

PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL

VALANT PROGRAMME LOCAL DE L'HABITAT

Rapport de présentation

JUSTIFICATIONS

Sommaire

Sommaire.....	3
A. JUSTIFICATION DES CHOIX.....	6
1. Introduction générale	7
1.1. Les objectifs fixés par l'article L.101-2 du code de l'urbanisme	7
1.2. Les enjeux des principales « lois-cadre » applicables aux Plans Locaux d'Urbanisme intercommunaux	8
1.3. La Loi Montagne	10
2. Explication des choix retenus pour établir le PADD	15
2.1. Le contexte législatif et réglementaire du PADD....	15
2.2. Le rôle du PADD.....	15
2.3. La construction du projet et les choix retenus dans le PADD par rapport au diagnostic territorial.....	16
3. Justification de la cohérence des OAP avec les orientations et les objectifs du PADD.....	43
3.1. Le contexte législatif et réglementaire des OAP	43
3.2. La méthodologie	43
3.3. Axe n°1 : Promouvoir une organisation territoriale source d'attractivité.....	50
3.4. Axe n°2 : Un urbanisme de qualité économe en foncier	59
3.5. Axe n°3 : Améliorer la réponse aux besoins en logements dans leur diversité et la qualité du parc d'habitat	62
3.6. Axe n°4 : Favoriser le développement économique du territoire en affirmant sa vocation industrielle, agricole et forestière.....	66
3.7. Axe n°5 : Faire du territoire un pôle d'excellence du développement durable	72
4. Justification des dispositions et des outils réglementaires pour la mise en œuvre du PADD et leur complémentarité avec les OAP.....	94
4.1. Les grands objectifs de la phase réglementaire.....	94
4.2. La méthodologie de travail	96

4.3.	Le plan de zonage et les règles afférentes aux zones	97
4.4.	Les dispositions réglementaires communes à un ensemble de zones	242
4.5.	Bilan des surfaces	263
5.	Autres dispositions réglementaires.....	268
5.1.	Les espaces boisés classes	268
5.2.	Les emplacements réservés	270
5.3.	Secteurs avec limitation de la constructibilité pour des raisons de risques ou de nuisance	274
5.4.	Les prescriptions en matière de mixité sociale	277
5.5.	Les changements de destination.....	279
5.6.	Les prescriptions environnementales et paysagères	282
5.7.	Les prescriptions en matière de déplacements....	295
5.8.	Les prescriptions en matière de commerce	297
5.9.	Les orientations d'Aménagement et de Programmation	299
5.10.	Les STECAL 300	
5.11.	La prise en compte des axes à grande circulation 305	
5.12.	Les secteurs de développement touristique.....	314
5.13.	Les rives des plans d'eau	318
6.	Les dispositions favorisant la densification et la limitation de la consommation des espaces naturels, forestiers et agricoles.....	320
6.1.	Les enjeux de la modération de la consommation d'espace et de lutte contre l'étalement urbain.....	320
6.2.	Une méthodologie en faveur de la densification et de la limitation de la consommation	321
6.3.	Une traduction au sein de chaque pièce du PLUi-H	325
B.	LES OBJECTIFS CHIFFRES DE MODERATION DE LA CONSOMMATION DE L'ESPACE.....	329
1.	Les données de référence.....	330
2.	Les données chiffrées de la consommation foncière	331

C. LES DISPOSITIFS DE SUIVI DU PLU-H..... 334

A. Justification des choix

1. Introduction générale

Ce chapitre expose les choix retenus pour établir le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD), au regard notamment des objectifs de limitation de la consommation foncière et de protection de l'environnement et, le cas échéant, les raisons qui justifient les choix opérés par rapport aux autres solutions envisagées.

Il justifie les motifs de délimitation des zones, les règles afférentes et les orientations d'aménagement et de programmation. Il précise les outils réglementaires supplémentaires (prescriptions, servitudes) qui complètent le plan de zonage et le règlement dans la poursuite des objectifs du PADD.

1.1. LES OBJECTIFS FIXES PAR L'ARTICLE L.101-2 DU CODE DE L'URBANISME

« Dans le respect des objectifs du développement durable, l'action des collectivités publiques en matière d'urbanisme vise à atteindre les objectifs suivants :

1. *L'équilibre entre :*
 - a. *Les populations résidant dans les zones urbaines et rurales ;*
 - b. *Le renouvellement urbain, le développement urbain maîtrisé, la restructuration des espaces urbanisés, la revitalisation des centres urbains et ruraux, la lutte contre l'étalement urbain ;*
 - c. *Une utilisation économe des espaces naturels, la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières et à la protection des sites, des milieux et des paysages naturels ;*
 - d. *La sauvegarde des ensembles urbains et la protection, la conservation et la restauration du patrimoine culturel ;*
 - e. *Les besoins en matière de mobilité ;*
2. *La qualité urbaine, architecturale et paysagère, notamment des entrées de ville ;*
3. *La diversité des fonctions urbaines et rurales et la mixité sociale dans l'habitat, en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs de l'ensemble des modes d'habitat, d'activités économiques, touristiques, sportives, culturelles et d'intérêt général ainsi que d'équipements publics et d'équipement commercial, en tenant compte en particulier des objectifs de répartition géographiquement équilibrée entre emploi, habitat, commerces et services, d'amélioration des performances énergétiques, de développement des communications électroniques, de diminution des obligations de déplacements motorisés et de développement des transports alternatifs à l'usage individuel de l'automobile ;*
4. *La sécurité et la salubrité publiques ;*
5. *La prévention des risques naturels prévisibles, des risques miniers, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature ;*

6. *La protection des milieux naturels et des paysages, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des ressources naturelles, de la biodiversité, des écosystèmes, des espaces verts ainsi que la création, la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques ;*
7. *La lutte contre le changement climatique et l'adaptation à ce changement, la réduction des émissions de gaz à effet de serre, l'économie des ressources fossiles, la maîtrise de l'énergie et la production énergétique à partir de sources renouvelables ;*
8. *La promotion du principe de conception universelle pour une société inclusive vis-à-vis des personnes en situation de handicap ou en perte d'autonomie dans les zones urbaines et rurales. »*

1.2. LES ENJEUX DES PRINCIPALES « LOIS-CADRE » APPLICABLES AUX PLANS LOCAUX D'URBANISME INTERCOMMUNAUX

Le Plan Local d'Urbanisme intercommunal du Haut-Bugey doit appliquer les « lois-cadre » adoptées ces vingt dernières années.

La loi Solidarité et Renouvellement Urbains, dite loi SRU, du 13 décembre 2000, fixe une série de dispositions auxquelles les collectivités doivent répondre :

1. **« L'équilibre entre le renouvellement urbain, un développement urbain maîtrisé, le développement de l'espace rural, d'une part, et la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières et la protection des espaces naturels et des paysages, d'autre part, en respectant les objectifs du développement durable ;**
2. **La diversité des fonctions urbaines et la mixité sociale dans l'habitat urbain et dans l'habitat rural, en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs en matière d'habitat, d'activités économiques, notamment commerciales, d'activités sportives ou culturelles et d'intérêt général ainsi que d'équipements publics, en tenant compte en particulier de l'équilibre entre emploi et habitat ainsi que des moyens de transport et de la gestion des eaux ;**
3. **Une utilisation économe et équilibrée des espaces naturels, urbains, périurbains et ruraux, la maîtrise des besoins de déplacement et de la circulation automobile, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des écosystèmes, des espaces verts, des milieux, sites et paysages naturels ou urbains, la réduction des nuisances sonores, la sauvegarde des ensembles urbains remarquables et du patrimoine bâti, la prévention des risques naturels prévisibles, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature. »**

Depuis la loi SRU, les objectifs du développement durable s'imposent aux documents d'urbanisme. La Charte de l'Environnement, principe constitutionnel depuis 2005, oblige d'ailleurs à les traduire dans les politiques publiques.

La Loi SRU a été complétée et ses orientations principales ont été confirmées par les loi Urbanisme et Habitat du 2 juillet 2003 et la loi Engagement National pour le Logement, dite ENL, du 13 juillet 2006.

Les lois du 3 août 2009 et du 10 juillet 2010, dites lois Grenelle I et II, fixent des objectifs, définissent le cadre d'action et précisent les outils mis en œuvre pour lutter contre le changement climatique, pour préserver la biodiversité et contribuer à l'amélioration de la santé. Elles imposent aux PLUi d'intégrer le Plan Local de l'Habitat (PLH).

Créé par la loi du 7 janvier 1983, le PLH est un document stratégique de programmation qui inclut l'ensemble de la politique locale de l'habitat : parc public et privé, parc existant et constructions nouvelles, adaptation du parc de logement à des populations spécifiques, mixité sociale, renouvellement urbain, etc.

La loi pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové, dite loi ALUR, du 24 mars 2014, réaffirme les principes précédemment cités notamment en complétant le contenu des pièces du PLUi sur le thème des déplacements, du paysage, de la consommation de l'espace et de la biodiversité. De plus, le PLUi, lorsqu'il tient lieu de PLH, intègre un nouveau document : le Programme d'Orientation et d'Action (POA).

Par ailleurs, la loi ALUR encadre la constructibilité en zones agricoles et naturelles. Sur le même thème, la loi du 6 août 2015 pour la croissance, l'activité et l'égalité des chances économiques permet la construction d'annexes non accolées aux habitations en zones agricoles et naturelles.

La loi du 17 août 2015 relative à la transition énergétique pour la croissance verte enrichit la boîte à outils du PLUi afin d'encourager la construction de logements intermédiaires ou de constructions écologiquement performantes. Elle comprend diverses mesures visant à promouvoir l'utilisation de véhicules électriques ou hybrides rechargeables.

Enfin, le contenu du PLUi a été modernisé par le décret entré en vigueur le 1^{er} janvier 2016. Afin de mieux traduire le projet d'aménagement et de développement durables, le nouveau règlement est désormais structuré en 3 chapitres :

- L'affectation des zones et la destination des constructions ;
- Les caractéristiques urbaines, architecturales, naturelles et paysagères ;
- Les équipements et les réseaux.

Les procédures d'élaboration initiées avant le 1^{er} janvier 2016 peuvent prendre en compte ces nouvelles dispositions si le conseil communautaire le décide au plus tard avant l'arrêt du projet.

Afin de disposer d'un PLUi-H « nouvelle génération », la démarche d'élaboration s'est appuyée sur ce nouveau cadre réglementaire. **Le conseil communauté de Haut-Bugey Agglomération a entériné ce choix par délibération en date du 4 avril 2019.**

1.3. LA LOI MONTAGNE

Haut-Bugey Agglomération est un territoire où s'appliquent les dispositions de la loi Montagne. L'ensemble des communes sont concernées car elles font toutes parties du « massif du Jura ».

Lieu de vie, de savoir-faire et de traditions, poumon économique pour le tourisme hivernal et estival, la montagne présente de nombreux visages, souvent contrastés. Il s'agit d'un territoire à enjeux et qui mérite un statut particulier pour trouver un bon équilibre entre développement et protection.

C'est pour répondre à cet objectif que la loi du 9 janvier 1985 relative au développement et à la protection de la montagne dite « loi montagne » complétée récemment par la loi du 28 décembre 2016 de modernisation, de développement et de protection des territoires de montagne, a inscrit dans la loi des principes d'équilibre, proches de ceux de la loi dite « littoral » de 1986. Sa vocation initiale de préservation des terres agricoles soumises à des enjeux liés au caractère « montagnard » est venue définir tout d'abord les règles du développement et de l'urbanisation sur ces secteurs.

Le 28 décembre 2016 a été promulguée la loi de modernisation, de développement et de protection des territoires de montagne, aussi appelée Loi Montagne II. Elle comprend quatre grands objectifs :

1. Prendre en compte les spécificités des territoires de montagne et rendre la solidarité nationale plus effective ;
2. Soutenir l'emploi et le dynamisme économique en montagne (diversifier l'activité saisonnière, préserver les terres agricoles et les pâturages, améliorer la couverture mobile et numérique...) ;
3. Réhabiliter l'immobilier de loisir par un urbanisme adapté (redéfinir les unités touristiques nouvelles, créer des UTN locales, organiser l'urbanisation en continuité des enveloppes urbaines...) ;
4. Renforcer les politiques environnementales à travers l'intervention des parcs naturels régionaux.

1.3.1. *L'urbanisation en continuité : un enjeu majeur pour le territoire d'HBA*

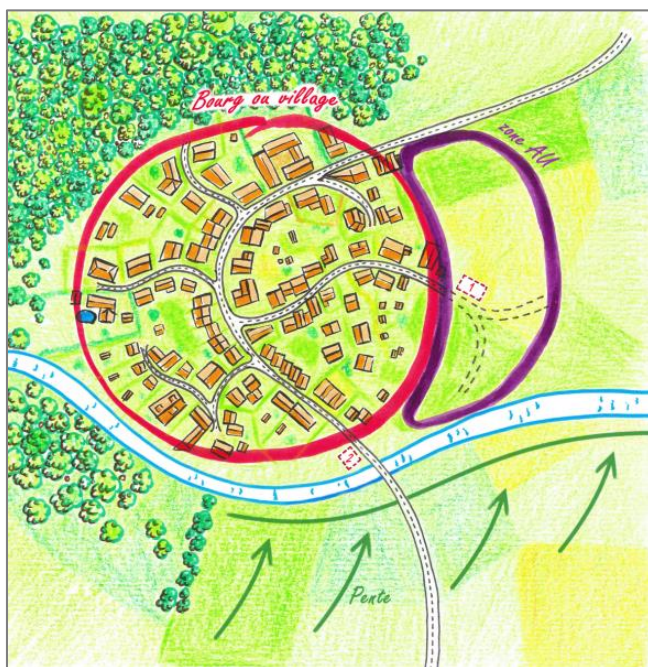
La loi Montagne a introduit un enjeu primordial : **la définition de l'enveloppe urbaine existante et des zones d'extension possibles.**

Afin d'éviter le développement des constructions dispersées dans les zones de montagne, et dans un souci de préservation des espaces et paysages montagnards, ainsi que des terres nécessaires aux activités agricoles, pastorales et forestières, l'article L.122-5 du code de l'urbanisme prévoit que « *l'urbanisation doit être réalisée en continuité avec les bourgs, villages, hameaux et groupes de constructions traditionnelles ou d'habitation* », sous réserve des exceptions encadrées par la loi.

L'appréciation de cette notion varie selon qu'il y a lieu de définir et délimiter un zonage, nécessitant une conception d'ensemble en fonction de l'urbanisation à réaliser, ou d'instruire une autorisation individuelle impliquant une analyse au niveau de la parcelle. Chaque cas est donc différent.

Les critères posés par l'article L.122-5-1 du Code de l'Urbanisme sont les suivants :

- La distance entre les bâtiments ;
- La densité, la forme et la logique de l'urbanisation locale ;
- Les caractéristiques architecturales, paysagères et topographiques ;
- La présence ou non de voies et de réseaux (leur seule existence n'est pas synonyme d'urbanisation, par contre, lors qu'elle s'accompagne de construction il s'agit d'un critère supplémentaire).



Dans cet exemple, l'urbanisation existante constitue un bourg ou un village en continuité duquel une ouverture à l'urbanisation est prévue. La zone AU délimitée est pondérée au regard de l'urbanisation existante : **de taille raisonnable**, située entre une voie et une rivière, et se dirigeant vers **des zones sans rupture physique**. Le projet de construction n°1 pourra être accordé. Par contre le projet n° 2, situé dans une zone inconstructible du PLU eu égard aux choix d'aménagement opérés par la commune, devra être refusé bien qu'il soit situé en continuité de l'urbanisation existante.

L'urbanisation en continuité (source : Ministère de la Cohésion des Territoires)

Le principe de continuité implique une urbanisation préalable constituée par des bourgs, villages, hameaux et groupes de constructions traditionnelles ou d'habitations existants.

Le village s'organise autour d'un noyau traditionnel. Il se distingue du hameau par une taille plus importante et par le fait qu'il accueille encore, ou a accueilli des éléments de vie collective (église, place, commerces de proximité, école...) même si ces derniers n'existent plus compte-tenu de l'évolution des modes de vie. **Le bourg** répond aux mêmes caractéristiques mais sa taille est plus importante.

Le terme de **hameau** désigne un petit ensemble de bâtiments agglomérés à usage principal d'habitation, d'une taille inférieure aux bourgs et aux villages.

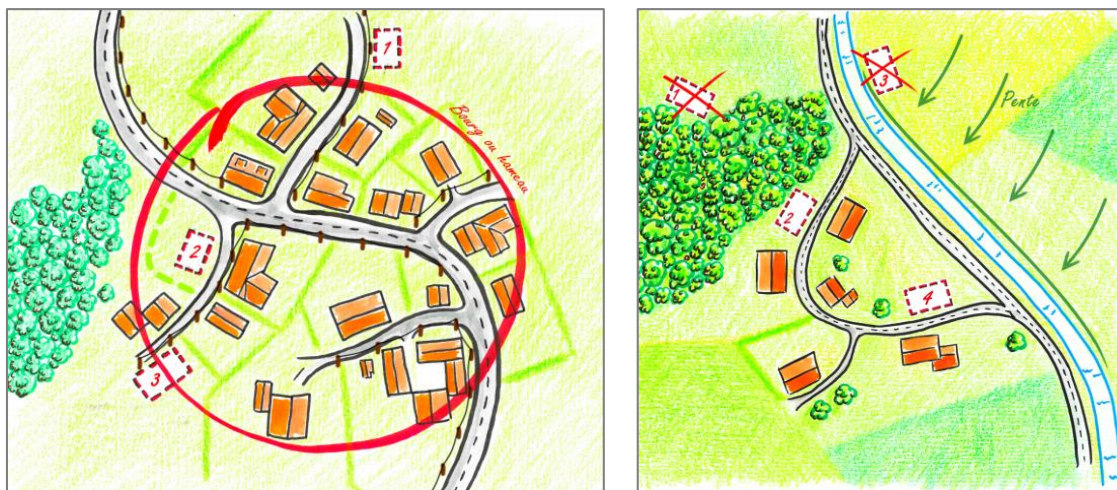


Fig. 1 Cette forme d'urbanisation constitue un hameau au sens de la loi Montagne, puisqu'il comprend plus constructions agglomérées et structurées.

Il peut donc être :

- densifié (projet n°2) ;
- étendu en limite (projet n°3) ou en continuité (projet n°1), compte tenu notamment de l'absence de rupture physique entre les projets de constructions et l'urbanisation existante, et de la présence de voies communes et de réseaux.

Fig 2 Cette forme d'urbanisation constitue un groupe de construction traditionnelle au sens de la loi Montagne puisqu'elle comprend cinq constructions, soit moins qu'un bourg, un village, ou un hameau, situées à l'écart du bourg ou du village. L'habitat est regroupé autour d'une même voie et forme un ensemble homogène. Il peut être densifié ou étendu en limite ou en continuité (projets n°2 et 4). Par contre en cas d'éloignement trop important ou de rupture physique (projet n° 1 : forêt dense, ou projet n°3 : voie + rivière + pente), l'urbanisation ne peut être admise.

La définition des villages, des bourgs et des hameaux (source : Ministère de la Cohésion des Territoires)

1.3.2. Les exceptions au principe de continuité

Les exceptions au principe de l'urbanisation en continuité sont au nombre de huit, énumérées notamment par les articles L. 122-5 à L. 122-7 du Code de l'Urbanisme :

La reconstruction à l'identique. L'article L. 111-15 du code de l'urbanisme dispose que la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans est autorisée nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, sauf si le PLUi ou le plan de prévention des risques naturels en disposent autrement. Cet article permet ainsi de reconstruire à l'identique un bâtiment situé en discontinuité de l'urbanisation existante.

Le changement de destination. Le changement de destination, entre les différentes catégories prévues par le code de l'urbanisme, pourra être réglementé voire interdit par le PLUi. Pour les bâtiments

pouvant faire l'objet d'un changement de destination en application de l'article L.151-11, les autorisations d'urbanisme autorisant le changement de destination seront soumises à l'avis de la CDPENAF ou de la CDNPS selon que le bâtiment est situé en zone A ou N et ne devront pas avoir pour effet de compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.

L'extension limitée des constructions existantes. Le PLUi pourra utilement prévoir une surface de plancher maximale, ou même que la surface initiale à partir de laquelle l'extension est comptée lors de l'autorisation de construire s'apprécie à une date donnée, par exemple celle de l'adoption du PLU.

Les annexes de taille limitée. La loi montagne II a modifié l'article L. 122-5 pour ajouter la possibilité de réaliser des annexes de taille limitée aux constructions existantes. Dans les communes couvertes par un PLUi, les annexes ne pourront se réaliser que dans les conditions prévues par les articles L. 151-11 à L. 151-13.

Les constructions nécessaires aux activités agricoles et pastorales. Une construction est nécessaire à l'activité agricole et par extension pastorale et forestière notamment lorsqu'elle nécessite la présence rapprochée et permanente du chef d'exploitation.

Les équipements sportifs notamment liés à la pratique du ski (ski nordique, ski de randonnée, ski de fond, « skating », biathlon, combiné nordique, saut à ski...)

Les installations et les équipements publics incompatibles avec le voisinage habité. Cette exception permet l'implantation d'équipements publics, qui en raison des nuisances ou des risques qu'ils génèrent, doivent être éloignés des habitations (stations d'épuration, déchetteries, installations ICPE avec distance d'éloignement...)

Les Unités Touristiques Nouvelles (UTN). Les unités touristiques nouvelles ne sont pas soumises au principe d'urbanisation en continuité, en application de l'article L. 122-19 du Code de l'Urbanisme.

Les constructions motivées par une étude de discontinuité. Cette dérogation a été introduite par la loi Urbanisme et Habitat de 2003. Elle est aujourd'hui prévue à l'article L. 122-7-1. En vertu de cette disposition, l'urbanisation en discontinuité peut être admise si le PLUi comporte une étude dite « de discontinuité ». Cette étude devra démontrer la compatibilité de l'urbanisation en discontinuité prévue par le SCoT ou le PLU avec :

- Les objectifs de protection des terres agricoles, pastorales et forestières ;
- La préservation des paysages et milieux caractéristiques du patrimoine naturel prévus aux articles L. 122-9 et L. 122-10 ;
- La protection contre les risques naturels.

Les zones d'urbanisation future de taille et de capacité d'accueil limitées (ZUFTECAL). Cette possibilité est similaire aux STECAL prévus à l'article L. 151-13, à la différence d'une part qu'il s'agit de zones et non plus de secteurs, et d'autre part que ces zones ne peuvent concerner que des parcelles non construites ou faiblement construites, les parcelles construites devant de préférence être traitées par le biais des hameaux et groupes de constructions mentionnés à l'article L. 122-6. Il est judicieux que ces zones fassent l'objet d'une OAP et que le règlement du PLU, notamment, en prévoit l'encadrement pour s'assurer du caractère limité de la taille et de la capacité d'accueil. Il est nécessaire de démontrer que l'urbanisation en discontinuité est nécessaire pour préserver les espaces, paysages et milieux caractéristiques du patrimoine montagnard, le développement des activités agricoles, pastorales ou forestières, ou en tant que protection contre les risques naturels.

1.3.3. La doctrine de l'Ain concernant les extensions et les annexes en zone A et N

Afin de lutter contre l'artificialisation des espaces naturels et la diminution des terres agricoles, la CDPENAF et Direction Départementale des Territoires (DDT) ont mis au point **une doctrine visant à encadrer l'extension des constructions existantes, ainsi que la création d'annexes** en zones A et N.

Extensions des bâtiments d'habitation :

- Surface supplémentaire maximale autorisée : 50 % de la surface de plancher du bâtiment existant
- Surface de plancher minimale de l'habitation avant extension : 50 m²
- Surface de plancher maximale de l'habitation après extension : 250 m²

Annexes des bâtiments d'habitation :

- Distance maximale d'implantation de l'annexe par rapport au bâtiment d'habitation : 30 m
- Surface totale maximale d'emprise au sol des annexes (piscine non comprise) : 50 m²
- Hauteur maximale des annexes : 3,50 m à l'égout du toit

Extrait de la doctrine CDPENAF de l'Ain (note DDT du 12 février 2016)

Dans un souci de mise en compatibilité des enjeux de la loi Montagne et des règles du PLUi, cette doctrine a été intégrée dans le règlement. Elle permet de limiter le mitage des espaces agricoles et naturels en contenant l'urbanisation diffuse.

2. Explication des choix retenus pour établir le PADD

2.1. LE CONTEXTE LEGISLATIF ET REGLEMENTAIRE DU PADD

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) constitue une innovation de la loi Solidarité et Renouvellement Urbain (SRU) du 13 décembre 2000. Son contenu a été modifié par l'Ordonnance n°2015-1174 du 23 septembre 2015.

Désormais, le PADD définit, conformément à l'article L 151-5 du Code de l'urbanisme (ordonnance n°2015-1174 du 23 septembre 2015), les orientations générales d'aménagement et d'urbanisme qui concernent l'organisation du territoire communal (dans le cas présent le territoire intercommunal).

Le PADD détermine :

« 1. Les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de paysage, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques ;

2. Les orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, les réseaux d'énergie, le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs, retenues pour l'ensemble de l'établissement public de coopération intercommunale ou de la commune.

Il fixe des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.

Il peut prendre en compte les spécificités des anciennes communes, notamment paysagères, architecturales, patrimoniales et environnementales, lorsqu'il existe une ou plusieurs communes nouvelles. »

Elles peuvent donc être représentées sous forme de schémas d'aménagement et préciser les caractéristiques des voies et espaces publics.

2.2. LE ROLE DU PADD

Le rôle assigné au PADD du territoire Haut-Bugey Agglomération est de fixer les perspectives d'évolution et d'aménagement de l'intercommunalité, tant sur le plan des espaces bâtis à vocation d'habitat ou d'activités, des équipements publics, des déplacements, que pour la protection de l'environnement et du paysage. Les règles d'occupation du sol et de construction seront édictées dans l'objectif de servir ce projet avec continuité.

