la protection des eaux potables concernant le projet d'embouteillage de l'eau du forage de l'Ousson
- Les chemins inscrits au plan départemental des itinéraires de randonnées

- Le domaine concédé de la Compagnie Nationale du Rhône (CNR)
- Les zones de saisines archéologiques
Le préfet de Région doit être saisi de toute demande de permis de construire, de permis de démolir et travaux divers soumis à ce code sur et aux abords des sites et zones archéologiques identifiés, ainsi que des dossiers relatifs aux opérations d'aménagement soumis aux dispositions de la loi n° 2001-44 du 17 janvier 2001 relative l'archéologie préventive, modifiée par la loi n° 2001-1276 du 29 décembre 2001 et la loi n°2003-707 du 1er août 2003 et du décret n° 2002-89 du 16 janvier 2002. La commune compte 3 zones au titre de la loi sur l'archéologie préventive, les périmètres sont reportés pour information dans les annexes du PLU
- La présence de deux radio- stations électriques

A noter : Les annexes du PLU comportant d'autres informations avec des plans spécifiques :

- Nuisances sonores liées aux infrastructures en imposant des normes d'isolation phonique à respecter en fonction du classement de la voie. L'arrêté et plan spécifique sont mis en annexe du PLU
- Les périmètres des ZAC toujours en application
- Les périmètres des zones humides recensées par le conseil général