Le PADD de Haut-Bugey Agglomération s'inscrit dans une démarche de Développement Durable ce qui l'oblige à répondre aux besoins du présent sans compromettre la capacité des générations futures de répondre aux leurs.

C'est une politique qui vise à assurer la continuité dans le temps du développement économique et social, dans le respect de l'environnement et sans compromettre les ressources naturelles indispensables à l'activité humaine.

Dans cette perspective, les orientations de développement engagées à l'échelle de l'intercommunalité permettront un développement équilibré de l'ensemble du territoire, en garantissant à la fois, à long terme, le progrès social, l'efficacité économique et la protection de l'environnement.

Le PADD expose donc les orientations générales d'aménagement et d'urbanisme retenues sur l'intercommunalité, en articulation avec les documents de planification ou contractuels thématiques dont le contexte a été établi plus tôt.

2.3. LA CONSTRUCTION DU PROJET ET LES CHOIX RETENUS DANS LE PADD PAR RAPPORT AU DIAGNOSTIC TERRITORIAL

2.3.1. Les objectifs de l'élaboration du PLUi-H

L'objectif global assigné à l'élaboration du PLUi-H de Haut-Bugey Agglomération, à travers son Projet d'Aménagement et de Développement Durables, est de fixer les perspectives d'évolution et d'aménagement du territoire communautaire, tant sur le plan des espaces bâtis, des équipements publics et touristiques, de l'activité économique, que pour la protection de l'environnement et du paysage, et des réseaux d'énergie¹.

L'élaboration du PLUi-H a été motivée par plusieurs objectifs inscrits dans la délibération de prescription du PLUi tenant lieu de PLH en date du 17 décembre 2015 :

- Favoriser l'attractivité du territoire et promouvoir une nouvelle dynamique démographique et économique ;
- Organiser un développement urbain équilibré entre emplois, déplacements, habitat, commerces, services. L'adapter à la diversité des fonctions urbaines et rurales, en confortant l'armature urbaine autour du pôle central d'Oyonnax et des pôles intermédiaires de Nantua et d'Izernore ;
- Conforter la qualité urbaine du territoire et favoriser la revitalisation des centres urbains et ruraux. Lutter contre le phénomène de vacance et favoriser la requalification des friches, du bâti ancien et le renouvellement urbain des quartiers « politique de la ville » ;
- Garantir une offre de logements diversifiée, de qualité, adaptée aux besoins de tous et aux évolutions démographiques attendues. La répartir de façon équilibrée sur le territoire, en renforçant les espaces urbains et en permettant de maintenir et développer les territoires ruraux ;
- Renforcer et diversifier l'activité économique sur le territoire, en confortant le développement industriel, forestier et agricole. Favoriser la restructuration des espaces économiques et cibler l'implantation des espaces industriels sur des zones dédiées. Développer l'activité touristique autour des sites remarquables (site de Nantua, lacs et

¹ Intégration de la notion de « réseaux d'énergie* » au PADD des PLU/I (*électricité, gaz, éolien, géothermie, photovoltaïque, chauffage urbain, réseaux de climatisation) dans le respect de la Loi relative à la Transition Énergétique pour une Croissance Verte (TCEV) du 17 août 2015

plans d'eau), des activités de pleine nature et de la valorisation du patrimoine architectural, naturel et paysager ;

- Valoriser les entités paysagères, montagnardes, forestières, agricoles et urbaines, le patrimoine bâti local et les espaces naturels afin de préserver le cadre de vie et de renforcer l'attractivité du Haut-Bugey. Adapter la consommation foncière afin de préserver la qualité environnementale forte du territoire ;
- Ménager et valoriser les espaces et production agricoles, afin de garantir l'économie de la production locale ; Permettre aux exploitations agricoles de se maintenir, ou de se développer en dehors des zones urbanisées, en valorisant notamment les filières de qualité ;
- Prendre en compte les enjeux liés au développement durable, notamment ceux concernant la transition énergétique et la lutte contre le changement climatique. Valoriser les ressources naturelles et les productions d'énergies renouvelables disponibles sur le territoire. Favoriser les modes de transports économes et non polluants ;
- S'inscrire dans une démarche d'échanges et de complémentarité avec les territoires voisins : Métropole Genevoise, Agglomération de Bourg en Bresse, Pays Bellegardien, Jura, Parc Naturel Régional du Haut Jura, Bugey, ...

2.3.2. Des enjeux du diagnostic à la définition d'un projet de territoire

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) de Haut-Bugey Agglomération s'est appuyé en premier lieu sur la collaboration étroite entre l'intercommunalité et ses communes membres.

Il a également été avec les partenaires associés à la démarche (DDT, Chambre d'agriculture, Conseil Départemental, CCI...).

Les enjeux identifiés et spécifiques au territoire HBA résultent d'un diagnostic complet réalisé sur l'intercommunalité. Ainsi, les faiblesses et les atouts de ce territoire constituent la base des réflexions menées afin d'élaborer le Projet d'Aménagement et de Développement Durables.

Il faut noter que le SCOT Haut-Bugey venant d'être approuvé au moment de l'élaboration du PADD, le diagnostic, les enjeux et les orientations s'appuient largement sur le diagnostic et le DOO du SCOT.

2.3.2.1. PERSPECTIVES D'ÉVOLUTION DU TERRITOIRE : SCENARIO DE REFERENCE

Si le SCoT donne un cadrage précis des objectifs de production de logements ou même de développement économique, il est utile de repréciser ici quelques éléments issus de l'évaluation environnementale et exposant le scénario de référence, soit l'état des lieux des documents d'urbanisme. L'analyse menée permet de mieux identifier les choix effectués dans un second temps dans la construction du PADD.

Le territoire de l'intercommunalité est couvert par différents documents d'urbanisme (carte communale, POS, PLU, PLUi) ou par le règlement national d'urbanisme :

- 23 communes disposent d'un PLU/POS/PLUi
- 6 sont régies par une carte communale
- 7 par le règlement national d'urbanisme

Une pré-analyse a pu être menée sur les 23 documents d'urbanisme et notamment leurs capacités résiduelles de développement en extension. Il en ressort que :

- fin 2016, ce sont près de 400 hectares de zones d'extension qui sont inscrites dans les documents opposables et qui peuvent théoriquement faire l'objet de projets d'urbanisation.

Les perspectives d'évolution liées aux documents actuellement opposables sont à analyser au regard des évolutions liées aux études nouvellement menées et au contexte législatif :

- Une consommation foncière importante : les 400 hectares de zones d'extension précités sont à mettre en perspective des 186 hectares autorisés par le SCoT sur les 15 prochaines années.
- L'absence de hiérarchisation ou de réflexion amont sur le positionnement de certaines zones, créées indépendamment des critères d'attractivités retenues au PADD
- Un impact important sur les secteurs d'enjeux naturels par l'interaction de zones d'extension avec les cœurs de biodiversité ou les pôles d'intérêt écologique
- Une prise en compte perfectible des zones liées aux risques.
- Un impact potentiel du développement d'une urbanisation plus faiblement encadrée sur des territoires aux enjeux environnementaux particulièrement forts.
- Des documents parfois anciens, qui n'intègrent pas les dernières dispositions réglementaires notamment en faveur d'une meilleure prise en compte des enjeux environnementaux qu'ils soient naturels, liés aux risques ou aux paysages.

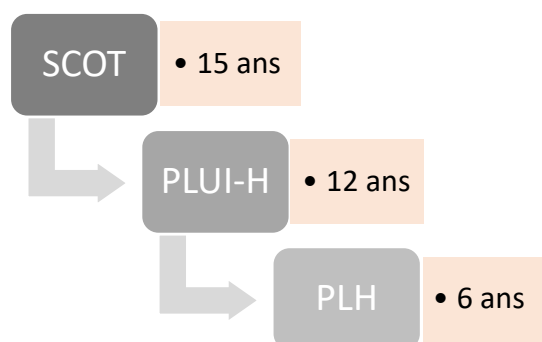
2.3.2.2. LE CALIBRAGE DU PLUI-H

En amont de la construction du PADD il est apparu rapidement nécessaire d'adapter les perspectives du SCoT à celles du PLUI-H et dans une moindre mesure à celle du volet habitat du PLUI-H.

Initialement projeté sur 10 ans, en lien avec les bilans des PLU tels que définis au code de l'urbanisme et en lien avec les dispositions liées aux zones d'urbanisation future, il a été proposé d'adapter le PLUI-H à une période de 12 ans.

Ce choix permet notamment de tenir compte de l'évolution du territoire depuis la mise en place du SCoT et notamment depuis Juin 2017, date retenue pour comptabiliser l'ensemble des projets de logement et de consommation foncière induite.

En parallèle, le calibrage du PLUI-H a été l'occasion de reprendre les données du SCoT et d'apporter un correctif au calcul de la sortie de vacance qui avait été inscrit lors de l'élaboration du document.



• Rectification de l'objectif

	Prescription horizon SCoT - PADD	sorties de vacance – SCOT rectifié	sorties de vacance–PLUI-H	Objectif / an
CHAPELET URBAIN	7 %	665*	532	45
FRANGE RURBAINE	-	41**	33	3
ESPACE RURAL	7 %	70	57	5
TOTAL Haut-Bugey		776	622	53

Rectification de l'objectif de nombre de logements à sortir de la vacance du SCOT pour le Chapelet urbain :

- Le calcul du SCOT était basé sur l'état initial (2012) alors que l'objectif de 7% est à appliquer à l'issue du SCOT (+15 ans)
- **le SCOT a ainsi surévalué le nombre de logements à sortir de la vacance / et sous évalué la production neuve**
- **La rectification du calcul aboutit à 665 logements à sortir de la vacance au lieu de 930. / et 2377 logements en production neuve au lieu de 2112**

Le SCOT comportait par ailleurs une lacune pour la frange ruraine : aucun objectif de sortie de vacance alors que certaines communes ont un taux de vacance élevé : il a été proposé d'introduire un objectif de sortie de vacance pour la frange ruraine.

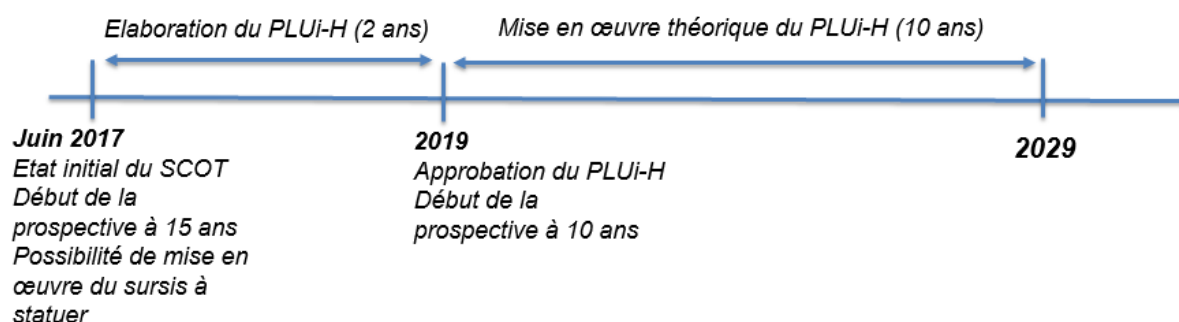
	Prescription horizon SCoT : RP neuves	Prescription horizon SCoT rectifié: RP nouvelles	Prescription SCoT – PADD densité	Consommation foncière SCOT	Consommation foncière SCoT rectifié
CHAPELET URBAIN	2112	2377	27	78	88
FRANGE RURBAINE	1029	988	19	54	52
ESPACE RURAL	651	651	14	46	46
TOTAL Haut-Bugey	3792	4016		178	186

	Prescription horizon PLUiH : RP neuves	Prescription SCoT – PADD densité	Consommation foncière PLUiH
CHAPELET URBAIN	1902	27	70,4
FRANGE RURBAINE	790	19	41,6
ESPACE RURAL	521	14	37,2

Consommation foncière et nombre de logements neufs à construire rectifié

Le PLUiH met ainsi en œuvre le SCOT dont le projet est bien de conforter le chapelet urbain en permettant un accroissement démographique à son échelle, en rupture avec la quasi-stagnation observée ces dernières années.

• Schématisation de la temporalité



2.3.2.3. LES ENJEUX DU TERRITOIRE ET DE LA CONSTRUCTION DU PADD

- **Structuration du territoire :**

- **Organiser l'armature territoriale :**

Le SCOT a défini l'armature territoriale du Haut-Bugey à partir de trois strates :

- **Le chapelet urbain**
 - **La frange rurale**
 - **L'espace rural**

A l'intérieur de ces strates, le projet du PLUi-H doit structurer le développement en fonction de l'attractivité de chaque commune. Cette attractivité est évaluée en utilisant plusieurs critères fondamentaux de l'aménagement du territoire : niveau de desserte, offre d'emplois et de service, qualité du cadre de vie,....

- **Limiter l'extension de l'enveloppe urbaine et des hameaux :**

Avec plus de 20ha consommés par an et un potentiel d'urbanisation résiduel de plus de 400 ha dans les documents d'urbanisme existant, l'intercommunalité doit repenser son urbanisation pour l'adapter aux enjeux réglementaires de la limitation de la consommation foncière. Cette démarche doit s'inscrire à la fois dans les réflexions liées à la structuration de l'armature territoriale dans celles relative à la prise en compte de la Loi Montagne.

- **Définir des formes urbaines économes en foncier et adaptées aux enjeux urbains et paysagers – Varier les formes urbaines :**

La diversité des formes semble être une réponse à des besoins des habitants du territoire mais également aux objectifs de réduction de la consommation. Le développement de l'habitat intermédiaire dans la programmation de logements est par exemple une orientation souhaitable pour l'ensemble des strates des communes, en priorisant cette offre sur les secteurs adaptés à l'accueil d'un habitat plus dense.

Dynamiques démographiques :

- **Renouer avec la croissance démographique →** L'objectif démographique fixé par l'intercommunalité est l'augmentation de 4 000 habitants supplémentaires dans les douze prochaines années (cf. partie précédente). Cet objectif traduit la forte volonté du territoire de donner une nouvelle dynamique démographique et une nouvelle impulsion à son développement.

- **Dynamiques résidentielles :**

- **Proposer une offre de logements diversifiée en termes de typologies** → Le développement du parc de logement doit s'accompagner d'une poursuite de la diversification de l'offre déjà engagée. La diversification des formes bâties s'inscrit également dans cet enjeu et apparaît nécessaire dans une majorité de communes.

Maintenir un taux de logements locatifs sociaux à hauteur de 30% – Favoriser la mixité des programmes – Maîtriser l'offre de nouveaux logements, afin de répondre aux besoins actuels et futurs (petits logements accessibles, offre de standing, ...) – Répondre aux besoins en habitat pour les publics spécifiques (jeunes, personnes âgées, etc.) → L'intercommunalité accueille un parc important de logements locatifs sociaux dans la strate du chapelet urbain. Afin de répartir cette offre à l'échelle du territoire, il convient de la développer dans les communes des autres strates, la frange rurale et l'espace rural, qui en sont dépourvues ou peu dotées. Au-delà du quantitatif, cet enjeu soulève également l'importance de considérer le parc de logements locatifs sociaux de manière qualitative, en apportant une réponse aux besoins très sociaux.

Au travers cet enjeu, l'idée est bien de relever le défi de l'adéquation entre l'offre et la demande de logement dans les différentes parties du territoire, et d'offrir aux ménages toute la gamme qui leur permet un parcours résidentiel satisfaisant au sein du territoire.

- **Engager des efforts importants pour l'amélioration du parc existant et la lutte contre la vacance – Prioriser l'aide à la réhabilitation sur l'habitat public et privé – Faire de l'amélioration de l'habitat et de la sortie de vacance un vecteur de production de logement** → Le diagnostic territorial met en évidence des situations contrastées, selon les communes, en matière de qualité du parc et de vacance des logements. Les communes présentant un tissu bâti ancien étendu et une fonction commerciale historique sont celles qui comptent un taux de vacance important. La vacance structurelle des logements, qui impacte une partie de ce parc, est notamment liée à une faible qualité des logements. L'amélioration du parc existant est un enjeu majeur du territoire Haut-Bugey Agglomération et s'articule avec le dynamisme commercial des villes et villages.

- **Dynamiques économiques :**

- **Pérenniser et développer les emplois sur le territoire – Maintenir l’attractivité du territoire vis-à-vis de nouvelles entreprises – Favoriser l’installation des cadres sur le territoire – Développer l’emploi productif – Pérenniser l’activité forestière sur le territoire** ➔ Le diagnostic territorial fait ressortir plusieurs problématiques d’attractivité économique du territoire alors qu’il est reconnu pour son dynamisme et présente un fort potentiel de développement sur des secteurs moteurs tels que la plasturgie et le bois. Les orientations devront veiller à valoriser l’emploi, notamment au regard des ambitions démographiques. Au regard de la diversification économique du territoire (industrielles, agricoles, forestières, touristiques, ce sont l’ensemble des catégories qui doivent faire l’objet de traductions réglementaires adaptées.
- **Encadrer le développement de nouvelles zones d’activité – Optimiser les zones d’activité actuelles – Préserver les zones d’activités économiques vis-à-vis du commerce – Identifier les tènements économiques hors ZAE / des friches industrielles** ➔ Le projet économique doit être pensé pour conforter cette activité, dans le respect du cadrage du SCoT. Au même titre que pour l’habitat, une réflexion sur le positionnement stratégique du développement économique semble nécessaire.
- **Valoriser le patrimoine architectural, naturel et gastronomique du territoire – Poursuivre le travail sur la valorisation de l’offre touristique – Mettre en œuvre la stratégie touristique** ➔ Conscient de ses nombreux atouts et de la grande qualité du cadre de vie qu’offre le territoire, Haut-Bugey Agglomération doit poursuivre son développement touristique à travers le renforcement de ses sites phares et la diversification des activités touristiques et de loisirs, en s’appuyant sur son patrimoine naturel paysager et architectural. Ces objectifs doivent se retrouver dans la stratégie touristique intercommunale.
- **Conforter les centralités urbaines commerciales – Maintenir une offre de commerces de proximité notamment en milieu rural – Développer de façon maîtrisée les zones commerciales de périphérie** ➔ En lien avec le dynamisme des centres villes et villages, la question commerciale est essentielle dans la recherche d’une attractivité. Si le SCoT dans ses orientations et prescriptions fixe là aussi un cadre précis pour la prise en compte de ce sujet, il convient au PADD du PLUi-H de réaffirmer cette ambition et surtout d’apporter une traduction réglementaire adaptée.

- **Équipements :**

- **Renforcer et structurer l'armature territoriale pour mettre en évidence les complémentarités du territoire / en adéquation avec la vocation de chaque commune – Adapter l'offre d'équipements et de services aux objectifs de développement intercommunaux – Maintenir un niveau de services suffisamment développé, diversifié et de qualité ➔** Le Haut-Bugey est un territoire globalement bien desservi. Cependant, des secteurs plus éloignés, dans l'espace rural, ont un accès aux services pas toujours aisé. L'intercommunalité au travers de son projet doit adopter une stratégie mettant l'accent sur le renforcement et la structuration de l'armature territoriale, afin de mettre en évidence les complémentarités du territoire, en adéquation avec la vocation de chaque commune.

L'un des objectifs prioritaires de Haut-Bugey Agglomération est d'adapter l'offre d'équipements et de services aux objectifs de développement intercommunaux (objectif démographique, perspectives de production de logements à l'horizon du PLUI-H, etc.). En parallèle, le territoire du Haut-Bugey, pour garder ses habitants et accueillir une population nouvelle désireuse de s'installer dans un territoire animé et vivant, doit pouvoir agir localement en faveur du maintien d'un niveau de services suffisamment développé, diversifié et de qualité.

- **Accessibilité et déplacements :**

Intégrer la proximité avec les transports en commun dans les choix d'aménagement – Développer le territoire en lien avec la stratégie du réseau de voie douce, en particulier dans la frange rurale – Faciliter la desserte et la mobilité au sein de l'espace rural (et entre cette strate et les deux autres – Prendre en compte de la question des nuisances, notamment sonores ➔ Le diagnostic met en évidence une forte dépendance aux véhicules motorisés, dont l'usage devient quasi exclusif dès que l'on quitte la vallée du Lange. La structuration de l'armature territoriale et du développement programmé doit permettre de repenser les questions de mobilité à la fois à l'échelle d'HBA mais également à l'échelle des communes et des quartiers. La recherche de densité autour des points de transports en commune, la création de nouveaux axes de déplacements, la diversification des alternatives à la voiture doivent trouver une place dans les orientations et le projet.

- **Paysage :**

- **Préserver les qualités paysagères et valoriser les paysages remarquables – Prendre en compte les enjeux paysagers dans la définition du projet d'aménagement** ➔ le projet doit intégrer la valorisation de son patrimoine naturel et bâti local et tendre vers la préservation des grands paysages identitaires du Haut-Bugey. Des orientations favorables à la prise en compte des perspectives, à l'intégration paysagère, au traitement des limites de l'urbanisation ou encore à l'aspect des constructions doivent apporter des réponses à ces enjeux. Sur ce point, le PLUI-H a initié un travail de repérage fondé sur la connaissance communale qui devra être poursuivi a posteriori du PLUI-H.

- **Énergies renouvelables :**

- **Réduire les consommations énergétiques : limiter l'étalement urbain, densifier, nouvelles formes urbaines à prévoir, application de nouvelles normes, rénovation de bâtis, ... - Permettre le développement de l'utilisation des énergies renouvelables, en s'appuyant sur les ressources du territoire et en veillant aux enjeux paysagers** ➔ Le projet de territoire intègre plus généralement l'objectif de lutte climatique dans les réflexions d'aménagement. Il met en évidence l'engagement porté sur la réhabilitation du bâti, décliné dans les actions du volet habitat du PLUI-H, et la promotion des constructions à faible impact énergétique au travers de la réalisation de constructions répondant à des critères qualitatifs. Cette réflexion est portée à l'ensemble du territoire intercommunal et met en avant l'utilisation des ressources naturelles du territoire, en particulier le bois. Des synergies seront recherchées entre aménagement et réseau d'énergie (réseau de chaleur en centre urbain, filière bois...). **Sur ce sujet, HBA a engagé un schéma global des Energies Renouvelables qui apportera des réponses plus approfondies dans les prochains mois. Le schéma fait suite à la démarche de PCAET.**

- **Environnement naturel :**

- **Préserver, sécuriser la ressource en eau – Veiller à l'adéquation entre capacité des réseaux et développement** ➔ L'accueil de 4000 habitants supplémentaires générerait forcément une incidence sur la ressource en eau et les capacités épuratoires du territoire. Le diagnostic met en évidence des enjeux sur certains secteurs du territoire mais également des perspectives d'amélioration (création de STEP, schéma d'assainissement et AEP en cours,...) qui sont autant d'éléments à intégrer dans les orientations de développement.

- **Préserver le milieu naturel, les continuités écologiques et les secteurs d'enjeux locaux (nature en ville, zone humide ponctuelle...) – Valoriser ces espaces comme source d'attractivité (résidentielle, touristique,...) – Proposer un développement cohérent avec les objectifs de préservation – Préserver le foncier agricole, naturel et forestier ➔** Haut-Bugey Agglomération doit identifier la préservation et la valorisation des espaces naturels comme l'un des axes d'actions prioritaires dans son projet territorial. Il s'agit ainsi de tenir compte des espaces naturels et de leurs continuités par la préservation et la limitation de l'urbanisation des cœurs de biodiversité et des continuités écologiques. Cette action s'inscrit pleinement dans la préservation d'un cadre de vie garant de l'attractivité du territoire et générateurs d'importants services éco-systémiques.
- **Limiter l'exposition des populations et activités aux risques naturels – Au-delà des zones de PPR, proposer des gestions hydrauliques adaptées (infiltration, faible imperméabilisation,...) – Prendre en compte les risques et périmètres afférents dans les choix de développement, pour l'implantation résidentielle ou économique (réciprocité) – Prévoir une urbanisation visant à réduire le risque et à limiter le ruissellement – Prendre en compte les sites pollués ➔** Les risques et nuisances connus sont obligatoirement à intégrer et à anticiper au sein du PLUi-H. Le développement démographique et économique d'un territoire fortement concerné par le risque inondation nécessite forcément de proposer une stratégie de prise en compte spécifique sur ces sujets. Au-delà du respect des dispositions réglementaires, des orientations complémentaires sur la délimitation des zones inondables, la prise en compte des risques industriels, des nuisances sont attendues et devront participer pleinement à la définition du projet de développement.

- **Environnement agricole :**

- **Favoriser les conditions de développement et d'exploitation de l'activité agricole notamment dans les secteurs de plaine – Gérer le bâti excentré (et parfois délaissé) grâce au dispositif de changement de destination** ➔ Les activités agricoles et forestières sont fortement implantées sur le territoire et représentent l'une des économies les plus solides et historiques du Haut-Bugey. L'accompagnement et le soutien à la filière agricole, le développement de la commercialisation des productions locales et la valorisation et le développement des circuits courts en faveur de l'essor de l'économie de la production agricole locale, ainsi que l'accompagnement des projets de diversification afin d'encourager les initiatives en matière d'innovation du secteur agricole large, sont autant de possibilités d'actions pour favoriser les conditions de développement et d'exploitation de l'activité agricole. Le projet intercommunal doit également mettre en avant l'objectif de préservation de l'identité rurale des villages, en permettant notamment de recourir à la réhabilitation des fermes et bâtiments agricoles, favorisant la requalification et la valorisation du patrimoine bâti rural, disséminé sur l'ensemble du territoire intercommunal.

Appuyer le rôle de l'agriculture dans l'entretien du paysage et la lutte contre la fermeture des milieux ➔ Les activités agricoles et forestières présentes dans le Haut-Bugey sont une composante essentielle de la typicité des paysages diversifiés du territoire (prairies, forêts, vallées cultivées,...). Le PLUi-H doit ainsi maintenir l'activité agricole et sylvicole, garante de la qualité paysagère. L'accompagnement de la diversification de la filière bois doit également être intégré.

2.3.2.4. SYNTHÈSE DES ENJEUX

Haut-Bugey Agglomération est identifiable par ses forces économiques solides associées à des composantes naturelles et paysagères très riches. De plus, le territoire se situe au centre géographique de deux pôles urbains fortement attractifs et parmi les plus dynamiques de France, économiquement et démographiquement : la Métropole de Lyon et le bassin genevois. L'ambition de son Plan Local d'Urbanisme intercommunal et de son volet Habitat est donc de renouer avec l'attractivité du territoire en s'appuyant sur sa richesse naturelle et ses paysages, et ainsi de révéler son identité aux territoires élargis pour attirer les forces vives et s'inscrire à long terme dans une dynamique positive de développement.

La stratégie du territoire s'appuie sur les caractéristiques propres qui le définissent, mais un développement (moyens et infrastructures) est nécessaire pour assurer l'attractivité de ce dernier, en termes de population et d'activités.

Le territoire Haut-Bugey Agglomération se doit ainsi d'allier ses meilleurs atouts avec les perspectives de développement à l'échelle intercommunale, afin d'atteindre les objectifs fixés.

La stabilité démographique qui caractérise HBA ces dernières années soulève l'enjeu à minima de maintenir sa population, en se dotant d'une stratégie permettant, d'une part, de répondre aux besoins des habitants actuels et, d'autre part, de mettre en œuvre un projet durable permettant de prolonger son développement, tout en conservant la grande qualité du cadre de vie qui personifie ce territoire.

Rappelons que l'objectif d'intensification urbaine prescrit par le cadre législatif et réglementaire en vigueur, à respecter, se traduit lui-même par la définition d'objectifs à atteindre en matière de démographie, de perspectives de construction de logements (à l'horizon du PLUI-H en ce qui concerne Haut-Bugey Agglomération) et de modération de la consommation des espaces naturels et agricoles. En lien avec les ambitions du SCoT du Haut-Bugey, l'intercommunalité souhaite permettre l'accueil de 5 000 habitants supplémentaires dans les quinze prochaines années (soit 4000 habitants sur les 12 ans du PLUI-H). **Il s'agit d'une rupture volontaire avec les tendances démographiques passées, notamment sur le chapelet urbain dont le confortement est un objectif du projet.**

Il constitue déjà une première réponse dans la définition du projet. En cela, il permet de concilier un développement continu et une préservation accrue sur le plan environnemental et paysager.

L'ambition du projet de territoire de Haut-Bugey Agglomération repose sur l'articulation réussie de ces différents enjeux auxquels peuvent se greffer ceux de la préservation de la qualité environnementale et paysagère, véritable plus-value du territoire, ainsi que la révélation de son potentiel touristique, grâce à la structuration d'une politique communautaire. Aussi, outre la priorité donnée à l'attractivité territoriale, il s'agit bien de donner toute sa place à la cohésion sociale, au regard des différentes populations qui habitent le territoire et les habitants futurs, conjugué à un développement durable d'excellence économique, sociale et environnementale, garant de la cohésion territoriale, et à un renforcement du lien ville – campagne.

2.3.3. La construction du projet intercommunal

2.3.3.1. LES AXES STRATEGIQUES DU PADD

La stratégie du Projet d'Aménagement et de Développement Durables développe ainsi cinq axes majeurs :

- **AXE 1 : Promouvoir une organisation territoriale source d'attractivité.**
- **AXE 2 : Développer un urbanisme de qualité et économe en foncier**
- **AXE 3 : Améliorer la réponse aux besoins en logements dans leur diversité et la qualité du parc d'habitat.**
- **AXE 4 : Favoriser le développement économique du territoire en affirmant sa vocation industrielle, agricole et forestière.**
- **AXE 5 : Faire du territoire un pôle d'excellence du développement durable.**

Ces grands axes d'actions sont déclinés en plusieurs orientations, visant à les traduire concrètement au sein du territoire de Haut-Bugey Agglomération.

L'AXE 1 comprend les orientations suivantes :

ORIENTATION 1 : Renouer avec une dynamique démographique positive.

ORIENTATION 2 : Organiser un développement de l'offre en logements conforme à l'armature territoriale.

ORIENTATION 3 : Adapter le développement du territoire avec l'émergence d'une armature urbaine organisée et cohérente.

ORIENTATION 4 : Agir pour une mobilité durable et efficace sur tout le territoire.

ORIENTATION 5 : Adapter l'offre d'équipements et de services aux objectifs de développement intercommunaux.

ORIENTATION 6 : Rééquilibrer l'organisation de l'offre commerciale au profit des centralités urbaines.

ORIENTATION 7 : Veiller à l'adéquation entre le développement et les équipements structurants du territoire.

L'AXE 2 met en place les orientations suivantes :

ORIENTATION 1 : Inscrire le développement résidentiel dans une gestion raisonnée du foncier.

ORIENTATION 2 : Promouvoir des formes urbaines économes.

ORIENTATION 3 : Animer et soutenir la stratégie intercommunale d'action foncière.

L'AXE 3 met en place les orientations suivantes :

ORIENTATION 1 : Diversifier l'offre de logements pour accompagner les habitants actuels et à venir dans leur parcours résidentiel.

ORIENTATION 2 : Améliorer la qualité du parc existant et favoriser le renouvellement urbain, par une action soutenue de lutte contre la vacance.

L'AXE 4 met en place les orientations suivantes :

ORIENTATION 1 : Soutenir le dynamisme économique du territoire et l'attractivité du bassin d'emplois Haut-Bugiste.

ORIENTATION 2 : Affirmer la vocation économique et industrielle du territoire.

ORIENTATION 3 : Développer l'économie et l'offre touristiques du Haut-Bugey.

ORIENTATION 4 : Soutenir l'agriculture dans ses initiatives et son développement.

L'AXE 5 met en place les orientations suivantes :

ORIENTATION 1 : Préserver et valoriser les espaces naturels.

ORIENTATION 2 : Préserver, valoriser et gérer durablement les qualités paysagères et patrimoniales du territoire.

ORIENTATION 3 : Intégrer la présence des risques et nuisances.

ORIENTATION 4 : Décliner des actions favorables à la préservation climatique et à la maîtrise des consommations énergétiques.

2.3.3.2. LA DECLINAISON DES OBJECTIFS ET ACTIONS MISES EN PLACE POUR CHAQUE ORIENTATION DU PADD

- **AXE 1 : Promouvoir une organisation territoriale source d'attractivité.**

ORIENTATION 1 : Renouer avec une dynamique démographique positive.

Le PADD vise à organiser et mettre en valeur le potentiel du territoire pour « redresser la barre » et rester attractif. Ainsi, les élus ont décidé de baser la stratégie du PLUi-H sur l'hypothèse démographique définie par le SCOT, ramenée à l'échelle du PLUi-H : de + 4 000 habitants sur 12 ans.

ORIENTATION 2 : Organiser un développement de l'offre en logements conforme à l'armature territoriale.

Le chapelet urbain concentre à l'heure actuelle 70% de la population et autant de logements. Les évolutions récentes se caractérisent par un développement de la frange urbaine et dans une moindre mesure de l'espace rural. Afin de prendre en compte ces évolutions et renforcer les proximités entre les lieux d'habitats, d'emplois, de services, d'équipements, sans pour autant remettre en cause la structuration urbaine, le projet intercommunal précise la production de logements attribuée à l'échelle des strates, en cohérence avec les objectifs démographiques.

Le PADD planifie ainsi une production globale d'environ 3 200 logements dans les 12 prochaines années (hors sortie de vacance) à répartir entre les trois unités :

- Chapelet urbain : 65% de l'offre de logements.
- Frange rurale : 20% de l'offre de logements.
- Espace rural : 15% de l'offre de logements.

Le territoire Haut-Bugey Agglomération, au sein du PADD, met également en place les moyens locaux pour atteindre cette répartition spatiale. Il définit ainsi des objectifs de production de logements par commune, par l'application de critères d'attractivité objectifs et partagés au sein de chaque strate de communes. Cette application (cf. tableau méthodologique ci-après) a permis de déterminer pour chaque strate, un nombre théorique de logements à produire (production neuve ou sortie de vacance) par commune, en complément des besoins exigés pour le seul maintien de la population.

Ces éléments constituent la territorialisation de l'offre de logement, élément central du PLUi-H et notamment de son volet Habitat qui s'exprime dans le Programme d'Orientations et d'Actions.

Critères d'attractivité	Définition / Indicateurs	Pondération à l'intérieur de la strate		
		Chapelet urbain	Frange rurale	Espace rural
Poids démographique des communes	Poids relatif de la démographie de la commune au sein de la strate	+	+	+
Présence d'une gare / accessibilité de la commune par les transports en commun	Distance de la commune vis-à-vis d'une gare, par typologie de niveaux de services, et/ou existence d'une desserte par les transports en commun	+++	++	+
Proximité vis-à-vis d'une route structurante	Distance de la commune vis-à-vis d'un échangeur autoroutier	++	+++	++
Nombre d'équipements commerciaux et offre de services	Diversité de l'offre commerciale et de services (nombre de services offerts par familles de services)	+	+++	++
Nombre d'écoles	Présence d'une ou plusieurs classes d'un RPI, d'une école communale, d'un collège et/ou d'un lycée	+++	+++	+++
Nombre d'emplois et niveau de concentration	Nombre d'emplois offerts pour 1 000 actifs occupés	+++	+	+
Cadre de vie et environnement	Présence d'éléments de patrimoine bâti et/ou naturel remarquables	++	++	+++

Lecture : pour le chapelet urbain, l'application de la pondération à l'intérieur de la strate indique que les communes qui cumulent la présence d'une gare, d'école(s), et d'un nombre d'emplois et niveau de concentration importants, obtiendraient un objectif de production de logements plus important que les autres communes de cette même strate.

Source : PADD du PLUi-H de Haut-Bugey Agglomération

ORIENTATION 3 : Adapter le développement du territoire avec l'émergence d'une armature urbaine organisée et cohérente.

Le diagnostic a mis en évidence une faible diversité des formes urbaines au sein de chaque commune, avec la prégnance du modèle individuel en milieu rural et la prégnance du collectif en milieu plus urbain. L'étalement urbain à l'œuvre provoque une consommation foncière des espaces agricoles et naturels, ainsi qu'une augmentation des distances entre lieux de vie et lieux de travail.

Le PADD répond à ce constat par la définition d'une l'armature pour le développement du territoire, sur laquelle se fonde le renforcement des polarités urbaines, en complémentarité de la réponse aux besoins des autres territoires. Par conséquent, le projet intercommunal organise cette armature selon trois secteurs qui ont leurs propres objectifs de développement : le pôle de vie (Oyonnax) ; les pôles secondaires et d'appui du territoire (Nantua et Izernore) ; les polarités locales au sein des territoires ruraux.

ORIENTATION 4 : Agir pour une mobilité durable et efficace sur tout le territoire.

En réponse aux enseignements mis en évidence dans le diagnostic (grande majorité des déplacements internes au Haut-Bugey effectués au moyen de son véhicule particulier, offre de transport collectif limitée au chapelet urbain mais présentant des potentialités de multi-modalités), l'intercommunalité souhaite agir pour une mobilité durable et efficace sur tout le territoire. Cette orientation doit notamment aussi intégrer l'existence d'une part non négligeable de ménages non motorisés, relativement centralisée sur le pôle de vie **d'Oyonnax**, qui traduit la volonté d'un maintien et d'un développement sur le territoire d'un service de transports urbain performant.

Le PADD vise à organiser les complémentarités urbain / rural en fonction de la place et du rôle de chacune des communes dans l'armature urbaine, afin de relever l'enjeu d'une utilisation plus rationnelle de la voiture, par un maillage interne fluide, sécurisé et accessible à tous, qui permet de mettre à proximité de chacun les fonctions urbaines, services et équipements de la centralité, des pôles complémentaires et des communes relais.

La définition d'une l'armature pour le développement du territoire trouve aussi sa réponse en une meilleure organisation des déplacements.

En application de cet objectif, le PLUi-H précise les mesures à mettre en œuvre pour organiser une mobilité durable sur l'ensemble du territoire en diffusant l'armature des déplacements à partir des centralités urbaines. Il favorise tout d'abord l'articulation entre urbanisation et déplacements, c'est-à-dire l'adéquation entre l'offre de desserte et le rang du pôle dans l'armature. Le projet intercommunal à ce titre priorise une organisation de l'urbanisation en lien avec l'offre de transport en commun, se traduisant réglementairement par l'application d'une densité urbaine plus importante autour des gares et points d'arrêt.

Le projet intercommunal vise à structurer l'organisation générale des déplacements autour d'une multi-modalité forte. Il soutient la nécessité du renforcement de l'offre de desserte ferroviaire à l'échelle du Haut-Bugey (TGV, TER), en tant que source et potentiel d'attractivité forts pour le territoire intercommunal. Il souhaite conforter et créer des pôles d'échanges multimodaux, notamment à Brion (en lien avec **Nurieux** entre autres pour la desserte TGV) et **Oyonnax**, l'étude et la réalisation de parking-relais, l'adaptation de l'offre en stationnement au regard de la qualité de la desserte multimodale et des choix d'urbanisation.

Le PADD promeut également le développement des mobilités innovantes et différenciées pour rééquilibrer les parts modales et favoriser notamment les modes doux, avec comme principal objectif la réponse aux besoins et aux attentes de tous les habitants et acteurs du territoire.

A noter qu'en parallèle des actions du PLUi-H, HBA a décidé de développer une nouvelle offre de transport pour la frange rurale et l'espace rural, qui soit adaptée, efficace et d'un coût raisonnable. Cette nouvelle offre sera mise en place dans le cadre de la future DSP (2021) et comprendra notamment une ligne de transport en commun entre Oyonnax et Izernore et un Transport à la Demande sur l'espace rural dans la partie Sud du territoire, la plus éloignée des centralités de service et d'emplois du chapelet urbain.

ORIENTATION 5 : Adapter l'offre d'équipements et de services aux objectifs de développement intercommunaux.

Le diagnostic identifie trois niveaux de pôles d'équipements et de services, structurés comme suit : un pôle de gamme supérieure (**Oyonnax**) ; trois pôles de services intermédiaires (**Arbent, Montréal-la-Cluse, et Nantua**) ; cinq pôles de services de proximité (**Dortan, Bellignat, Izernore, Martignat, St-Martin-du-Fresne**). Le chapelet urbain présente un bon taux d'équipement, structuré autour du pôle supérieur d'**Oyonnax** et du pôle intermédiaire de Nantua/Montréal-la-Cluse. Ces deux pôles, appuyés par Izernore qui constitue un pôle de services de proximité relais, permettent d'assurer les principaux besoins de la population du Haut-Bugey en termes d'équipements.

Le PADD vise à conforter les pôles d'équipements et de services existants et organiser leur offre en complémentarité les uns des autres, pour assurer les principaux besoins de la population du Haut-Bugey : équipements scolaires, sportifs et de loisirs à mutualiser, déploiement d'une couverture intégrale sur le territoire en haut débit, en s'appuyant sur le Schéma Directeur Territorial d'Aménagement Numérique du Conseil Général de l'Ain et le Syndicat intercommunal d'énergie et de e-communication de l'Ain (SIEA).

Les pièces réglementaires précisent les modalités de traduction de l'objectif du maintien d'un niveau de services suffisamment développé, diversifié et de qualité. En cela, l'intercommunalité soutient fortement le maintien des équipements scolaires de proximité ainsi que l'adaptation de l'offre actuelle des équipements à destination des personnes âgées et de la petite enfance, en réponse aux enjeux issus du diagnostic sociodémographique et en anticipation de l'objectif démographique attendu à l'horizon des quinze prochaines années. Le confortement des projets en matière de santé (axés sur le site du centre hospitalier pour le pôle de vie d'Oyonnax et les secteurs alentours, et au moyen de la création de services de santé sur l'ensemble du territoire intercommunal afin notamment de desservir les zones rurales) constitue également l'une des priorités de Haut-Bugey Agglomération.

ORIENTATION 6 : Rééquilibrer l'organisation de l'offre commerciale au profit des centralités urbaines.

Dans un contexte de fort développement périphérique récent, le niveau d'équipement du territoire en grandes surfaces est aujourd'hui suffisant dans les principaux secteurs. De plus, les perspectives d'augmentation de la consommation locale sont mesurées. Aussi le choix du territoire va vers le renforcement des centralités urbaines et des commerces de proximité. Cette orientation s'inscrit en cohérence avec le cœur du projet de territoire qui vise à renouer avec l'attractivité. Les centralités urbaines et commerçantes sont en effet un signe fort de qualité de ville. Par la proximité qu'elles permettent, elles visent aussi la création de bourgs et villages accessibles, dans un objectif de limitation des déplacements et de rapprochement des services à la population.

Cette stratégie s'appuie sur une classification des commerces afin de diriger ceux qui semblent les plus adaptés aux centralités, au cœur des villes, bourgs, villages et quartiers, en renforcement de l'offre existante. Cette typologie précise est issue du constat qu'aujourd'hui, les commerces de ville et de proximité ont tendance à s'implanter dans les zones commerciales pour des raisons d'accessibilité et de facilités foncières. L'encadrement réglementaire assorti de démarches de projets urbains contribuera à inverser la tendance.

Le confortement des deux centralités urbaines commerciales d'**Oyonnax** et **Nantua** est une priorité du PLUi-H. Pour faciliter le redéploiement commercial de ces centralités, le développement commercial est permis, et avec une attention particulière portée sur la qualité urbaine à engager à travers des démarches de projets. Pour que cette stratégie soit possible, il convient d'encadrer le développement des zones commerciales vers lesquelles se sont tournées récemment toutes les implantations significatives. Le PLUi-H, en compatibilité avec le SCoT, affirme que la vocation de ces zones est d'accueillir les commerces qui ne sont pas compatibles avec une implantation dans le tissu urbain.

En contrepartie, le PLUi-H limite également l'implantation des plus petits commerces dans ces zones économiques à vocation commerciale. Le projet intercommunal vise en particulier à stopper l'implantation nouvelle de commerces de proximité sur ces zones périphériques en les interdisant, dans la mesure où leur vocation est de s'implanter dans les centralités.

Il exclut toute possibilité d'implantation de nouveaux commerces dans les zones d'activités à vocation autre que commerciale, à l'exception des sites préalablement identifiées (Nantua et Oyonnax) et des commerces liées aux activités économiques en place.

Ainsi, le PADD ne donne que ponctuellement la possibilité à certains sites de trouver une vocation commerciale, pour répondre à certains besoins identifiés. Les capacités de développement du territoire étant faibles, cette possibilité est limitée aux secteurs d'Oyonnax-Arbent et de Nantua, et reste dédiée uniquement aux commerces de périphérie.

De plus, le projet intercommunal affirme également le rôle des autres bourgs et villages ruraux en défendant le maintien des commerces de proximité existants (commerces installés et ambulants), et en encourageant toute démarche visant l'installation de nouveaux commerces. L'objectif est de permettre un équilibre territorial, à condition ne pas perturber l'animation des centralités principales.

ORIENTATION 7 : Veiller à l'adéquation entre le développement et les équipements structurants du territoire.

La qualité et la disponibilité de la ressource en eau sont également de véritables enjeux pour le Haut-Bugey. La protection des cours d'eaux, l'amélioration de leur qualité écologique et chimique, la gestion des zones humides doit faire l'objet d'une vigilance, notamment via les différents outils mis en œuvre sur le territoire (Plan d'Actions Opérationnel Territorialisé du SDAGE Rhône-Méditerranée, contrat de rivière Lange-Oignin). Le PLUi-H vise la protection de la ressource en eau et de tout le cycle naturel de l'eau associé, à travers une protection de la ressource en eau potable, des eaux superficielles et souterraines, une limitation de l'imperméabilisation des sols et une gestion des eaux pluviales adaptée et intégrant des techniques alternatives.

Le PLUi-H conditionne ainsi son développement urbain à des capacités suffisantes de production d'eau potable et de traitement des eaux usées. Il met en avant la sécurisation et la diversification de la ressource en eau potable, et propose la mise en œuvre d'actions destinées à économiser la ressource en eau. Afin de préserver et d'améliorer la qualité des eaux superficielles et souterraines, le PLUi-H propose des mesures pour réduire les pressions sur le milieu aquatique en maîtrisant mieux les rejets.

Ce volet constitue un enjeu essentiel dans le cadre de la stratégie de développement du territoire, notamment au regard des sensibilités fortes de certains secteurs (Monts de Berthiand) mais également des objectifs importants en matière de démographie. HBA, notamment au traverses sa compétence eau et assainissement y sera donc particulièrement vigilant, tant dans la définition des choix au sein de ce présent PLUi-H que dans l'ouverture à l'urbanisation de futures zones contraintes ou dans le suivi des états des ressources.

Au regard du déploiement de la couverture intégrale du territoire en haut débit pour lequel Haut Bugey Agglomération s'engage à veiller, le PLUi-H prend en considération le Schéma directeur territorial d'aménagement numérique (SDTAN) du département de l'Ain, révisé en Avril 2014, qui affiche sa volonté de supprimer les zones bas débit pour un « accès généralisé au haut débit dans les entreprises et sites publics » et la poursuite du déploiement de la fibre optique à l'ensemble du département. Par la traduction réglementaire apportée en réponse à cet objectif, le PLUi-H s'inscrit en compatibilité le SDTAN de l'Ain, au même titre que le SCoT du Haut-Bugey.

- **AXE 2 : Organiser une gestion raisonnée et économe de la ressource foncière.**

ORIENTATION 1 : Inscrire le développement résidentiel dans une gestion raisonnée du foncier.

Afin de préserver le foncier agricole et naturel, le PLUi-H prévoit d'optimiser la consommation foncière en travaillant notamment sur les densités urbaines.

L'objectif est d'augmenter la densité des opérations d'urbanisation de façon raisonnée, en s'adaptant à la fois aux tendances récentes observées sur le territoire, et aux caractéristiques propres à chaque strate de l'armature territoriale.

Ainsi, les objectifs de densité définis pour les nouvelles opérations d'urbanisation sont ceux issus du SCoT du Haut-Bugey : **27 logements/ha pour le Chapelet urbain, avec des densités supérieures pour les centres villes d'Oyonnax et de Nantua ; 19 logements/ha pour la Frange urbaine ; 14 logements/ha pour l'Espace rural.**

Les densités moyennes devront s'adapter à la présence des fonctions urbaines structurantes comme les transports, les services, les équipements, et au rang dans l'armature de chaque commune.

Afin de renforcer les moyens d'actions opérationnels des collectivités, le PLUi-H cherche à renforcer les dispositifs de stratégie et de maîtrise foncière.

Le PADD précise la stratégie foncière définie à l'échelle de Haut-Bugey Agglomération d'engager une stratégie foncière à l'échelle du territoire, reposant sur l'identification et la qualification préalable des gisements fonciers dans les enveloppes urbaines des communes, avant celle des tènements fonciers stratégiques au sein des secteurs d'extension prioritaires (eux-mêmes soumis à l'élaboration d'OAP).

Pour rappel, l'ensemble de la stratégie définie au SCoT se retrouve déclinée au sein du PLUi-H :

- la priorisation données à l'urbanisation au sein de l'enveloppe urbaine :
 - ✓ la priorisation données à la production de logements par sortie de vacances des logements existants :

La production de logements par sortie de vacances a été quantifiée et intégrée à la production de logement totale. Elle a réduit d'autant l'objectif de production de logements à construire.

Ainsi la priorité a été donnée à la production par sortie de vacance, au détriment de la production neuve.

- ✓ La priorisation donnée à l'urbanisation des dents creuses. :

Toutes les dents creuses mobilisables identifiées lors des recensements réalisés avec chacune des communes ont été inscrites en zones constructibles

Les zones d'extension n'ont été envisagées qu'une fois les dents creuses identifiées et comptabilisées

- ✓ La suppression des zones d'extension diffuses par la délimitation de l'enveloppe urbaine initiale :

Comme expliqué précédemment, la démarche de délimitation de l'enveloppe urbaine a conduit à la resserrer celle-ci au plus près du bâti existant. Dès lors :

- De nombreuses zones d'extension inscrites dans les documents d'urbanisme existants ont été supprimées.
- Les extensions diffuses, induites par la division parcellaire en frange de l'urbanisation, ont été interdites

Ce processus, qui réduit considérablement le foncier constructible en frange de l'enveloppe urbaine existante, est un élément majeur dans la priorisation données à l'urbanisation au sein de l'enveloppe urbaine.

- La priorisation des zones d'extension (AU) faisant l'objet d'OAP :

Le processus d'identification des zones d'extension répond à une démarche de hiérarchisation importante menée avec les communes et présentées dans les pages suivantes.

Enfin, dans le respect des objectifs de consommations foncières pour le développement de l'habitat définis au SCoT du Haut-Bugey, **le PLUi-H définit les objectifs suivants de consommations foncières pour les douze prochaines années : 70 hectares maximum pour le Chapelet urbain ; 42 hectares maximum pour la Frange urbaine ; 37 hectares maximum pour l'Espace rural.**

Ces valeurs, inscrites initialement dans le SCoT du Haut-Bugey ont été recalculées pour tenir compte d'une erreur figurant dans le document supra-communal et ayant conduit à surévaluer le nombre de logements à sortir de la vacance. Le nouveau calcul, plus juste et réaliste, valorise de fait la construction neuve et le foncier autorisé.

Le POA prévoit également des outils pour soutenir les communes dans la mise en œuvre de la stratégie foncière intercommunale se traduisant par la mobilisation du foncier identifié dans l'enveloppe urbaine de chaque commune. Ainsi, le POA prévoit notamment un fond de concours réservé aux communes pour la mobilisation du foncier bâti ou non bâti (dents creuses) en centre-bourg, un accompagnement dans la mise en œuvre d'actions coercitives de récupération du foncier (majoration de la TFPB ou de la taxe d'habitation sur les logements vacants, procédures de biens sans maîtres, etc.)

ORIENTATION 2 : Promouvoir des formes urbaines économes.

Au-delà des objectifs quantitatifs de production de logements et de consommation foncière, le PLUi-H s'attache également à promouvoir l'amélioration de la qualité urbaine. Il vise notamment à diversifier les formes urbaines, par le biais de la définition des types de logements et leur localisation pour favoriser une offre diversifiée.

Précisément, le produit logement dont l'intercommunalité souhaite favoriser le développement est l'habitat intermédiaire. Le territoire Haut-Bugey Agglomération présente un potentiel important de développement de cette forme d'habitat, et dans chaque strate de communes compte tenu des gabarits de construction restant encadrés et présentant des volumes bâtis relativement comparables à la trame bâtie ancienne des villes et villages du Haut-Bugey. C'est dans cette perspective que l'intercommunalité a inscrit des objectifs de développement de l'habitat intermédiaire dans la programmation de logements, pour l'ensemble des strates des communes. Elle souhaite prioriser cette offre sur les secteurs adaptés à l'accueil d'un habitat plus dense, à savoir les dents creuses et la continuité des centres bourgs, dans une logique de réinvestissement urbain.

ORIENTATION 3 : Animer et soutenir la stratégie intercommunale d'action foncière.

La stratégie intercommunale d'action foncière est définie au travers de deux axes d'entrées : le recours aux outils d'aménagement opérationnels et de maîtrise foncière afin de renforcer la visibilité des communes sur la programmation du logement et de favoriser un urbanisme qualitatif, ainsi que les outils d'observation et d'animation de la politique locale de l'habitat et d'action foncière. Ces axes déclinent un ensemble d'actions permettant de répondre à l'objectif fixé par l'intercommunalité et identifient les outils à mettre en œuvre conformément aux prescriptions du SCoT.

Ces éléments trouvent une traduction particulière au sein du Programme d'Orientations et d'Actions du PLUi-H. **On pourra noter entre autre telles que la programmation d'un budget dédié pour piloter l'observatoire de l'habitat, en lien avec l'animation de l'observatoire départemental. Cet observatoire devra notamment constituer l'un des leviers à l'observation de la rétention foncière et aux moyens de la résorber.**

- **AXE 3 : Améliorer la réponse aux besoins en logements dans leur diversité et la qualité du parc d'habitat.**

ORIENTATION 1 : Diversifier l'offre de logements pour accompagner les habitants actuels et à venir dans leur parcours résidentiel.

L'amélioration de la réponse aux besoins en logements, sur le plan de la diversification de l'offre de logements, se traduit notamment par le développement et l'accès facilité au parc locatif social, en tenant compte des besoins sur les communes rurales et périurbaines. Il en ressort que l'objectif principal inscrit dans le projet intercommunal, permettant de répondre aux besoins du territoire, est celui du maintien d'un taux moyen de 30% de logements locatifs sociaux sur le Haut-Bugey tout en recherchant une meilleure répartition spatiale en lien avec l'évolution récente du développement urbain, dans le respect des objectifs fixés par le SCoT du Haut-Bugey. Le PADD précise la répartition de l'effort de production de logements locatifs sociaux à l'échelle du territoire, eux-mêmes précisés dans le Programme d'Orientations et d'Actions du PLUi-H. Ainsi, il prévoit une augmentation de la part de logements sociaux sur la frange rurale, et sur l'espace rural dans une moindre mesure. Le PADD prescrit également l'ensemble des actions destinées à traduire précisément l'objectif de soutien des projets d'investissement locatif et de promotion privée, et de développement ou mobilisation de l'offre d'habitat en réponse aux besoins résidentiels de publics spécifiques (jeunes, personnes âgées, gens du voyage) tout en mettant l'accent sur le développement de modes d'habiter innovants.

Les orientations et les modalités en faveur de la production d'un parc de logement diversifié, répondant aux besoins de tous, sont précisément définies et traduites dans le Programme d'Orientations et d'Actions du PLUi-H.

ORIENTATION 2 : Améliorer la qualité du parc existant et favoriser le renouvellement urbain, par une action soutenue de lutte contre la vacance.

L'amélioration de la réponse aux besoins en logements, sur les domaines de la qualité du parc existant et du renouvellement urbain, trouve essentiellement sa réponse au sein du PLUi-H par la mobilisation d'outils et la mise en œuvre d'actions permettant de déployer un programme intégré d'amélioration de l'habitat sur l'ensemble du territoire communautaire et de définir les moyens d'intervention renforcés sur les centres anciens dégradés, à travers des dispositifs incitatifs à la remise sur le marché de logements vacants. Sur ce dernier point, l'intercommunalité porte en effet l'ambition de réinvestir le parc vacant, dans un objectif de meilleure optimisation du foncier, afin d'éviter la multiplication des logements désaffectés et en déshérence. Le projet intercommunal vise ainsi à réduire le nombre de logements vacants en affichant comme objectif de ramener le taux de vacances à 7% sur les communes du chapelet urbain et de l'espace rural indépendamment, sur les 15 prochaines années, ce qui correspond à une remise sur le marché d'environ 620 logements.

Les orientations et les modalités en faveur de l'amélioration de la qualité du parc existant sont précisément définies et traduites dans le Programme d'Orientations et d'Actions du PLUi-H.

- **AXE 4 : Favoriser le développement économique du territoire en affirmant sa vocation industrielle, agricole et forestière.**

ORIENTATION 1 : Soutenir le dynamisme économique du territoire et l'attractivité du bassin d'emplois Haut-Bugiste.

Le territoire de Haut-Bugey Agglomération représente un bassin d'activités et d'emplois reconnu à l'extérieur du territoire intercommunal. Le territoire est par ailleurs situé à proximité de plusieurs aires urbaines influentes en termes d'économie, et présentent des bassins d'emplois en évolution. Les activités économiques et les emplois dans le Haut-Bugey doivent donc perdurer et le territoire être toujours plus attractif afin de pouvoir rester dynamique et compter sur son économie bien ancrée.

Le PADD propose une stratégie autour de la structuration de l'offre économique en cohérence avec les territoires voisins, favorisant l'économie ouverte et les interactions avec ces territoires, et de confortement de l'offre foncière économique, de la reconquête des zones d'activités économiques.

A travers le PLUi-H, Haut-Bugey Agglomération réaffirme sa volonté de structurer son offre économique de manière cohérente et toujours respectueuse des segments historiques du territoire (l'industrie / plasturgie, l'agriculture, la filière bois), de permettre le développement et l'implantation de nouvelles entreprises via l'apport d'une offre foncière optimisée et adaptée au développement économique, tout en favorisant le renouvellement des parcs existants afin d'éviter le développement de friches.

ORIENTATION 2 : Affirmer la vocation économique et industrielle du territoire.

Bien que le secteur économique industriel autour de la plasturgie soit porteur d'une filière reconnue, et que l'industrie forestière s'appuie sur une ressource locale abondante, ces fleurons industriels attachés au territoire sont touchés par des menaces qui peuvent fragiliser le modèle économique de l'industrie et se répercuter sur la perte d'attractivité du territoire.

Le PADD vise un objectif majeur de structurer et organiser le territoire de manière à permettre l'accompagnement des mutations actuelles et à venir des filières locales tout en donnant les conditions du développement des activités économiques, qu'elles soient endogènes ou exogènes. Deux filières jouent le rôle de « locomotive » sur le territoire : la filière forêt / bois et l'industrie. Le secteur industriel, bien qu'accusant un recul ces dernières années, voit se dessiner un avenir d'opportunité comme celle du développement de nouveaux débouchés vers la plastronique, l'aéronautique, le médical, de la notoriété du pôle de compétitivité, ou encore la volonté nationale de renforcer la capacité industrielle de la France.

Il existe par ailleurs de nombreuses réserves foncières faites par des industriels en prévision de leurs développements futurs. Il apparaît important pour le Haut-Bugey de maintenir ce potentiel (privé) de développement économique afin de favoriser le développement endogène de ses entreprises et éviter le délaissement de sites existants pour de nouvelles zones. Le PADD réinterroge également le développement exogène en ciblant plusieurs sites d'extension.

ORIENTATION 3 : Développer l'économie et l'offre touristiques du Haut-Bugey.

Le Haut-Bugey se caractérise par un cadre naturel remarquable et présente des atouts paysagers forts, propice aux loisirs, aux pratiques sportives, et au développement du tourisme. Toutefois, le territoire peine à structurer une offre touristique et à constituer une destination touristique forte, au-delà de la proximité, et donc à renforcer et développer l'économie dans ce secteur. Et malgré la présence d'équipements singuliers pour les loisirs et le tourisme tels ses domaines skiables et sites de baignade aménagée, l'offre dans le domaine touristique reste encore peu développée et peu diversifiée.

En réponse, le PLUi-H prescrit de développer une stratégie touristique avec comme fil conducteur le développement de l'économie et de l'offre touristiques du Haut-Bugey

Il s'agit notamment de pouvoir concilier renforcement touristique et gestion et contraintes environnementales (gestion des risques naturels notamment) pour faciliter la mise en œuvre d'un tourisme viable et durable. Ainsi la promotion touristique doit s'appuyer sur les atouts et forces en présence, tels que la valorisation des ressources naturelles, la valorisation de la ressource forestière en tant qu'activité économique ou encore le confortement de la réputation gastronomique du Haut-Bugey permettant aux touristes de se sustenter par les produits locaux nombreux et variés (territoire d'AOP et d'AOC reconnues). Le développement de l'économie touristique du Haut-Bugey passe également par la valorisation et le confortement du site de Nantua, en tant que « locomotive touristique » du Haut-Bugey en relation avec les autres sites porteurs de l'activité touristique du territoire. Ce développement doit s'accompagner d'une adaptation de l'offre d'hébergements touristiques, notamment par l'amélioration de la qualité des structures hôtelières existantes et le soutien à la diversification des formes d'hébergement et de restauration.

ORIENTATION 4 : Soutenir l'agriculture dans ses initiatives et son développement.

Les activités agricoles et forestières sont fortement implantées sur le territoire et représentent l'une des économies les plus solides et historiques du Haut-Bugey. Le soutien à l'agriculture, dans ses initiatives et son développement, est une grande orientation que porte l'intercommunalité. Elle présente deux enjeux majeurs. D'une part, la viabilité économique des exploitations, avec la volonté d'accompagner les évolutions des exploitations, d'anticiper les besoins des exploitants et de permettre la diversification des activités et des pratiques agricoles, notamment dans le secteur du commerce et de l'agrotourisme. Il s'agit de garantir les emplois liés à l'activité économique (indirects ou actifs agricoles). D'autre part, la valorisation du potentiel naturel et environnemental du territoire, l'activité agricole marquant également le paysage.

La nécessité pour Haut-Bugey Agglomération était donc de mettre en place des dispositions afin de prendre en compte la diversité des activités agricoles.

- **AXE 5 : Faire du territoire un pôle d'excellence du développement durable.**

ORIENTATION 1 : Préserver et valoriser les espaces naturels.

Le PLUi-H vise la mise en valeur des massifs forestiers, la protection des grands ensembles naturels, l'interconnexion des corridors écologiques via les trames vertes et bleues. Le relief, l'hydrographie et les espaces adjacents, les massifs forestiers, les complexes de zones humides, les prairies sèches et les espaces agricoles du territoire constituent la charpente paysagère et naturelle qui fait la qualité du cadre de vie du territoire, à préserver et à valoriser au travers du PLUi-H.

En cohérence avec les objectifs du Grenelle et l'application des lois Montagne et ALUR, le PLUi-H met ainsi en œuvre un ensemble d'orientations visant à réduire la consommation foncière, contenir l'étalement urbain, éviter le mitage, et à préserver le réseau d'espaces naturels riche du territoire.

Le PADD réaffirme l'objectif du SCoT de préserver les continuités écologique, à la fois en s'appuyant sur les éléments de la trame verte et bleue du SCoT du Haut-Bugey mais également ceux issus des études annexes (études du Conseil Départemental de l'Ain). Ces éléments guident la construction des projets d'aménagement du territoire.

Le projet intercommunal vise la protection de la trame verte et bleue dans toutes ses composantes, afin de préserver de l'urbanisation les cœurs de biodiversité, de limiter l'urbanisation sur les pôles d'intérêt écologique, et de protéger les corridors écologiques de la trame verte et bleue.

ORIENTATION 2 : Préserver, valoriser et gérer durablement les qualités paysagères et patrimoniales du territoire.

Le territoire du Haut-Bugey bénéficie d'un socle paysager et patrimonial diversifié, encore peu artificialisé sur les plateaux. Le relief particulier du territoire, et ses massifs boisés qui représentent une grande superficie en font un territoire dont le cadre paysager et naturel est de grande qualité. Le réseau hydrographique du territoire est très riche, avec ses rivières (Ain, Lange, Oignin, Semine, Borrey,...), ses lacs naturels (Lac de Nantua, Lac de Sylans, Lac Genin), ses plans d'eau, ses ruisseaux et ses zones humides.

Le projet intercommunal décline l'ensemble de ses actions au moyen de plusieurs axes d'entrée : la préservation de la qualité paysagère et la valorisation des paysages remarquables et identitaires de chaque entité ; la valorisation du patrimoine architectural et naturel ; le maintien de l'activité agricole et sylvicole ; la prise en compte des enjeux paysagers dans la définition du projet d'aménagement.

Sur ce dernier point, compte tenu des enjeux particuliers que posent les espaces localisés à l'interface de l'urbain et du naturel / agricole, le PLUi-H souhaite apporter une attention particulière à l'articulation entre trame urbaine et trame verte (nature en ville, préservation des coupures vertes et des cœurs d'îlots verts), précisée notamment au sein des OAP dans le cas de projets urbains.

ORIENTATION 3 : Intégrer la présence des risques et nuisances.

Le PADD recherche le plus possible la limitation de l'exposition des populations face aux risques naturels, aux risques technologiques, aux nuisances sonores ou à la pollution atmosphérique.

Concernant plus particulièrement le risque inondation, prégnant en vallée sur le territoire, le projet intercommunal se traduit notamment par l'instauration des mesures de protection de la trame bleue, notamment des cours d'eau, une limitation de l'imperméabilisation des sols à travers une consommation d'espace maîtrisée, mais aussi une gestion optimisée des eaux de ruissellement sur les nouveaux secteurs urbanisés via la protection des zones humides dans les projets d'aménagement et l'intégration de la composante eau dans les projets d'aménagement.

En outre, le PADD recherche le plus possible la limitation de l'exposition des populations aux risques et aux nuisances.

ORIENTATION 4 : Décliner des actions favorables à la préservation climatique et à la maîtrise des consommations énergétiques.

Le projet intercommunal décline ses actions favorables à la préservation climatique et à la maîtrise des consommations énergétiques au travers notamment de la lutte contre l'augmentation des émissions de gaz à effet de serre, via un objectif de limitation des déplacements motorisés. La réduction des déplacements du quotidien notamment par le développement d'une offre alternative aux véhicules motorisés représente l'un des objectifs du projet de territoire.

Plus largement, de nombreux leviers sont développés au sein du PADD : structuration de l'armature du territoire autour de centres interconnectés, valorisation des potentialités du tissu urbain existant et densification des enveloppes urbaines, renouvellement urbain et lutte contre la vacance, maîtrise de la consommation d'espace, effort de réhabilitation énergétique du bâti existant, développement des énergies renouvelables, diversification des modes de déplacements.

3. Justification de la cohérence des OAP avec les orientations et les objectifs du PADD

3.1. LE CONTEXTE LEGISLATIF ET REGLEMENTAIRE DES OAP

Outil réglementaire créé par la loi Solidarité et Renouvellement Urbains (SRU) et complété par la Grenelle II, les **Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)** définissent des intentions d'aménagement sur des secteurs donnés (une parcelle, un îlot, un quartier, une commune...) et/ou selon des thématiques précises (les déplacements, le patrimoine, l'habitat...)

L'article L.151-7 indique notamment que les OAP peuvent notamment « *définir les actions et les opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, notamment les continuités écologiques, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune* ».

Les OAP ont été confortées par la loi pour l'Accès au Logement et à un Urbanisme Renouvelé (ALUR) et par le décret de modernisation du règlement en 2015 comme principal outil d'aménagement au sein du PLU.

Les OAP doivent remplir un certain nombre d'exigences :

- **Répondre aux objectifs du PADD** : l'article L.151-6 du Code de l'Urbanisme indique que « *les orientations d'aménagement et de programmation comprennent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements* » ;
- Traduire les grandes orientations d'aménagement du PLU et les partis-pris sur des secteurs définis ;
- Etre applicables pour faciliter l'instruction des autorisations d'urbanisme.

Par ailleurs, les OAP instaure un lien de compatibilité avec les travaux et les aménagements qui seront effectués sur les secteurs ciblés. Ceux-ci ne peuvent pas être contraires aux orientations générales d'aménagement retenues et doivent contribuer à leur mise en œuvre.

3.2. LA METHODOLOGIE

Le PLUi-H de l'agglomération du Haut-Bugey compte **124 orientations d'aménagement et de programmation dites sectorielles**. Les communes de Bolozon, d'Apremont, de Belleydoux et de Peyriat ne sont pas concernées par des OAP sectorielles.

3.2.1. L'identification des sites de projet

Lors d'une série d'entretien avec l'ensemble des communes, le travail a porté sur le zonage (délimitation des zones urbaines et à urbaniser) et les OAP (définition des premières orientations d'aménagement).

Ces entretiens ont notamment permis de définir plus précisément les « sites de projet » :

- Les zones d'extension (1AU, 1AUd, 1AUe, 1AUs et 1AUx) ;
- Les zones de densification avec projet ;
- Les zones de renouvellement urbain.

Ces sites de projet sont les **principaux secteurs devant permettre de répondre aux objectifs de production de logements (dont LLS)** inscrits dans le PADD et le POA.

Commune	Sites de projet	SUPF	Type	OAP	Zone PLUi-H	Logements	LLS	Densité	Densité moyenne des sites de projet
Montréal-la-Cluse	Les Narix	4,91	Ex	1	1AU	100	20	20	28
	Pré Berthier	0,47	Ds	1	U	10	0	21	
	La Cluse	0,20	Ds		U	48	48	246	
	...								

Extrait du tableau des sites de projet

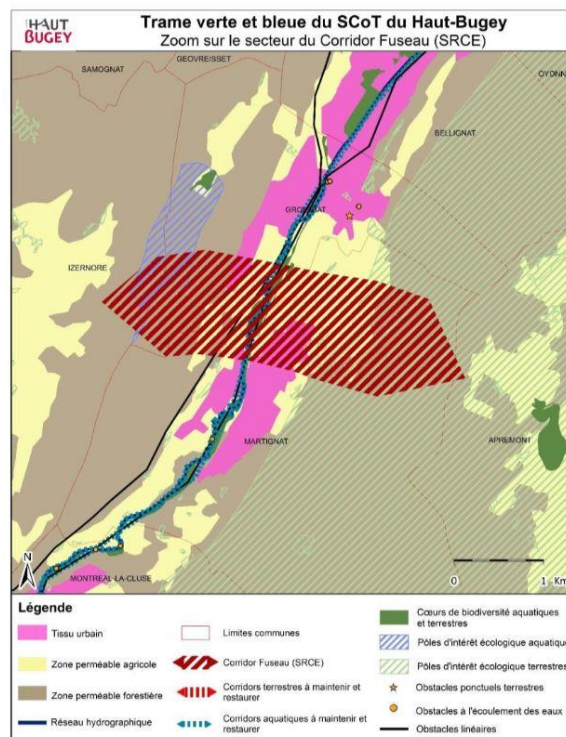
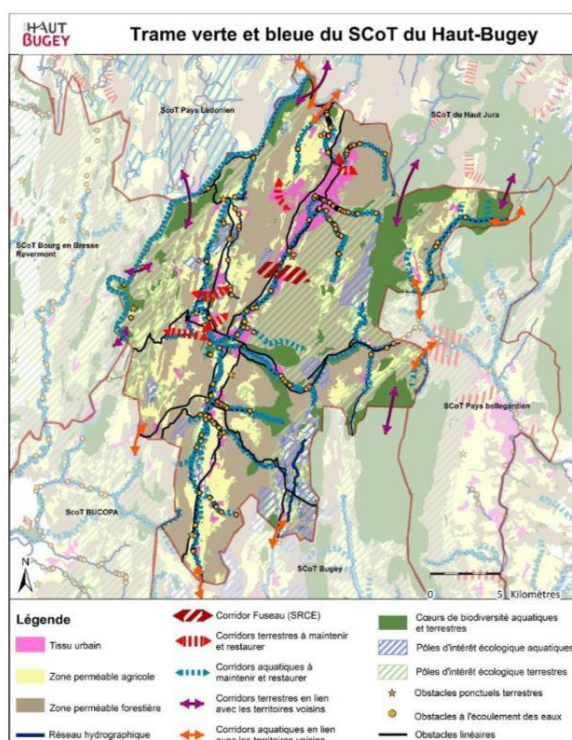
Source : Verdi Ingénierie Rhône Alpes

Au-delà des enjeux fonciers (densité imposée, production de logements locatifs sociaux...), **chaque site de projet est également analysé au regard des enjeux environnementaux, paysagers et de la capacité des réseaux, et fait l'objet d'une OAP.**

3.2.1.1. LES ENJEUX ENVIRONNEMENTAUX

Le ScoT du Haut-Bugey prescrit de :

- Protéger les cœurs de biodiversité SCOT qu'il définit ;
- Prendre en compte la cartographie des continuités éco-paysagères départementale élaborée à l'échelle 1/25 000^{ème}.



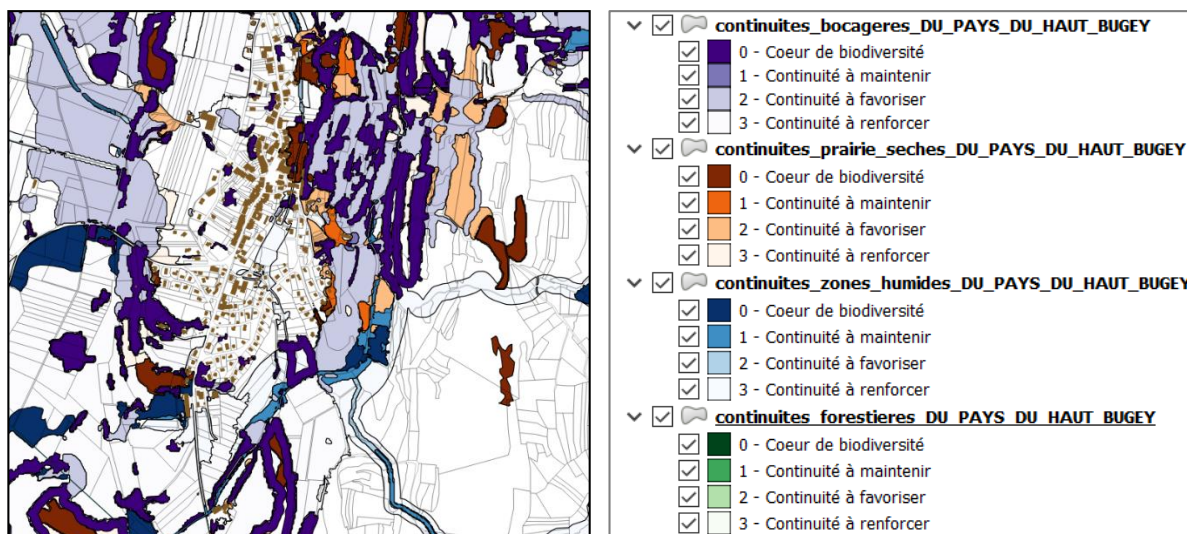
Cartographie de la trame verte et bleue du territoire du Haut Bugey

Source : SCoT du Haut-Bugey

La cartographie du département porte sur quatre grandes catégories éco-paysagères : les continuités forestières, bocagères, les zones humides et les prairies sèches et identifie des secteurs prioritaires de préservation les cœurs de biodiversité (CD01) et les continuités écologiques à maintenir.

Il faut noter ainsi que les cœurs de biodiversité définie par le SCOT ne sont pas les mêmes que ceux identifiés par la cartographie réalisée par le département de l'Ain, même s'ils se recoupent souvent.

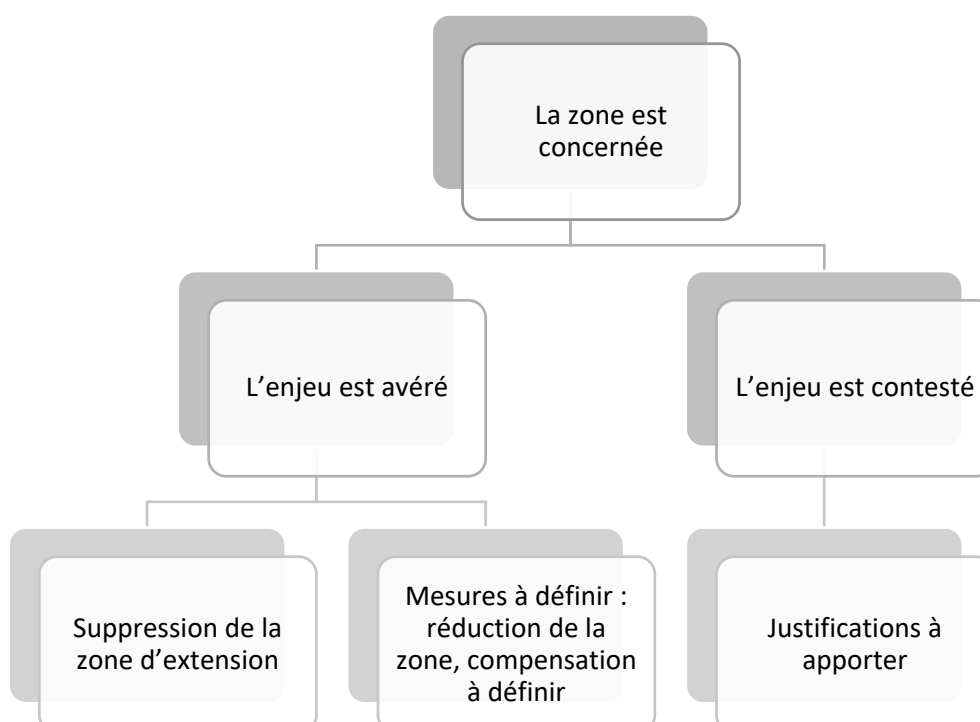
Un premier travail a été mené sur l'ensemble des sites de projet afin d'**identifier les zones d'extension concernées** par au moins une des deux premières catégories ci-dessus.



Extrait de la cartographie départementale appliquée à la commune de Brénod

Source : Département de l'Ain

Rapidement s'est imposée la nécessité d'**échanger avec les acteurs locaux**, notamment les élus, et de **mener une étude de terrain approfondie** afin de savoir comment intégrer ces enjeux aux sites de projet.

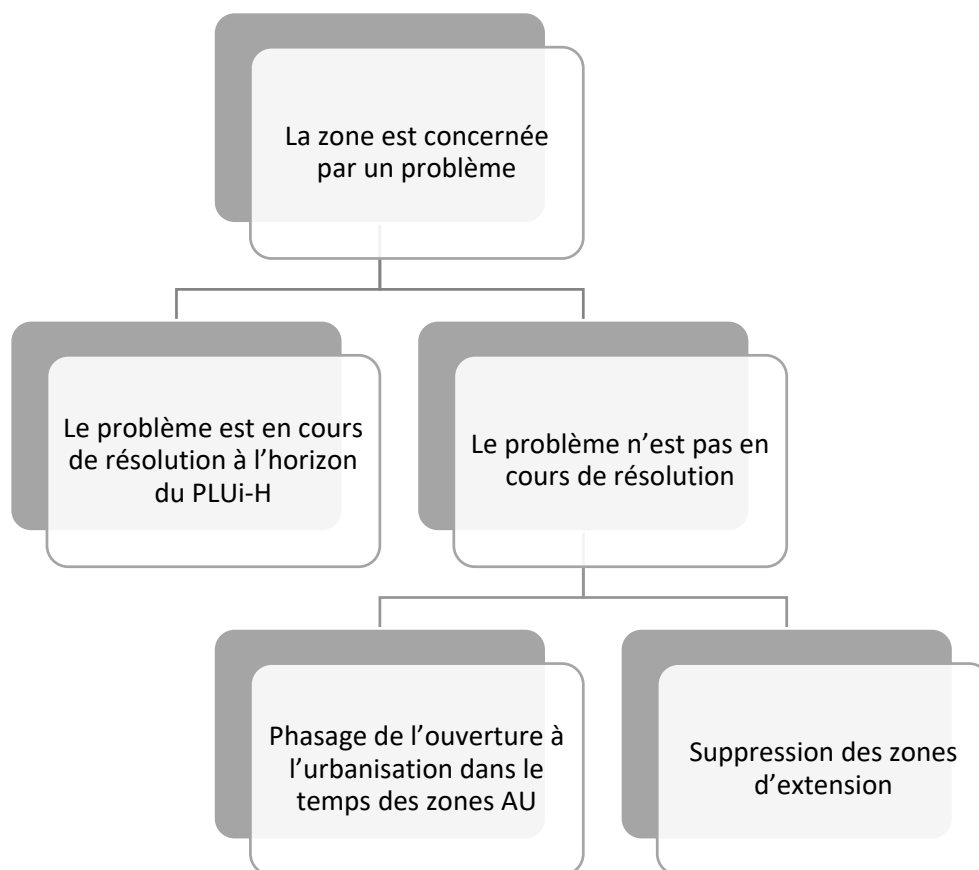


Les sites de projet concernés ont fait l'objet d'une analyse de terrain en octobre 2018. Une écologue a pu comparer les informations portées à la connaissance du bureau d'étude (cœurs de biodiversité, continuités écologiques) avec un travail d'échantillonnage *in situ* (étude en annexe).

3.2.1.2. L'ASSAINISSEMENT ET LA QUALITE DES RESEAUX

L'assainissement et la qualité des réseaux ont également été des critères déterminants pour déterminer les sites de projet. Chaque site d'extension proposé a été étudié sous l'angle suivant : la capacité de l'approvisionnement en eau potable et les réseaux (ex : STEP) sont-ils suffisants pour répondre aux objectifs de développement de la commune ?

Un travail a été mené avec les services de l'agglomération pour affiner, commune par commune, le diagnostic. Environ 11 communes et une 15aine de zones d'extension potentielles ont été analysées car elles présentaient des enjeux spécifiques : **Apremont, Bolozon, Belleydoux, Chevillard, Izernore, Matafelon-Granges, Nantua, Oyonnax, Le Poizat-Lalleyriat, Samognat et Sonthonnax-la-Montagne.**



Sur ce sujet, l'échange a été constant avec les service d'HBA en charge de l'eau et de l'assainissement afin de garantir que l'ensemble des sites proposés étaient en capacité d'être desservi ou en passe de l'être au regard du programme de travaux portés par l'agglomération (cas de la STEP pour Izernore par exemple). A l'inverse, les sites pour lesquels des incompatibilités demeurent ont été exclus de l'urbanisation à court/moyen terme (Belleydoux, Bolozon, Sonthonnax).

3.2.1.3. LE RISQUE D'INONDATION

Le Dossier Départemental des Risques Majeurs de l'Ain (2016) dresse la liste des communes exposées au risque de crue à écoulement rapide, de crue de plaine ou aux deux types de crues (par débordement des cours d'eau).

Certaines communes sont couvertes par un **PPRI** : Arbent, Brénod, Béard-Géovressiat, Izernore, Matafelon-Granges, Nurieux-Volognat, Montréal-la-Cluse, Brion, Les Neyrolles et Nantua. Pour l'ensemble des communes, et surtout pour celles qui ne disposent pas de documents réglementaires, a également été prise en compte la **cartographie de la crue centennale** (1998) établie par le SIVU Lange Oignin.

De plus, le SR3A a engagé en 2018 une étude EBF sur l'ensemble du bassin versant de l'Oignin. Cette étude comprend notamment un zoom spécifique sur le risque inondation à **Nantua**.

Elle est encore en cours. Cependant, les premiers résultats ont été pris en compte et ont conduit à définir un secteur inondable sur la commune de Nantua.

Par ailleurs, le PLUi-H doit être compatible avec le PGRI, sans toutefois qu'il soit intégré en tant que Territoire à Risque Inondation.

3.2.1.4. LES ENJEUX PAYSAGERS

De nombreux sites de projets présentent des enjeux paysagers forts en raison de :

- Leur localisation sur les coteaux (vues réciproques, coteaux boisés...) ;
- La visibilité dans le paysage (co-visibilités multiples, vue dégagée) ;
- Leur implantation pouvant modifier la silhouette du village (hauteurs des constructions, modification des perspectives monumentales) ;
- Leur situation en entrée de villes ou de villages ;
- L'accroche avec le tissu urbain existant ;
- La fermeture des vues (sur les monuments, sur le grand paysage).

D'autres lieux ont également été retenus comme sites ayant un impact sur le paysage :

- Les abords des monuments patrimoniaux ;
- Les espaces publics ;
- Les sites de densification urbaine ;
- Les quartiers anciens et/ou vétustes ;
- Les zones d'activités économiques ;
- Les sites d'énergies renouvelables (parcs éoliens, photovoltaïques...).

Au total, **21 communes ont été retenues** dans la base de données comme disposant d'enjeux paysagers forts, soit 34 zones d'extension potentielles. Afin de traduire ces enjeux en terme de choix de sites de développement et d'orientations d'aménagement, un atelier paysage a eu lieu en mai 2018.

Les enjeux paysagers ont été classés par typologie : entrée de ville et de village, abords des monuments, accroche urbaine, etc. De nombreux échanges ont eu lieu sur les composantes paysagères à prendre en compte dans les projets d'aménagement (végétation, petit patrimoine, signalétique, réseaux...). Cet atelier a débouché sur la création d'OAP thématiques « Paysage » déclinées ci-après.

3.2.2. Le contenu des OAP

Chaque OAP comprend des éléments de contextualisation concernant l'intégration du site de projet dans son environnement proche (le quartier, la commune), des orientations réparties en grandes thématiques :

- La desserte : positionnement des accès, création de nouvelles voiries ou aménagement des voiries existantes, maillages de voies douces piétons-cycles ;
- Le paysage et l'environnement : intégration dans le paysage, qualité architecturale et environnementale des futures constructions, continuités paysagères et écologiques ;
- Les enjeux liés aux risques et les réseaux : qualité des réseaux ou le cas échéant, aménagements prévus, mesures de prévention par rapport aux risques d'inondation, de ruissellement, etc.

Ces éléments sont complétés par un schéma d'aménagement qui précise les principales caractéristiques de l'aménagement du site.

Les items de la légende sont communs à toutes les orientations d'aménagement et de programmation. Leur répartition en grandes thématiques transversales (le phasage, le logement, les mobilités, l'environnement et le paysage) permet de rendre compte des orientations du PADD sur chaque site de projet.

Commune de Izernore Orientation d'Aménagement et de Programmation n° 01

CONTEXTE

Le site de projet ("En Long Raye", 1,9 ha) est localisé à l'ouest du centre-village d'Izernore. Il est délimité au nord par la route départementale RD85, à l'est par la trame bâtie historique du village, au sud par l'école primaire et à l'ouest par des espaces agricoles cultivés. Le site bénéficie d'une accessibilité optimale au centre-village (commerces et services, équipements publics, culturels, scolaires, sportifs, etc.). Ce projet d'aménagement est à resituer dans un contexte plus global de requalification du centre-village. Celui-ci a fait l'objet d'une étude de programmation urbaine et d'aménagement en mai 2014 à laquelle la plupart des principes de composition, de desserte et de paysage font référence. Ce site est dans le périmètre de protection des monuments historiques et en zone de présomption de prescriptions de fouilles archéologiques : une vigilance particulière sera à apporter à la qualité architecturale du projet et aux travaux d'infrastructure.

PRINCIPES D'AMENAGEMENT

Composition :

Au regard de la superficie du site, et de la densité recherchée (28 logements à l'hectare), le projet prévoit la construction d'au moins 50 logements. Environ 20% de ces logements seront dédiés au logement locatif social. L'ensemble des typologies d'habitat est intégré au projet : types individuel groupé, intermédiaire et collectif. La diversité de l'offre de logements que présente ce site de projet permettra de constituer un paysage urbain villageois et d'offrir des produits logements adaptés aux volontés de la commune. L'offre d'espaces publics proposée sera en adéquation avec les formes bâties et présentera une diversité de formes et d'usages (rues, venelles, placettes, aires de jeu, parc, etc.).

Desserte :

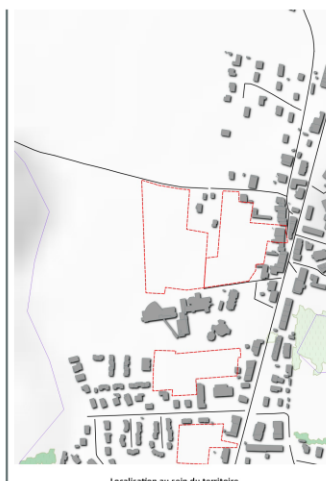
L'accès au site s'effectue depuis la route d'Intriat au nord et la rue de l'École au sud qui se verra prolongée. Un maillage de voies sera créé à l'intérieur du site afin de réaliser des bouclages et de limiter les voiries en impasse. Le projet permet le développement d'un réseau de cheminements doux (piétons et cycles) pour mailler l'ouest du centre-village et offrir une alternative sûre et agréable à l'usage de la voiture.

Paysagement-Environnement :

L'ensemble du projet est organisé par un maillage d'espaces publics (rues et places) végétalisés permettant de maintenir des corridors écologiques pour la faune et la flore au sein du tissu urbain, et d'améliorer la qualité du cadre de vie sur le site. Plusieurs traitements paysagers sont prescrits selon les espaces : Des voies de circulation automobile arborées et plantées, des espaces de stationnement végétalisés, et des cheminements piétons et cyclables perméables ; Des lieux de conservation d'espaces de pleine terre qui participent à la gestion du cycle de l'eau (bassins de rétention, puits perdus, noues paysagères, etc.) ; Des lieux centraux qui viennent renforcer les continuités écologiques et qui servent également de lieu de rencontre et de détente (parcs) ; Un traitement paysager de la limite entre le tissu urbain et les terres agricoles pour limiter les conflits d'usages entre agriculture et habitations.

Réseaux et autres enjeux :

L'urbanisation de l'ouest du centre-village nécessitera des travaux de mise aux normes de la station d'épuration. L'ensemble des risques est pris en compte dans la faisabilité du projet. Des solutions seront systématiquement apportées afin de limiter les impacts sur les personnes et les biens. L'aménagement global du site veille à limiter le ruissellement des eaux pluviales en mettant en place des solutions de gestion alternative (limitation des surfaces imperméabilisées, créations de noues paysagères, mise en place de dispositifs de stockage d'eau pluviales...). Les nouvelles constructions respecteront le plus possible des exigences de bâtiments à énergie positive grâce à des principes d'aménagements spécifiques (orientation du bâti par rapport au soleil, compactité des bâtiments, mitoyenneté, etc.).



Localisation au sein du territoire

En nuances de vert apparaît la végétation (buis, landes, haies...), en noir les axes de communication et en rouge les périmètres des sites de projet.

VERSION APPROBATION
du 19/12/19

HAUT
BUGEY

AGGLOMÉRATION

41/115

Partie écrite de l'OAP n°1 d'Izernore

Source : Verdi Ingénierie Rhône Alpes

Commune de Izernore Orientation d'Aménagement et de Programmation n° 01



VERSION APPROBATION
du 19/12/19

41/119

HAUT
BUGEY
AGGLOMÉRATION

Partie graphique de l'OAP n°1 d'Izernore

Source : Verdi Ingénierie Rhône Alpes

3.3. AXE N°1 : PROMOUVOIR UNE ORGANISATION TERRITORIALE SOURCE D'ATTRACTIVITE

3.3.1. Les OAP et la répartition de la production de logements sur le territoire

Dans la poursuite de l'objectif n°1 du PADD « *Promouvoir une organisation territoriale source d'attractivité* », les sites de projet à vocation d'habitat ont été répartis de manière plus ou moins égale sur les trois strates :

- L'espace rural : 44 OAP ;
- La frange rurale : 37 OAP ;
- Le chapelet urbain : 44 OAP.

Cette répartition permet pour chaque commune d'organiser son développement **en fonction de son attractivité** (évolution du nombre d'habitants sur les dix dernières années, objectif démographique à l'horizon 2029...) et de **son positionnement à l'échelle du territoire**.

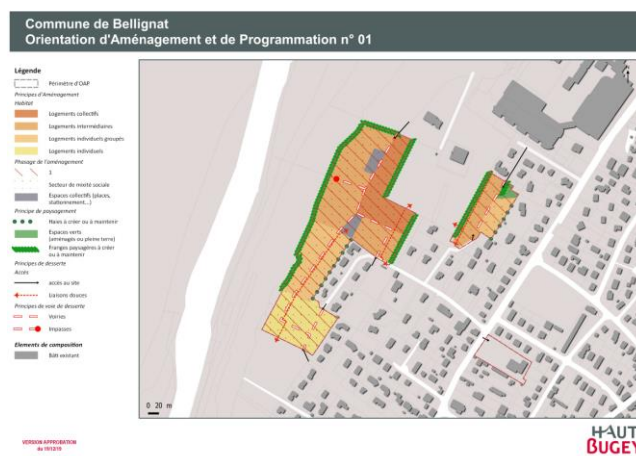
Aussi, les programmes de logements, l'envergure et la localisation des sites de projet diffèrent selon les communes.

Le PADD prévoit une production de logements de l'ordre de 3 800 unités, réparties comme suit entre les différentes strates :

Strates	Pourcentage de la production de logements	Nombre de logements	Nombres réalisés dans le cadre des sites de projet*
Chapelet urbain	65%	2 340	1424
Frange rurale	20%	720	646
Espace rural	15%	540	329
Total	100%	3 600	2399

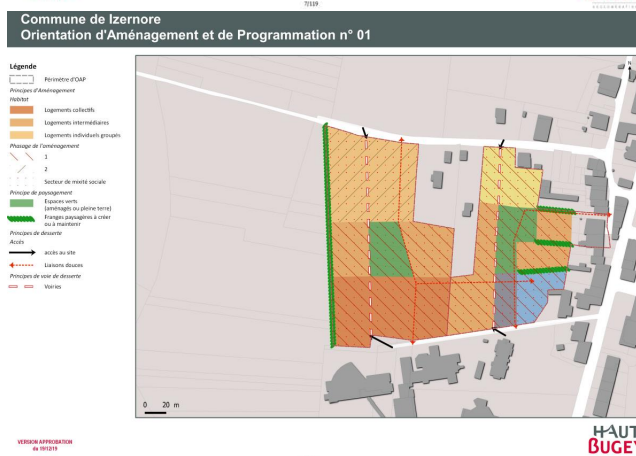
*Les « sites de projet » regroupent à la fois les OAP et les opérations de logements qui ont eu lieu sur le territoire depuis l'application du SCoT du Haut-Bugey. Dans ce cadre-là, les orientations d'aménagement et de programmation ont également tenu lieu de variables d'ajustement par rapport aux objectifs de production de logements et de densité.

Les OAP participent à **un effort majeur de fléchage de la production de logements sur le territoire**. Dans le chapelet urbain, les OAP représentent 75% de la production de logements ; dans la frange rurale 82% et dans l'espace rural 63%.



En tant que « commune relais » du chapelet urbain, la commune de Bellignat envisage un développement ambitieux de son offre de logements.

Près de 160 logements sont prévus sur ce site et le projet fait l'objet d'un phasage.

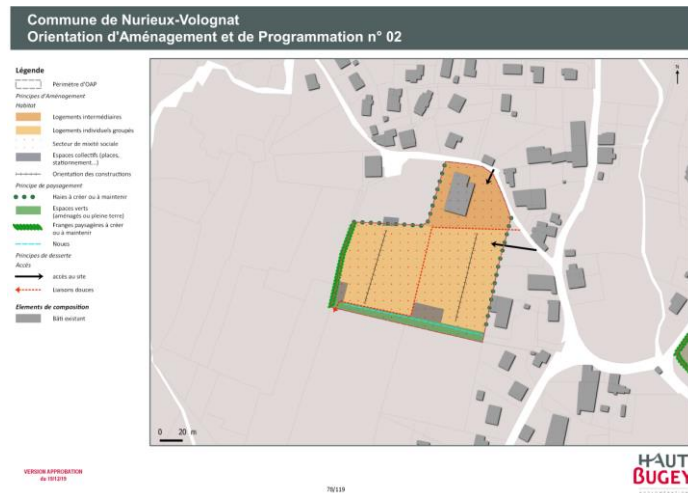


Izernore, « pôle complémentaire » à l'échelle de la frange rurale de l'agglomération, est également porteuse d'une opération d'extension urbaine importante qui a fait l'objet d'une étude de programmation urbaine et d'aménagement (2014).

Une cinquantaine de logements sont attendus sur ce site. Le projet fait l'objet d'un phasage.

Exemples : l'OAP n°1 de Bellignat et n°1 d'Izernore

Source : Verdi Ingenierie Rhône Alpes



Nurieux-Volognat, « commune relais » de la frange rurale, a développé ses orientations d'aménagement et de programmation autour de la densification du centre-village de Nurieux et du confortement des équipements existants (école, gare).

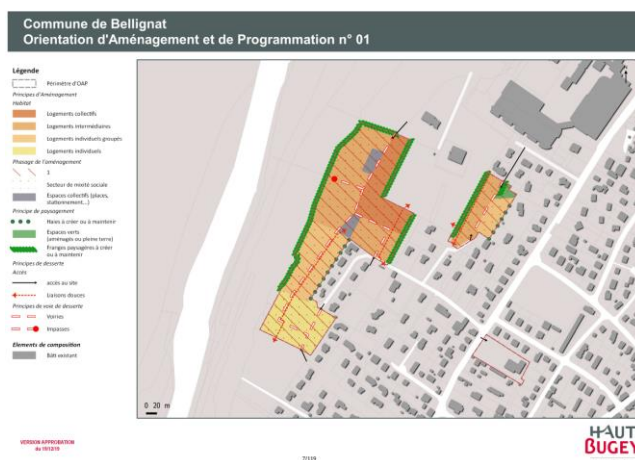
Exemple : l'OAP n°2 de Nurieux-Volognat

Source : Verdi Ingenierie Rhône Alpes

3.3.2. Les OAP et le renouvellement des mobilités

3.3.2.1. TRADUIRE LA PLURALITE DES MODES DE DEPLACEMENT ET LEUR COHABITATION

Dans le cadre de l'article L.123-1-4, les orientations d'aménagement et de programmation « *peuvent prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics* ». Aussi, les déplacements, les mobilités et les espaces publics et privés associés (stationnement, pistes cyclables, chemins piétonniers...) sont au cœur des thématiques abordées dans les OAP.



Extrait de l'OAP de Bellignat :

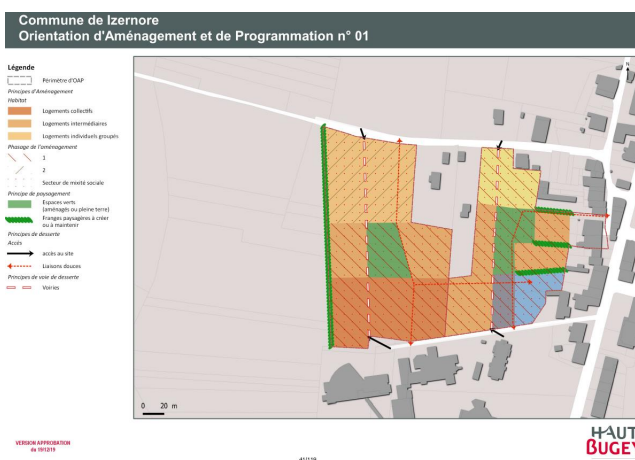
« L'organisation des accès et de la voirie est un enjeu majeur sur ce grand site d'urbanisation (7 ha). Les liaisons sont organisées selon un axe nord/sud. Deux accès sont prévus sur la rue de la Grosse Pierre et un accès est prévu sur la rue de la Lampe côté sud. Un accès est prévu rue Pierre et Marie Curie au nord. Néanmoins, des circulations internes permettent de rompre avec ce schéma de trame viaire et de proposer un aménagement organisé en îlots. Les aménagement de la voirie devront permettre de limiter la vitesse (sens de circulation, ralentisseurs, tracé non rectiligne...) »

Exemple : l'OAP n°1 de Bellignat

Source : Verdi Ingénierie Rhône-Alpes

Participer à la création d'un maillage de déplacements doux

Les OAP sont un outil privilégié dans le cadre de l'élaboration du PLUi du Haut-Bugey pour intervenir sur la thématique des **déplacements doux** (piétons et cycles).



Extrait de l'OAP d'Izernore :

« Le projet permet le développement d'un réseau de cheminements doux (piétons et cycles) pour mailler l'ouest du centre-village et offrir une alternative sûre et agréable à l'usage de la voiture. [...] L'ensemble du projet est organisé par un maillage d'espaces publics (rues et places) végétalisés permettant de maintenir des corridors écologiques pour la faune et la flore au sein du tissu urbanisé, et d'améliorer la qualité du cadre de vie sur le site. »

Exemple : l'OAP n°1 d'Izernore

Source : Verdi

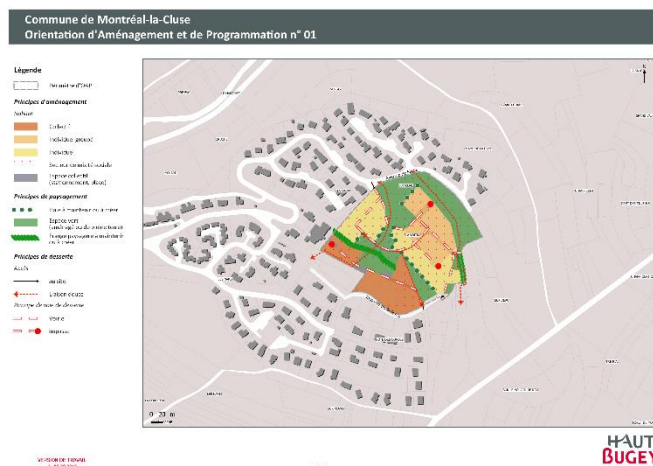
Selon les OAP, la question des déplacements a été traitée au regard des enjeux soulevés dans le diagnostic et repris dans le PADD :

- **La complémentarité avec les modes de déplacements existants aux alentours** : les possibilités de développer une offre de cheminement piétonniers, notamment en liaison avec des quartiers limitrophes (ex : OAP **Géovreisset et le cheminement vers l'impasse au Nord**) a été étudiée à chaque fois.
- **La capacité des axes de desserte** : la définition de voies à sens unique ou double sens, outre l'enjeu d'organisation des quartiers, s'est reposée également sur la volonté de disposer de voies partagées (avec les modes doux). C'est le cas à **Samognat** où les OAP de cœur de village prescrivent des voiries de type apaisé.
- **La recherche de bouclage** : plusieurs sites par leur taille ne permettent pas d'envisager des bouclages et le choix de l'impasse a été fait. En revanche, dès que le bouclage permettait de répondre à des enjeux de configuration urbaine il a été préconisé des bouclages, à sens unique ou double sens. On rappellera que l'OAP fixe des principes d'aménagement mais que le traitement de l'espace public pourra évoluer au regard de l'avancée du projet urbain. Ainsi, la création de voie à double sens en bouclage peut s'accompagner d'aménagement de l'espace public sécuritaire (limitation de la vitesse,

Fort de ces interrogations, les choix ont donc été faits au cas par cas afin de répondre au mieux aux enjeux spécifiques à chaque commune et à chaque site.

3.3.2.2. MAITRISER LA QUESTION DU STATIONNEMENT

Les OAP permettent également d'agir sur **la gestion du stationnement** afin d'améliorer les conditions de circulation, d'atténuer la présence des voitures dans les rues (notamment dans les centres-villes, centres-bourgs et centre-villages patrimoniaux), de minimiser les surfaces imperméabilisées en mutualisant les parkings, etc.



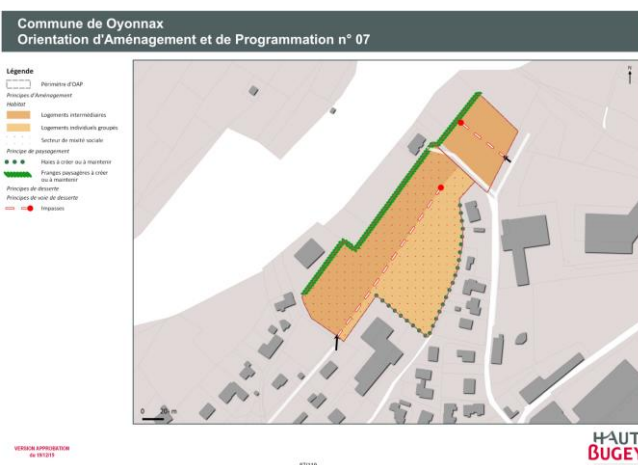
L'OAP des Narix, située à Montréal-la-Cluse, cible des espaces de stationnement mutualisés pour chaque îlot de logements.

Exemple : l'OAP n°1 de Montréal-la-Cluse

Source : Verdi

3.3.2.3. PRENDRE EN COMPTE LES NUISANCES LIÉES AU TRAFIC ROUTIER ET AUTOROUTIER

Traversé par les autoroutes A40 et A404, le territoire est soumis à un certain nombre de **nuisances** (sonores, visuelles...) et de pollutions liées au trafic routier. Certains sites d'OAP sont directement concernés par ces enjeux liés au cadre de vie et à l'environnement.



Extrait de l'OAP d'Oyonnax :

« Les vis-à-vis avec l'autoroute seront limités. Les façades principales donneront sur l'intérieur du site, ainsi que la plupart des ouvertures (fenêtre, balcons, terrasses). [...] Une attention particulière est portée sur la qualité paysagère du site. La proximité de l'autoroute A404 et de la zone économique (située en contrebas, à l'est du site) demande la création d'écrans végétaux importants à l'ouest et à l'est. »

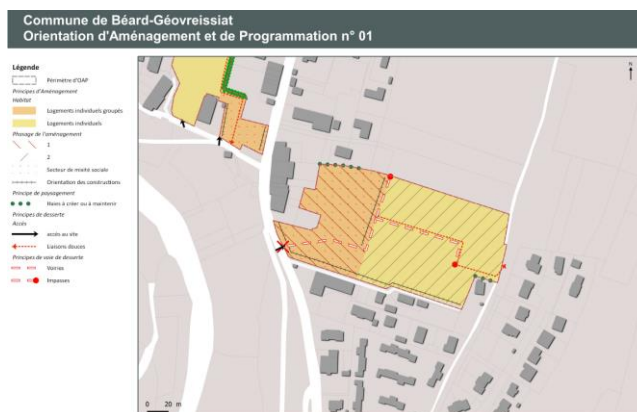
Le projet d'aménagement impose alors la création d'une frange boisée dense entre l'autoroute et les futures constructions.

Exemple : l'OAP n°7 et n°3 d'Oyonnax

Source : Verdi

Dans les cas les plus sensibles tels que les sites situés à Oyonnax, des réductions des périmètres initialement envisagés ont été proposées notamment afin d'éloigner le site des infrastructures génératrices des éventuels polluants. Pour rappel les études ont démontré que les maxima de pollution se trouvent à proximité immédiate de l'axe et que les concentrations décroissent rapidement au fur et à mesure que l'on s'en éloigne. Ainsi, ces concentrations sont divisées environ par 4 à 100 mètres de l'axe quels que soient les polluants gazeux considérés (dioxyde d'azote, monoxyde de carbone, particules en suspension, benzène...) et le trafic.

Dans plusieurs cas, si la proximité d'une départementale est synonyme d'accessibilité, elle pose également des questions en termes de **sécurité routière**, notamment lorsque les projets impliquent une hausse de la population et par conséquent, une hausse du trafic.



Extrait de l'OAP de Béard-Geovreissiat :

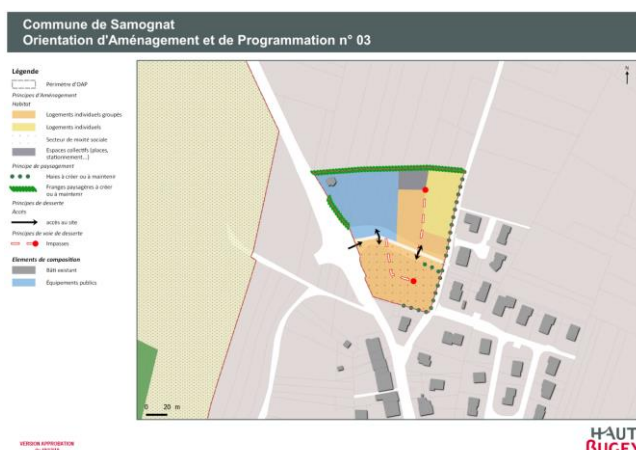
« Les accès doivent être adaptés à l'opération et présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de sécurité des personnes et des biens en particulier. La desserte s'effectuera depuis la RD18 et impliquera la réalisation d'un aménagement de sécurité concerté. [...] Des cheminements piétons devront être pensés dans le cadre de la connexion de cette future zone d'habitat avec les équipements publics (cœur de village, école rue de la Croix) et emprunter le plus possible les sentiers existants à l'écart des grandes voies de circulation. »

Exemple : l'OAP n°1 de Béard-Geovreissiat

Source : Verdi

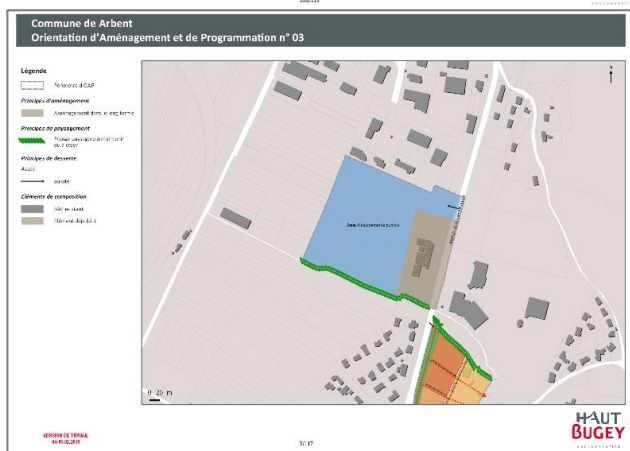
3.3.3. Des opérations d'aménagement mixte pour accompagner le développement des équipements et des services

Sur un total de 125 orientations d'aménagement et de programmation, 3 sont dédiées à la création et/ou au développement d'équipements publics ou comportent une partie mixte (Samognat).



La commune de Samognat porte un projet d'aménagement mixte.

Le projet consiste à développer une offre de logements individuels et mitoyens, et permettre la construction d'une salle des fêtes.



La commune d'Arbent porte un projet de développement d'équipements publics dans le prolongement du restaurant scolaire, du centre culturel et du complexe sportif sur l'axe traversant principal de la ville.

Exemple : l'OAP n°4 de Samognat et n°3 d'Arbent

Source : Verdi

3.3.4. L'adéquation entre les projets d'aménagement et les capacités du territoire (équipement, réseaux)

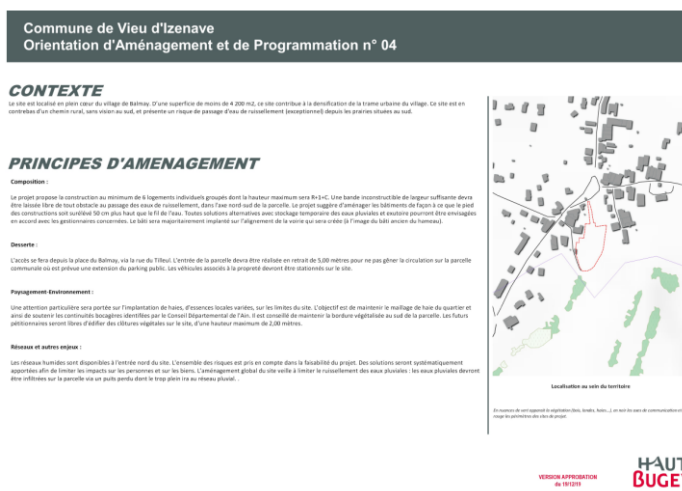
Pour chaque site de projet ont été évaluées les capacités des réseaux à supporter de nouvelles constructions et des choix ont été opérés (cf. 3.2.1. *La sélection des sites de projet, L'assainissement et la qualité des réseaux*).

Pour rappel les choix d'urbanisation ont fait l'objet d'échanges avec les services d'HBA afin de s'assurer pour chaque site de sa desserte en eau potable, de la capacité à assurer une ressource quantitativement et qualitativement suffisante et sa capacité à gérer ses effluents. En cas d'incompatibilité (absence de solution, travaux à long termes,...), les sites n'ont pas été retenus.

HBA a engagé ces dernières années de nombreux travaux de renouvellement d'équipements, de sécurisation, de pose de nouveaux équipements permettant d'améliorer les conditions d'exploitation au quotidien. Celles-ci, qu'elles soit assurées en régie directe, par un prestataire ou un délégataires, tendent à élever le niveau de service à travers le développement d'une régie au personnel compétent ainsi que par la passation de nouveaux marchés de prestations de services ou de DSP au niveau de service plus élevé (davantage de travaux, de renouvellement d'équipements, de suivi...). En parallèle, les études sont en cours afin de préciser les solutions définitives à mettre en œuvre sur le territoire, dans le cadre d'un programme d'actions pluriannuel. Ainsi l'accueil de populations supplémentaires sur le territoire peut s'envisager sereinement du point de vue des capacités d'alimentation en eau potable des ressources, réseaux et ouvrages du territoire.

La partie « Réseaux et autres enjeux » des OAP permet de préciser pour chaque site :

- **Le conditionnement à un aménagement préalable** (ex : la mise aux normes de la station d'épuration à Izenore) ;
- **La proximité des réseaux existants** (ex : à Vieu d'Izenave, pour chaque OAP est précisé le raccordement le plus proche) ;
- **Les modalités de gestion des eaux** : infiltration à la parcelle, collecteurs d'eaux pluviales équipés d'un débit de fuite, etc.



Extrait de l'OAP n°4 de Vieu :

« Une bande inconstructible de largeur suffisante devra être laissée libre de tout obstacle au passage des eaux de ruissellement, dans l'axe nord-sud de la parcelle. Le projet suggère d'aménager les bâtiments de façon à ce que le pied des constructions soit sur-élevé 50 cm plus haut que le fil de l'eau. Toutes solutions alternatives avec stockage temporaire des eaux pluviales et exutoire pourront être envisagées en accord avec les gestionnaires concernées. »

Exemple : l'OAP n°4 de Vieu d'Izenave

Source : Verdi

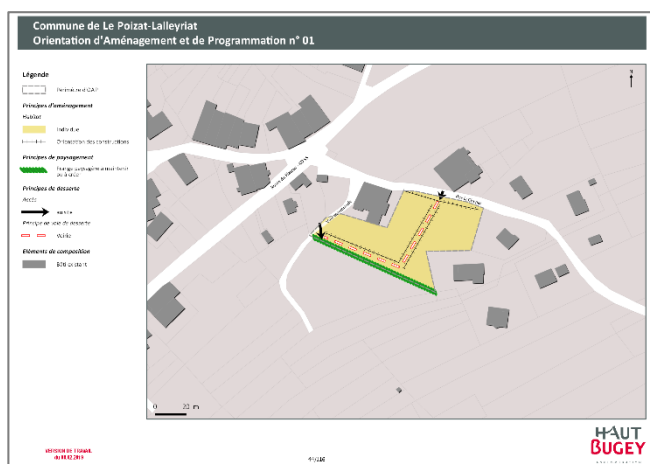
3.4. AXE N°2 : UN URBANISME DE QUALITE ECONOME EN FONCIER

Les OAP concourent également à la « *gestion raisonnée et économe de la ressource foncière* » (objectif n°2 du PADD) en organisant l'extension des enveloppes urbaines selon des critères environnementaux et paysagers, ou encore encourageant le renouvellement urbain par des opérations de densification.

Les sites d'OAP sont issus d'un processus très important de **priorisation de l'urbanisation**, et ce à deux titres : parce qu'ils sont peu nombreux du fait de la priorité donnée production au sein de l'enveloppe urbaine (sortie de vacances, dent creuses et renouvellement urbain), par ce qu'ils ont fait l'objet d'une hiérarchisation et d'une sélection importante afin de se conformer au potentiel constructible limité dont dispose chaque commune.

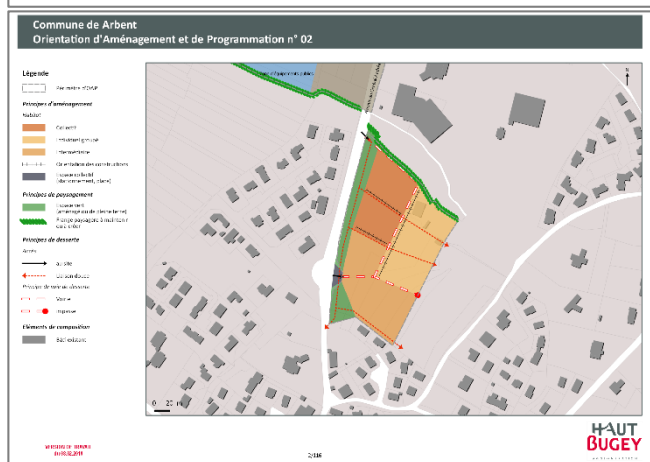
3.4.1. Les OAP comme outil privilégié du renouvellement urbain

Au total, **45 OAP** sont considérées comme des opérations de densification et/ou de renouvellement urbain et mobilisent du foncier compris dans la trame urbaine.

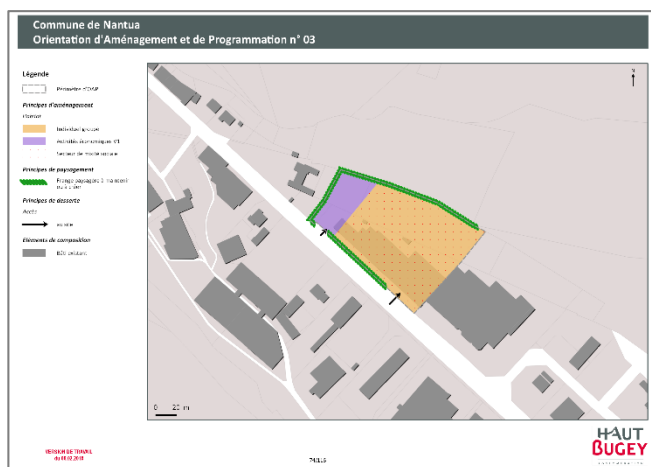


L'OAP n°1 du Poizat-Lalleyriat consiste à aménager une **dent creuse** située sur la rue de la Chenaz, à l'entrée du village du Poizat.

Le programme comprend 5 logements individuels et la création d'une nouvelle voirie entre la rue de la Chenaz et une voie communale qui s'achève en impasse à l'ouest.



Les OAP permettent également d'organiser la densification d'un quartier via la **diversification des formes bâties**. A Arbent, la densité a été répartie différemment à l'intérieur d'un même site de projet : les formes les plus denses (petits collectifs, habitat intermédiaire) sont au plus près de l'avenue et structurent l'entrée de ville le long d'un axe majeur alors que des formes moins denses (individuel groupé) sont attendues sur la partie est du site.



Situé à l'entrée ouest de Nantua, ce site industriel fait l'objet d'une opération de **renouvellement urbain**. L'OAP prévoit la démolition du bâtiment, la construction d'une trentaine de logements et une surface dédiée à de petites activités économiques.

Exemples : l'OAP n°1 du Poizat-Lalleyriat, n°2 d'Arbent et n°3 de Nantua

Source : Verdi

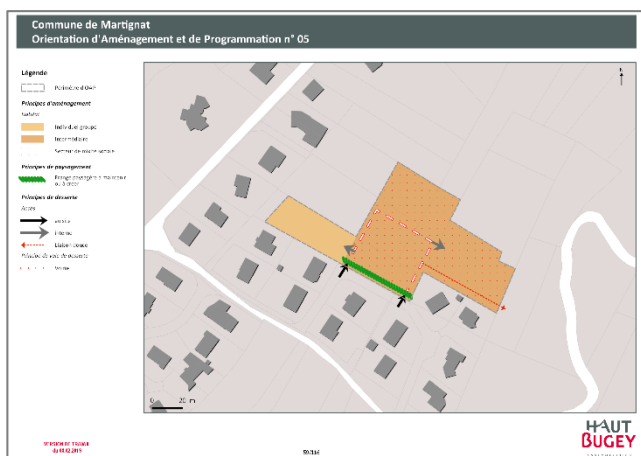
- La totalité des sites de densification représente une superficie d'environ 29 hectares.

3.4.2. Les OAP comme outil de maîtrise de l'extension urbaine

Les 125 OAP sectorielles concourent à la maîtrise du développement urbain : **49 sites de projets** sont considérés comme du réinvestissement (dont 4 de renouvellement) de la trame urbaine et **76 sites de projet** sont des opérations d'extension.

L'ensemble de ces OAP répondent aux objectifs suivants :

1. Organiser le développement des communes de l'agglomération, en adaptant l'envergure des projets aux objectifs démographiques et au cadre environnemental, paysager, urbain et patrimonial des sites concernés.
2. Limiter la consommation des terres agricoles et des forêts en maîtrisant la consommation foncière des projets d'urbanisation par le respect d'une densité moyenne minimale de l'ensemble des sites de projet
 - 27 log/ha sur le chapelet urbain,
 - 19 log/ha sur la frange rurale,
 - 14 log/ha sur l'espace rural.
3. Définir un front urbain permettant de maîtriser l'étalement urbain et de garantir la pérennité des espaces ouverts, paysagers et agricoles du territoire.



Exemple : l'OAP n°5 de Martignat

Source : Verdi



L'un des sites de projet de Martignat porte sur l'extension du quartier d'habitat pavillonnaire de Jargeat, au sud de la commune.

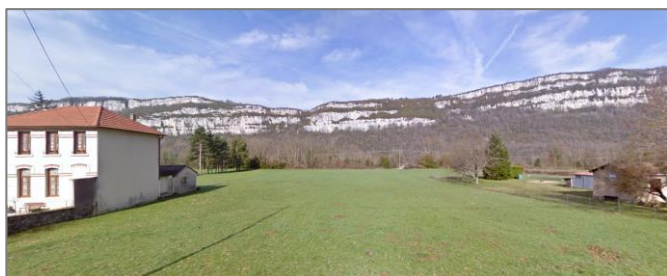
Le programme de logement prévoit **des formes plus denses** que celles habituellement proposées dans les opérations de lotissement (maisons individuelles pour une densité moyenne de 11 log/ha) notamment en imposant de l'habitat mitoyen ou intermédiaire (densité moyenne de 26 log/ha).

La topographie, légèrement en pente, et le gabarit des constructions existantes riveraines (du R+0 au R+1+C) permettra d'envisager une densité plus élevée avec des constructions qui s'intègrent à la pente, au paysage et à l'environnement bâti proche.

Le hameau de Bombois, sur la commune de Matabon-Granges, s'est historiquement implanté en contrebas de la côte de Faye avant de s'étendre le long de la D91 sous la forme de maisons individuelles espacées.

L'OAP porte sur une parcelle située entre deux constructions, au bord de la route départementale.

Afin de ne pas nuire à la qualité des paysages ouverts et à la vue remarquable sur la côte de Châtillon, l'urbanisation de ce site est contenue aux limites définies par les constructions existantes. De plus, il est imposé la réalisation d'au moins deux



logements, soit une façon d'entamer la **densification** de ce tissu urbain clairsemé sans nuire aux espaces agricoles et naturels.

Exemple : l'OAP n°2 de Matafelon-Granges

Source : Verdi

- La totalité des sites d'extension résidentiels représente une superficie d'environ 72 hectares.

A noter que dans ce contexte de diminution forte des zones d'extension, il n'est pas apparu réaliste d'imposer une nouvelle priorisation interne aux sites d'OAP notamment entre secteur d'extension et site de densification. Les aléas non connus à ce stade la procédure (contraintes techniques, administratives, foncière, financières) rendent particulièrement incertaines les tentatives de priorisation à l'échelle de 125 sites.

3.5. AXE N°3 : AMELIORER LA REPONSE AUX BESOINS EN LOGEMENTS DANS LEUR DIVERSITE ET LA QUALITE DU PARC D'HABITAT

3.5.1. La mixité sociale au sein des sites d'OAP

Un des grands objectifs du PADD est l'amélioration des réponses qui peuvent être données, à travers l'aménagement du territoire, « aux besoins en logements dans leur diversité » et à « la qualité du parc d'habitat ».

Cet enjeu repose essentiellement sur **l'accès au parc locatif social**, y compris dans les communes périurbaines et rurales, ainsi que sur **l'adaptation des logements à des parcours résidentiels en mutation** (phénomènes de décohabitation, diminution de la taille des ménages, vieillissement de la population, demande croissante en milieu rural, etc.)

Le SCoT appliquait, à travers ses recommandations, un objectif de production de logements locatifs sociaux sur l'ensemble de la production. Le PLUi-H applique ce taux uniquement sur la production neuve. En effet, selon les strates et selon les communes, la production de logements locatifs sociaux par sortie de vacance n'était pas toujours possible à estimer (les opérations en acquisition-amélioration sont connues mais le caractère « vacant » du logement concerné n'est pas renseigné). Par ailleurs, la production de logements locatifs par la construction de logements neufs est également la production la plus « maitrisable » pour les communes, notamment grâce à l'inscription d'objectifs de production dans les OAP.

Les OAP sont ici l'expression des objectifs fixés au sein du POA. Ces objectifs sont territorialisés, à l'image des objectifs de production de logements.

Tendances souhaitées Horizon SCoT (15 ans)	Taux actuel (RPLS 2012)	Taux visés sur le parc de RP à l'issue du SCoT (15 ans)	Soit un objectif de production de LLS à horizon SCOT (15 ans)	Soit un objectif de production de LLS à horizon PLUi-H (12 ans)	Soit un taux de LLS dans le flux de production
CHAPELET URBAIN	38,7 %	37,5 %	668	535	28%
FRANGE RURBAINE	10,7 %	15 %	282	223	28%
ESPACE RURAL	6,1 %	7 %	73	58	11%
TOTAL Haut-Bugey	31,0 %	30,2 %	1023	816	25%

Le chapelet urbain

Les communes urbaines sont généralement celles qui concentrent le plus de logements locatifs sociaux (LLS). En cause : le fait qu'elles constituent des bassins d'emplois, qu'elles cumulent les infrastructures de transports, les équipements publics, les commerces et les services ou encore qu'elles ont une capacité de production de logements neufs importante.

Les communes du chapelet urbain concentrent aujourd'hui plus de 38% de l'offre en LLS. Dans une perspective de répartition des LLS sur les communes périphériques et rurales, l'objectif qui leur est attribué tend à stabiliser, si ce n'est diminuer cette part (37%).

Toutefois, au regard du poids démographique que ces communes urbaines représentent, et de l'objectif de production de logements qui leur est fixé, les LLS doivent représenter 28% de la production neuve. Les OAP deviennent alors un outil privilégié pour atteindre cet objectif.

Les sites d'OAP en milieu urbain présentent **un taux de LLS de l'ordre de 30 à 50%**. Ce taux représente souvent un grand nombre de logements dédiés au locatif social, comme c'est le cas à **Bellignat** où l'OAP n°1 (environ 170 logements) se voit apposer un taux de LLS de 30% (soit environ 50 logements).

Par ailleurs, la production de LLS n'est pas seulement assurée par les sites d'OAP mais également par des projets d'ores et déjà en cours qui peuvent présenter des taux de LLS à 100% et par les opérations « d'acquisition-amélioration ».

La frange ruraine

Actuellement, les communes de la frange ruraine concentrent un peu moins de 11% de l'offre en LLS. Par rapport aux communes du chapelet urbain (objectif de stabilisation) et de l'espace rural (objectif de légère augmentation), ces communes périphériques doivent faire l'objet d'une politique davantage

ambitieuse. Pour ce faire, le taux de LLS dans la production neuve est équivalent à celui imposé pour le chapelet urbain, soit 28%.

Les sites d'OAP présentent **un taux de LLS de l'ordre de 25 à 40%**.

Ce taux a été **ajusté pour chaque commune** (voire à l'échelle des sites de projet) en fonction de son attractivité et de son potentiel de développement. A titre d'exemple, des communes comme **Maillat** et **Saint-Martin-du-Fresne** qui bénéficient d'une accessibilité optimale (échangeur A40-A404), qui disposent de commerces et de services (écoles, pharmacie, restauration...) et de zones d'activités ont un taux de production de LLS dans la moyenne haute.

La question de la mixité sociale dans l'espace rural

Le taux de logements locatifs sociaux (LLS) au sein du parc des résidences principales des communes rurales est de 6,7%. L'objectif visé d'ici l'issue du SCoT du Haut-Bugey est de 7%, soit pour y parvenir, un taux de production de LLS dans la production neuve de 11% en moyenne.

Le choix a été fait de ne pas conditionner la réalisation des OAP dans ces communes rurales à la création obligatoire de logements sociaux, notamment au regard des difficultés rencontrées par les bailleurs sociaux amenés à s'exprimer pendant l'élaboration du PLUi-H.

Dans cette perspective, les OAP ont pour objectif d'encourager la production de LLS :

- **En ciblant des sites dont le programme de logements est suffisamment développé** : les programmes d'aménagement présentant moins de 5 logements ne sont pas concernés par des prescriptions particulières sur la mixité sociale ;
- **En focalisant la production de logements locatifs sociaux sur des formes urbaines denses** (habitat intermédiaire, habitat collectif), plus susceptibles de générer des projets auprès des bailleurs (sans toutefois exclure la possibilité de cibler des LLS sur l'habitat individuel) ;
- **En définissant un pourcentage potentiel de LLS cohérent avec les enjeux des communes de l'espace rural**, le taux moyen appliqué sur les sites de projet étant de **15-20%**.

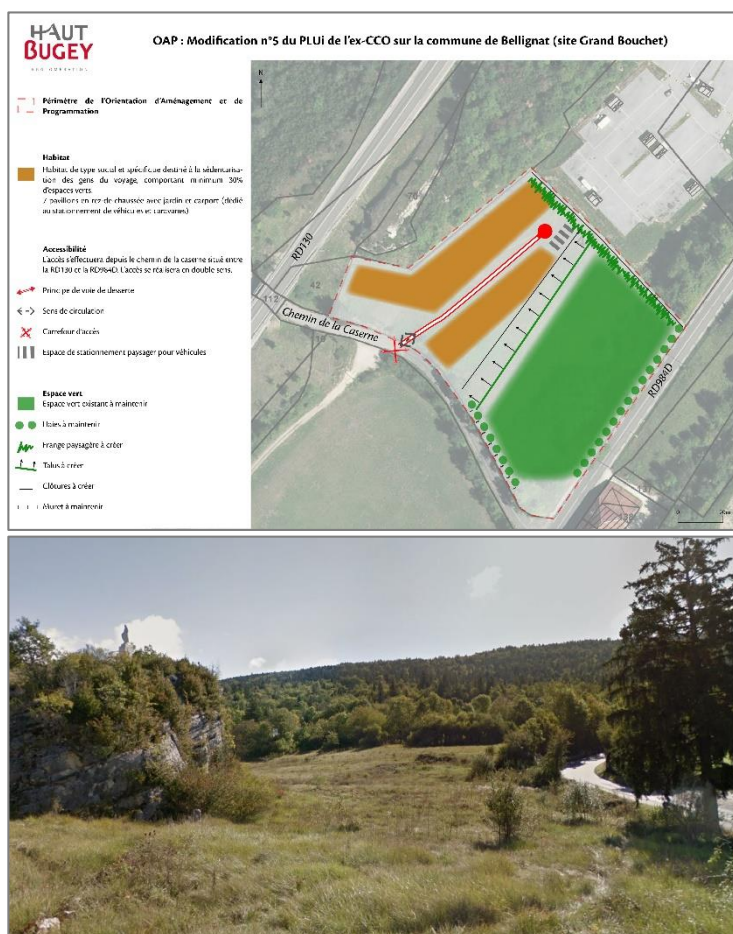
Afin de rendre cohérent l'ensemble des pièces du PLUi-H, les OAP dans lesquelles sont prescrits des taux de production de LLS seront doublés dans le plan de zonage par des servitudes de mixité sociale.

Les objectifs de LLS dans les OAP de l'espace rural étant davantage des recommandations que des prescriptions, ceux-ci ne seront pas doublés d'un secteur de mixité sociale au plan de zonage.

3.5.2. Développer une offre d'habitat répondant à des besoins spécifiques

Parmi les objectifs du PADD, se trouve l'ambition de développer une offre de logement adaptées à des besoins très spécifiques, qu'il s'agisse :

- D'attirer des ménages issus de la classe moyenne supérieure, possiblement des cadres amenés à travailler dans les entreprises de la Plastics Vallée, par le biais de programmes de logements de « haute qualité » ;
- De développer une offre en LLS (PLUS, PLAI, PLS...) dans les territoires périurbains et ruraux (cf. 3.1.1. *La mixité sociale au sein des OAP*) ;
- D'adapter l'offre en logements à la trajectoire résidentielle des ménages (jeunes actifs, couples avec enfants, familles monoparentales, personnes en colocation, retraités, personnes vivant seules, etc.).



Ce secteur d'aménagement se situe sur la commune de Bellignat, au croisement de la route départementale D130 et du chemin de la Caserne.

L'OAP du Grand Bouchet est dédiée à l'accueil des Citoyens Français Itinérants. Le projet propose la création de 7 logements locatifs sociaux, adaptés aux modes de vie des futurs habitants (création d'un carport pour accueillir les voitures et les caravanes).

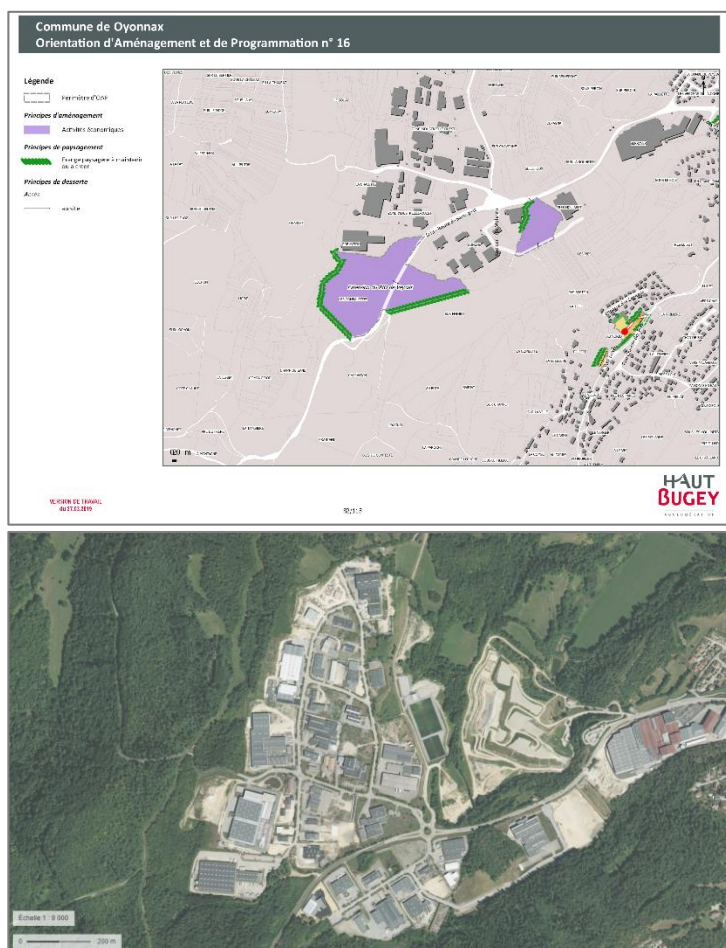
Exemple : l'OAP du site du Grand Bouchet à Bellignat

Source : Verdi

3.6. AXE N°4 : FAVORISER LE DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE DU TERRITOIRE EN AFFIRMANT SA VOCATION INDUSTRIELLE, AGRICOLE ET FORESTIERE

3.6.1. Elaborer des OAP dans la perspective du développement de la Plastics Vallée

Le développement du Parc Industriel Ouest de Veyziat (Oyonnax) est l'un des enjeux majeurs du développement du Haut-Bugey autour de la filière plastique et plastronique. L'orientation d'aménagement des deux sites vise à faciliter l'agrandissement et l'implantation de nouvelles entreprises sur ce site stratégique.



Extraits de l'OAP :

« L'orientation d'aménagement et de programmation vise à organiser l'extension du Parc Industriel Ouest. Les bâtiments et annexes autorisés présenteront une architecture simple et soignée. (...) »

« La desserte s'effectuera depuis la RD13, au nord depuis le chemin de Pré Matou et par la rue de Très Mollarets au Sud. Les entreprises qui s'implanteront sur le site devront organiser leurs circulations internes afin de limiter les sorties/entrées sur les routes départementales. Elles sont fortement encouragées à mutualiser leurs accès et à raisonner en termes de bouclage de voiries plutôt qu'en impasse. Les nouvelles voiries seront suffisamment larges pour permettre la circulation et le retournement de véhicules lourds. Le nécessaire sera fait afin de sécuriser les déplacements piétons sur le site (aménagement de trottoir, signalétique, passage piétons...) »

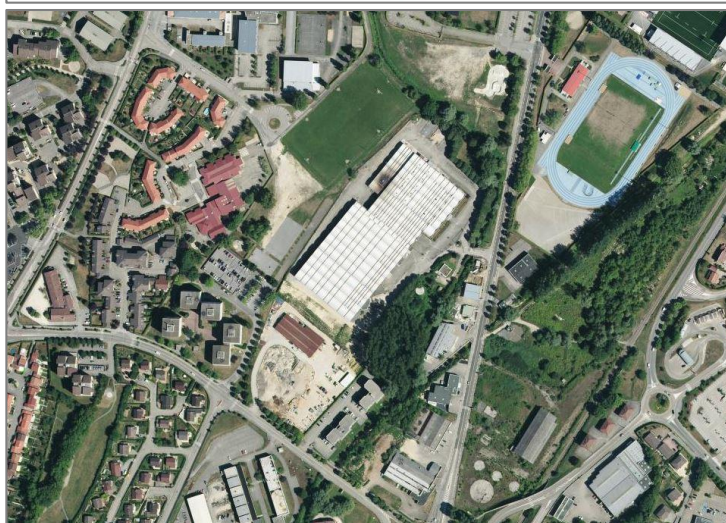
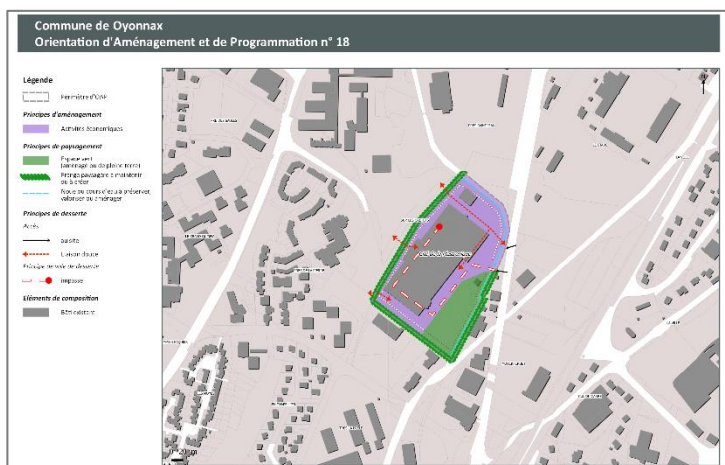
Exemple : l'OAP du Pôle Industriel Ouest de Veyziat à Oyonnax

Source : Verdi, Géoportail

Sur ce site tout particulièrement, l'opérationnalité future sera conditionnée aux études environnementales obligatoires. L'OAP offre une première base de réflexion et un cadre aux futures études de faisabilité de deux tènements.

Autre site-phare du développement de la plasturgie sur le territoire : la future Cité de la Plastronique s'accompagne également d'une OAP. Situé en entrée de ville, le long du cours de Verdun, ce lieu

concentre des enjeux particulièrement forts autour de la reconversion de friches industrielles, du rayonnement de l'économie locale à une échelle plus vaste et de la mise en réseau des équipements sur le territoire (Lycée Arbez-Carme, Centre Technique Industriel Plastiques et Composites, INSA, Plastipolis...)



Exemple : l'OAP de la Cité de la Plastronique à Oyonnax

Source : Verdi, Géoportail

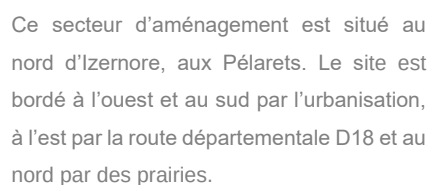
Extraits de l'OAP :

« Le projet propose la création de plusieurs bâtiments dédiés au développement et au rayonnement de la filière plastronique sur le territoire. Les activités attendues sur le site sont les suivantes : activité industrielle, bureaux, ERP, hôtellerie, restaurations, commerces, activités de services, etc.

Le projet devra prendre en compte la situation d'entrée de ville du site. Des aménagements paysagers qualitatifs sont attendus le long du cours de Verdun. Le ruisseau de la Sarsouille devra être mis en valeur et intégré à l'économie globale du projet. Des formes architecturales ambitieuses pourront être proposée.»

Bien que les sites de projet ne concernent pas directement l'activité agricole ou sylvicole, les orientations d'aménagement ont un impact non négligeable sur **la préservation des terres cultivées et des espaces naturels**, éléments nécessaires à la pérennité de ces filières sur le territoire.

En amont, cela consiste à **sélectionner des sites de projet qui ne concourent pas – ou le moins possible – à la diminution des terres arables, des pâturages ou des espaces boisés**. Les dents creuses et les terres à faible valeur agronomique (en cause : la topographie, l'enclavement, la qualité des sols...) sont toutes indiquées pour accueillir des projets d'urbanisation sans compromettre le secteur primaire.



Extraits de l'OAP :

« L'aménagement du site devra garantir la conservation de l'alignement boisé le long de la Grande Rue. L'essentiel des espaces verts et paysagers du site se concentrera sur les jardins privés. Aussi, un alignement des constructions sur rue est attendu afin de conserver les fonds de parcelle en espaces verts perméables. (...) »

L'ensemble des risques est pris en compte dans la faisabilité du projet. Des solutions seront systématiquement apportées afin de limiter les impacts sur les personnes et les biens.

L'aménagement global du site veille à limiter le ruissellement des eaux pluviales en mettant en place des solutions de gestion alternative (limitation des surfaces imperméabilisées, créations de noues paysagères, mise en place de dispositifs de stockage d'eau pluviales...) »

Exemple : l'OAP des Pélares à Izernore

Source : Verdi, Agreste

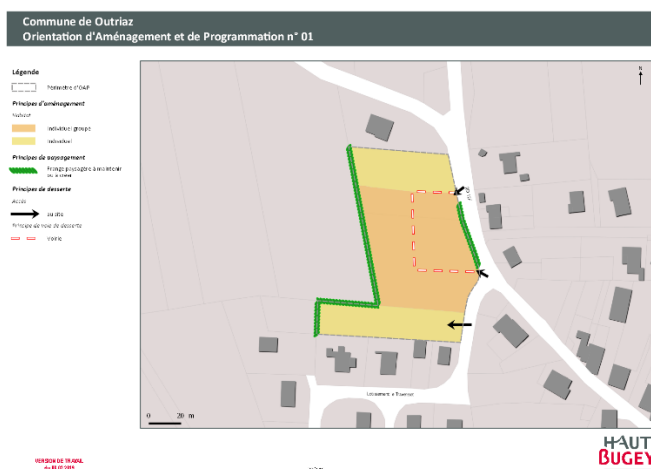
Si l'ouverture à l'urbanisation de certains secteurs de projet participe à la diminution des zones agricoles et naturelles, alors **les orientations d'aménagement contiennent des prescriptions environnementales et paysagères plus strictes.**

C'est le cas notamment sur le Parc Industriel Ouest d'Oyonnax, dont la superficie (près de 19 hectares) coïncide avec le défrichement d'espaces boisés. De nombreuses prescriptions sont alors imposées en termes :

- **De franges paysagères :** « *Sur les limites de la zone économique avec les zones naturelles, il est imposé la réalisation d'une haie bocagère sur une bande de largeur 4,00 m afin de créer une frondaison arborée et arbustive de transition avec les espaces boisés.* » ;
- **D'imperméabilisation des sols :** « *Les futures constructions devront prendre en compte les exigences du développement durable (risques, pollution) et limiter l'imperméabilisation des sols pour favoriser l'infiltration des eaux de pluies : • au moins 30% des espaces de stationnement dédiés aux employés et aux visiteurs seront perméables • au moins 15% de la surface des tènements seront préservés en espaces de pleine terre ou aménagés en espaces verts.* » ;
- **De gestion des risques :** « *L'aménagement global du site veillera à limiter le ruissellement des eaux pluviales en mettant en place des solutions de gestion alternative (surfaces imperméabilisées, dispositifs de stockage des eaux pluviales, création de noues paysagères).* » ;
- **D'intégration paysagère :** « *Les bâtiments et annexes autorisés présenteront une architecture simple et soignée. les teintes vives ou les matériaux réfléchissants sont interdits. Les toitures-terrasses seront végétalisées. La volumétrie, notamment la hauteur des bâtiments, sera adaptée à la topographie du site. Dans tous les cas, les opérations de remblai et de déblais doivent être réduites au strict nécessaire, et dans les limites posées par le règlement.* » ;
- **De procédures supplémentaires avant ouverture à l'urbanisation :** « *Au vu des dimensions du projet, celui-ci sera soumis à l'ensemble des procédures réglementaires en matière d'environnement (dossier Loi sur l'eau, étude d'impact, inventaire faune-flore, dossier de défrichement).* »

Parmi les prescriptions mises en place sur les sites de projet, se trouvent entre autres :

- La définition de pourcentages d'**espaces de pleine terre** et/ou d'espaces verts aménagés sur la surface totale du site de projet ;
- L'identification de **franges paysagères** et de **linéaires de haies végétales** à préserver ou à créer ;
- Des principes de **marges de recul par rapport aux zones agricoles (A) et naturelles (N)** ;
- Des précisions sur **l'implantation des constructions**, notamment afin de définir des espaces privatifs (ex : jardins, potagers) en transition avec les espaces agricoles et naturels ;
- La définition de **cônes de vue** et de perspectives à préserver qui garantissent souvent le maintien des espaces cultivés ou des pâturages au premier plan ;
- Le maintien des **circulations agricoles** vers les sièges d'exploitation, les équipements structurants (silos, tunnels) et les pâturages.



Cette zone d'extension majeure d'Outriaz est située sur des terrains agricoles. Les parcelles sélectionnées sont celles au contact de l'urbanisation (constructions existantes, routes) et le périmètre a été défini de façon à conserver des terrains agricoles « viables » à côté (grandes parcelles rectangulaires, faciles à cultiver...).

Le site est borné à l'ouest par une frange paysagère qui offre un espace de transition entre les terres agricoles et la zone à urbaniser.

Exemple : l'OAP n°1 d'Outriaz

Source : Verdi

3.6.3. Les UTN locales : entre développement économique touristique et valorisation de l'environnement remarquable du Haut-Bugey

Au total, le PLUi-H compte **4 OAP valant UTN locales** à **Samognat** (deux sites), **Vieu d'Izenave**, au **Poizat-Lalleyriat**. Le site initialement envisagé à Izernore a été supprimé au regard des incidences jugées trop importantes en l'état du projet.

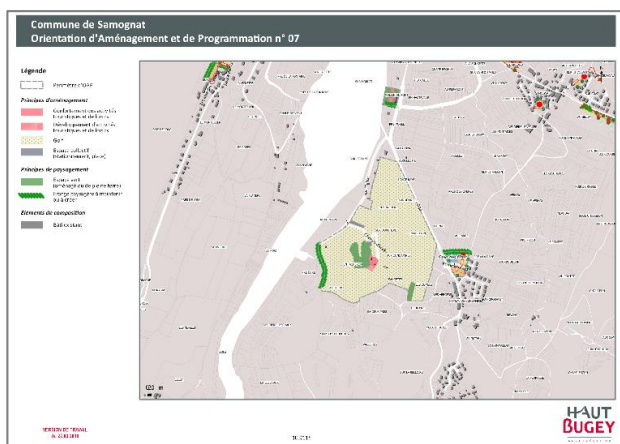
Chacun de ces sites est d'ores et déjà occupé par une activité touristique. Les OAP contribuent ainsi au développement de structures touristiques et de loisirs existantes, en règlementant de façon précise la vocation des futures constructions, leur emprise au sol et leur hauteur.

Par ailleurs, le règlement du sous-secteur **NI3** renvoie systématiquement aux conditions posées par les orientations d'aménagement et de programmation.

L'enjeu autour de ces OAP est de permettre aux porteurs de projets locaux de pouvoir développer des activités qui soutiennent l'attractivité, le dynamisme et la croissance du territoire, tout en tenant compte des enjeux environnementaux soulevés par un surcroît de constructibilité en zone naturelle.

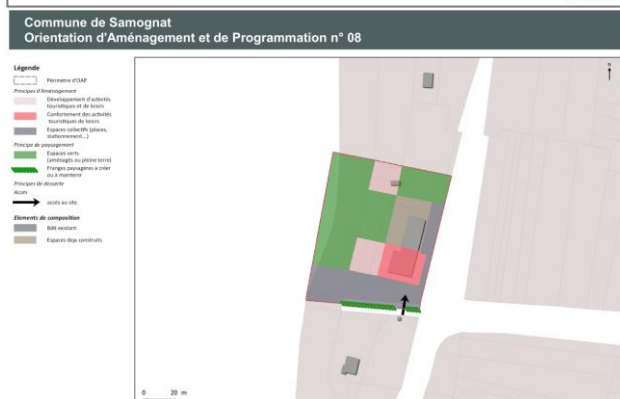
La prise en compte de ces enjeux passe notamment par :

- Des règles de constructibilité restreintes (emprise au sol, hauteur, emplacements...) ;
- Des prescriptions concernant la qualité architecturale et paysagère des constructions ;
- Des préconisations sur le traitement des abords et l'implantation des constructions par rapport à la topographie du site.



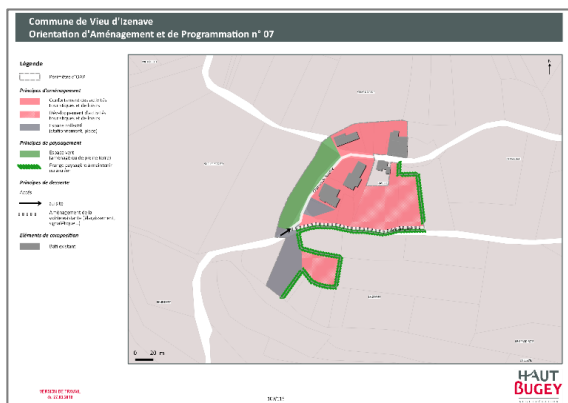
Extrait de l'OAP :

« L'exploitation des éléments naturels du terrain (pente, talus, franges arborées...) est à privilégier. Les terrassements, les remblais et les déblais devront être limités (plus ou moins 1,50 m). Les éléments de parcours ou de décor (bunker, points d'eau, plantations, rochers...) devront être intégrés aux paysages ouverts du site. »



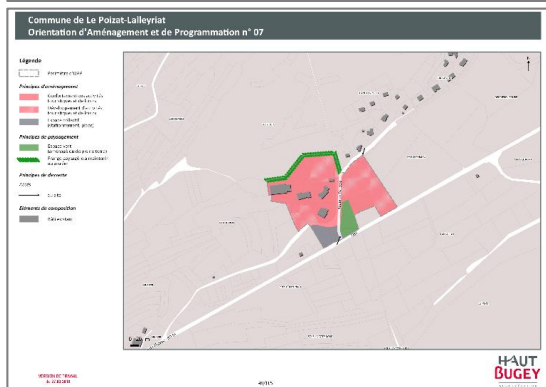
Extrait de l'OAP :

« Le plan identifié un alignement boisé à conserver au sud, ainsi que des espaces naturels qui feront l'objet d'un aménagement paysagé. De manière générale, les futures constructions et installations, devront s'intégrer au paysage remarquable du lac de l'Oignin. Le matériau préconisé est le bois. »



Extrait de l'OAP :

« Le projet propose l'extension du site et le développement de l'activité touristique. Les parcelles identifiées au plan accueilleront des constructions à vocation d'hébergement hôtelier et touristique de type HLL (tipis...) et d'autres équipements recevant du public (salle de réception). »



Extrait de l'OAP :

« L'accès au site s'effectue par la route départementale D55 et par le chemin de l'Ariette. Ces accès seront maintenus. Devant une hausse potentielle de la fréquentation du site, des aménagements pourront être menés pour sécuriser la sortie sur la route départementale. Les espaces de stationnement seront mutualisés à l'entrée du site. »

3.7. AXE N°5 : FAIRE DU TERRITOIRE UN POLE D'EXCELLENCE DU DEVELOPPEMENT DURABLE

3.7.1. *Intégrer le patrimoine et le paysage dans les OAP*

Trois éléments composant le patrimoine du Haut-Bugey ont pu être traités au travers des OAP (thématiques et sectorielles) :

- **Le petit patrimoine ;**
- **Le patrimoine monumental**
- **Le patrimoine naturel et paysager.**

Cela répond notamment à un objectif de promotion du développement touristique.

Le petit patrimoine

Le petit patrimoine est défini comme l'ensemble de biens culturels, matériels et immatériels, bâtis ou naturels, présent en milieu rural. Il relève de domaines divers : l'histoire, l'architecture, les traditions orales et festives, les savoir-faire et l'artisanat, les pratiques collectives, etc.

Lorsqu'on évoque le petit patrimoine dans le cadre de l'élaboration des OAP, cela concerne surtout **la préservation, la valorisation et l'intégration dans les nouveaux projets d'aménagement** du bâti historique (maisons bugistes, fermes et granges), de la trame urbaine (venelles, cour, places, etc.), du mobilier urbain (fontaines, lavoirs, fours à pain, etc.) et des monuments (croix, oratoires, églises, chapelles, etc.)

Le plus souvent, ces éléments de patrimoine présentent un bon état de conservation tout en restant assez discrets. La valorisation de leurs abords peut aider à qualifier l'espace public qui les accompagne et à **renforcer la centralité de certains villages**.

L'OAP thématique portant sur le petit patrimoine tient compte des éléments suivants :

- Le caractère rustique des édifices et leur qualité architecturale ;
- Les abords des monuments comme lieux de détente et de halte ;
- L'emploi de matériaux locaux traditionnels ;
- Les volumes des bâtiments et leur potentiel d'utilisation ;
- La cohérence d'un réseau de bâtiments traditionnels dans le territoire du Haut-Bugey.



Lavoir et fontaine à Apremont



Fontaine aux abords de l'église à Bolozon



Fontaine le long de la route à Brenod



Fontaine au centre du village à Chevillard



Lavoir à Izenave

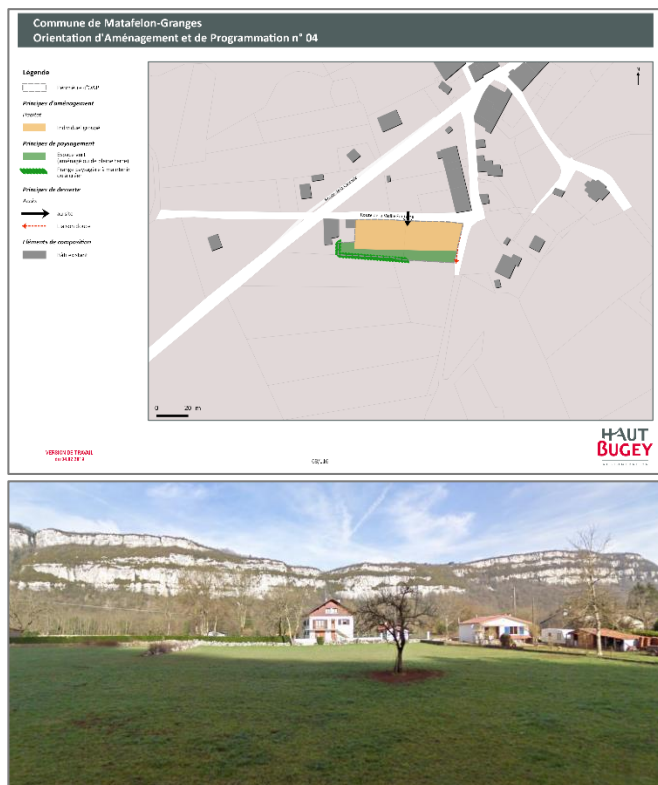


Lavoir au centre du village des Neyrolles

Extrait de l'OAP thématique « Petit patrimoine »

Source : Territoires & Paysages

Outre l'OAP thématique portant spécifiquement sur ce sujet, il a été décidé d'**intégrer ces orientations dans les OAP sectorielles**.



Ce site de projet situé à Matafelon-Granges est borné par un muret en pierre le long de la rue du Quartier.

Elément caractéristique du petit patrimoine local, et particulièrement essentiel dans un paysage semi-bocager, l'OAP précise que le muret doit être conservé voire renforcé.

Exemple : l'OAP n°4 de Matafelon-Granges

Source : Verdi

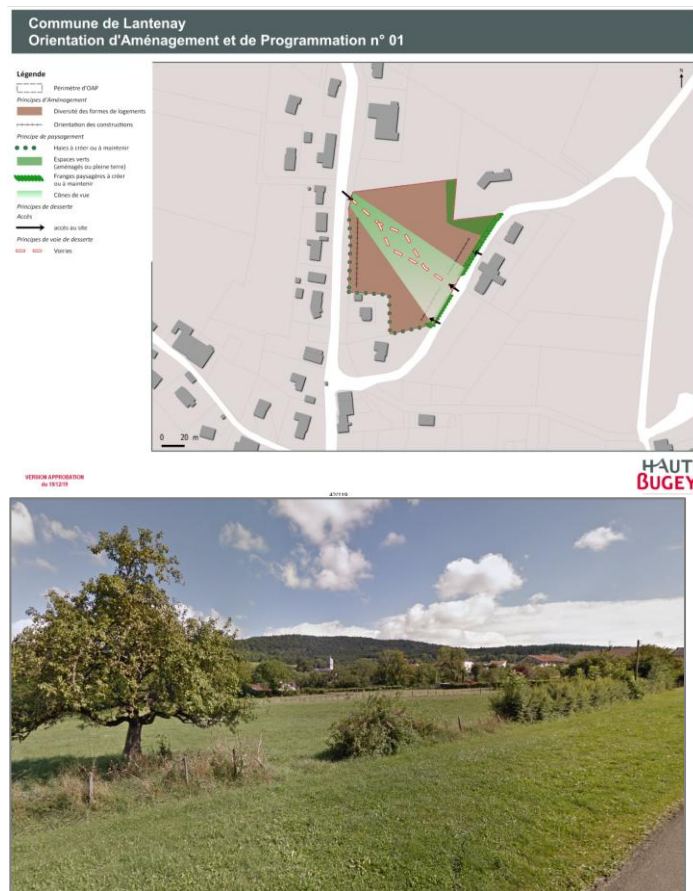
Le patrimoine monumental

Notamment présent dans les communes plus urbaines du territoire, le patrimoine monumental soulève plusieurs questions autour de :

- La qualité architecturale et la valeur patrimoniale des édifices ;
- Les points de vue valorisant les bâtiments dans la ville ;
- La place du piéton et du cycliste dans la ville afin d'offrir une zone de contemplation ;
- L'équilibre entre le stationnement et le parvis du monument ;
- L'harmonie du mobilier urbain avec la qualité architecturale des monuments, vitrine du savoir-faire local (plasturgie de qualité, filière bois) ;
- La qualité des services autour des monuments (commerces, restaurants...)

Les monuments sont souvent évoqués lorsqu'il s'agit des contraintes réglementaires liées à leurs périmètres de protection. Néanmoins ces lieux, qu'ils soient protégés ou non, peuvent devenir de nouveaux centres d'attractivité, notamment en ville et les moteurs de l'activité touristique dans la région.

L'OAP thématique portant sur ces sites suppose que la requalification de leurs abords participe à sa mise en valeur pour les visiteurs mais également à l'amélioration du cadre de vie.



Ce site de projet est situé à l'entrée du village de Lantenay. Le paysage depuis la D12^F en provenance d'Outriaz est marqué par la vue dégagée sur l'église.

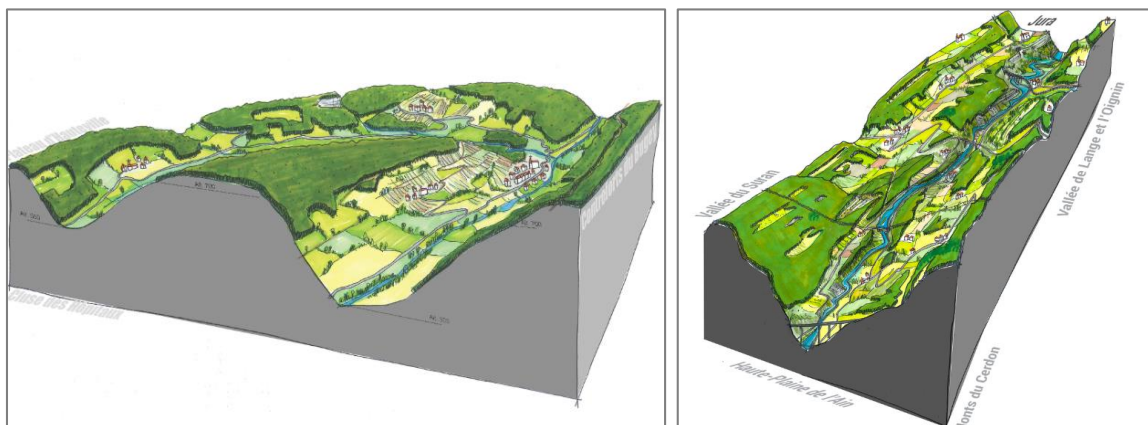
Afin de conserver cette perspective, l'OAP définit un cône de vue dans lequel les hauteurs seront limitées au R+1.

Exemple : l'OAP n°1 de Lantenay

Source : Verdi

Le patrimoine naturel

Le patrimoine naturel du Haut-Bugey est particulièrement diversifié, dû à la pluralité des entités paysagères qui se côtoient sur un même territoire : la cluse de Nantua, la vallée de l'Ange et de l'Oignin, les Monts du Haut-Bugey, les gorges de l'Ain, etc.



Blocs-diagrammes des entités paysagères de l'Ain

Source : CAUE de l'Ain

Parmi les éléments naturels les plus fréquents et les plus emblématiques du territoire se trouvent : les forêts (bois de Rièremont, de Samognat, de Puthod...), les linéaires boisés, le bocage, les pentes (alternance de vallées étroites et de plateaux...), les cours d'eau.

Les OAP ont permis de mobiliser certains outils afin d'intégrer voire de réinterpréter ce patrimoine naturel dans les futurs projets, notamment **les linéaires de haies et les franges boisées**.



Ce site de projet est situé au cœur du village de Brénod. Le futur projet d'aménagement devra s'inscrire dans la trame linéaire boisée, trame permettant l'identification de deux secteurs différents (au nord-ouest et au sud-est). Au nord, le projet exige la création d'une frange boisée orientée dans le même sens.

Un cours d'eau traverse également le site au sud. Le projet prévoit une préservation/une valorisation de ce ruisseau.

Exemple : l'OAP n°3 de Brénod

Source : Verdi

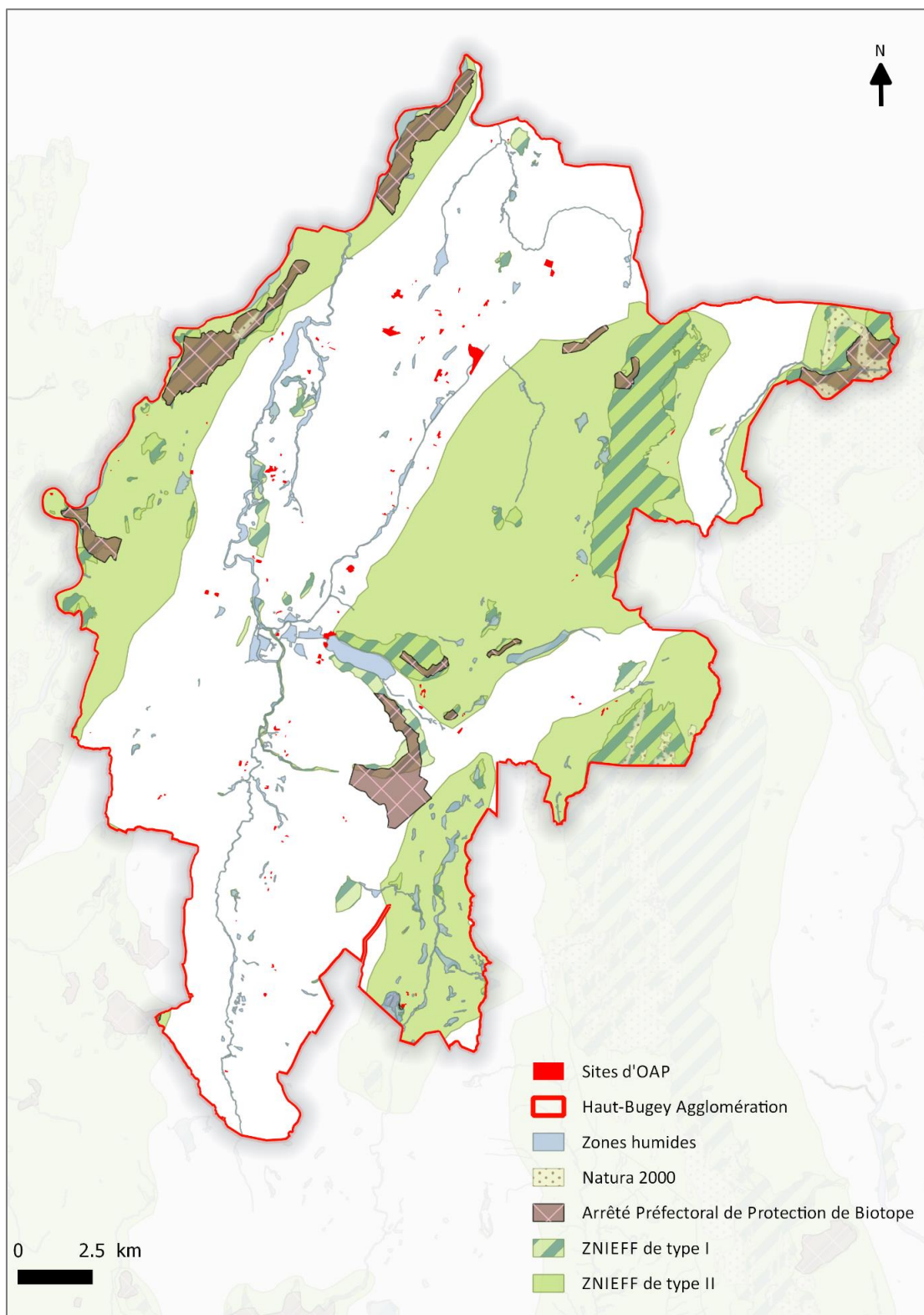
3.7.2. Décliner biodiversité et trames vertes et bleues à l'échelle des sites de projet

L'élaboration du PLUi-H du Haut-Bugey a conduit à synthétiser dans un même document, l'ensemble des périmètres environnementaux qui s'appliquent sur le territoire. Ces données ont été croisées avec les sites de projets potentiels afin d'**opérer des choix stratégiques entre développement urbain et préservation des milieux naturels**.

A ces données d'échelle internationale (Natura 2000), nationale (ZNIEFF, zones humides) ou régionale (arrêté préfectoral de protection de biotope), s'ajoutent des données plus locales comme les continuités éco-paysagères du Haut-Bugey².

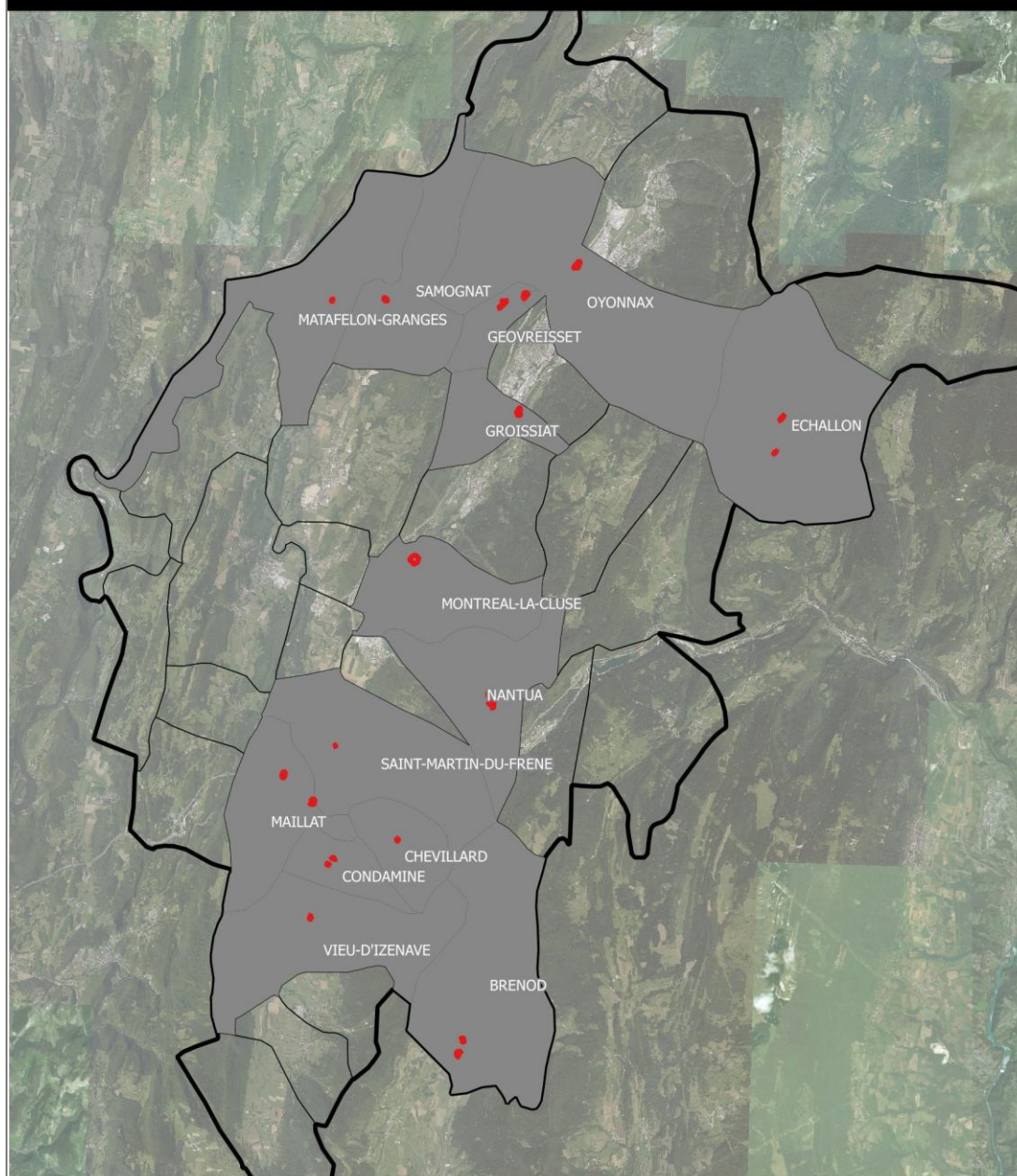
Ces inventaires départementaux ont motivé un travail de terrain plus approfondi qui a abouti à **une note environnementale sur plusieurs sites de projets qualifiés de « sensibles » (étude en annexe)**.

² Continuités éco-paysagères de l'Ain reconnues d'intérêt départemental, Département de l'Ain, Conservatoire des espaces naturels de Rhône-Alpes, Mars 2017.



Sites de projets et périmètres de protection environnementale sur le périmètre du PLUi-H

Source : Rhône-Alpes



Légende

ZONE ETUDE

Parcelles inventoriées

SITUATION GEOGRAPHIQUE

Territoire Haut-Bugey

Communes Haut-Bugey

Communes des OAP

La méthodologie de l'étude repose sur les étapes suivantes :

1. Synthétiser les données bibliographiques disponibles ;
2. Appréhender la sensibilité générale du territoire dans ses composantes écologiques ;
3. Réaliser un diagnostic des enjeux faune-flore afin de les intégrer dans l'évaluation des impacts.

Synthétiser les données bibliographiques disponibles

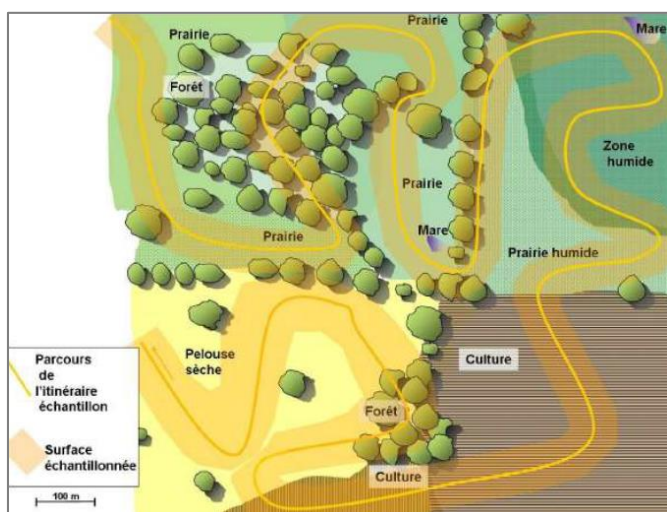
Les données bibliographiques proviennent de différents organismes territoriaux et de différentes études :

- Le Conservatoire des Espaces Naturels (CEN) d'Auvergne Rhône-Alpes ;
- Le Conseil Départemental de l'Ain qui protège par acquisition foncière ou par conventionnement les Espaces Naturels Sensibles (ENS)
- L'agence de l'eau Rhône-Méditerranée-Corse qui répertorie les zones humides ;
- Le Muséum National d'Histoire Naturelle (MNHN) qui dresse l'Inventaire National du Patrimoine Naturel (INPN) ;
- Le Système d'Information sur la Nature et les Paysages (SINP) ;
- La Conservatoire Botanique National Alpin (CBNA) via la plateforme Pôle d'Information Flore-Habitats ;
- Les bases de données naturalistes locales : Ligue de Protection des Oiseaux, Sympretum, etc.

Appréhender la sensibilité du territoire à travers un travail de terrain

La description des milieux naturels in situ s'est concentrée sur :

- L'analyse de la flore et une définition des habitats au moyen de relevés floristiques ;
- L'analyse de la faune susceptible d'être impactée par la nature des projets sur ces sites.



Exemple d'itinéraire d'échantillonnage

Source : Guide méthodologique « L'indicateur de Qualité Ecologique (IQE) et l'Indicateur de Potentialité Ecologique (IPE) »

Hiérarchiser les enjeux écologiques

A l'issu de la recherche bibliographique et de la visite de terrains, les sites inventoriés font l'objet d'une hiérarchisation des enjeux écologiques selon trois critères :

- **L'enjeu réglementaire** ;
- **L'enjeu patrimonial**, en fonction de la rareté et de la menace des espèces ;
- **L'enjeu local de conservation** ou la sensibilité des espèces et des habitats observés (effectif, répartition, qualité des sites de reproduction, etc.)

Cette hiérarchisation se matérialise par **une échelle de hiérarchisation des enjeux**, appliquée aux sites de projet afin de déterminer la stratégie à mettre en place : abandon du projet, redéfinition de son périmètre, prescriptions, mesures compensatoires, etc.

ENJEUX	CONDITIONS GÉNÉRALES (ET/OU)
MAJEUR	Hots spots de la biodiversité reconnus à l'échelle nationale, européenne ou mondiale. OU Milieux présentant des potentialités fortes pour le développement d'espèces remarquables très menacées (Espèces protégées ET classées en degré de menace CR, RE) OU (Espèces protégées par Arrêté des espèces menacées de disparition)
TRÈS FORT	Présence d'habitats ou d'espèces d'intérêt communautaire prioritaires ET parcelle inclus dans une ZSC ou une ZPS OU Milieux présentant des potentialités fortes pour le développement d'espèces remarquables (Espèces protégées ET classées en degré de menace VU, EN)
FORT	Présence d'habitats ou d'espèces d'intérêt communautaire prioritaires en dehors du périmètre d'une ZSC ou d'une ZPS OU Présence d'habitats ou d'espèces d'intérêt communautaire non prioritaires ET parcelle inclus dans une ZSC ou une ZPS OU Présence d'habitats naturels ET parcelle inclus dans le périmètre de zonages réglementaires (APPB, ZSC, ZPS, Réserves et Parcs, protection foncière des sites) OU Présence de zones humides ou d'habitats naturels classées en degré de menace VU, EN, CR OU Milieux présentant des potentialités fortes pour le développement d'espèces patrimoniales menacées (Espèces non protégées ET classées en degré de menace VU, EN, CR)
MOYEN	Présence d'habitats naturels ET parcelle inclus dans le périmètre de zonages d'inventaire (ZNIEFF, ZICO)

	OU Présence d'habitats naturels ET parcelle pouvant présenter une connectivité forte avec un zonage réglementaire (APPB, ZSC, ZPS, Réserves et Parcs, protection foncière des sites) OU Présence d'habitats naturels classés en degré de menace NT OU Milieux présentant des potentialités fortes pour le développement d'espèces protégées classées en degré de menace NT OU Milieux présentant des potentialités fortes pour le développement d'espèces patrimoniales déterminantes de ZNIEFF ET parcelle non inclus dans un périmètre d'inventaire ZNIEFF
FAIBLE	Présence d'habitats naturels sans menace particulière OU Milieux présentant des potentialités fortes pour le développement d'espèces protégées communes (classées en degré de menace LC)
TRÈS FAIBLE	Présence d'habitats anthropiques (agricoles ou urbains) Milieux occupés par des espèces non protégées et très communes

Echelle de hiérarchisation des enjeux

Source : Verdi

Intérêt écologique	Flore	Avifaune	Mammalofaune	Herpétofaune	Batrachofaune	Entomofaune
Brenod	Fort	Fort	Moyen	Fort	Moyen	Moyen
Chevillard	Faible	Faible	Faible	Faible	Nul	Faible
Condamine	Faible	Faible	Faible	Nul	Nul	Faible
Montreal	Faible	Moyen	Faible	Moyen	Nul	Faible
Nantua	Fort	Fort	Moyen	Fort	Faible	Moyen
St Martin	Faible	Faible	Faible	Nul	Nul	Faible
Maillat	Faible	Faible	Faible	Faible	Nul	Faible
Groissiat	Moyen	Fort	Faible	Fort	Nul	Faible
Geovreisset	Moyen	Fort	Faible	Fort	Nul	Faible
Oyonnax	Faible	Faible	Faible	Nul	Nul	Faible
Matafelon	Faible	Moyen	Faible	Faible	Nul	Faible
Samognat	Faible	Moyen	Faible	Moyen	Nul	Faible
Echallon	Moyen	Fort	Faible	Moyen	Nul	Moyen
Vieu d'Izenave	Faible	Faible	Faible	Moyen	Nul	Faible

Intérêt écologique des sites d'OAP

Source : Verdi

Accompagner les sites de projet par des prescriptions environnementales

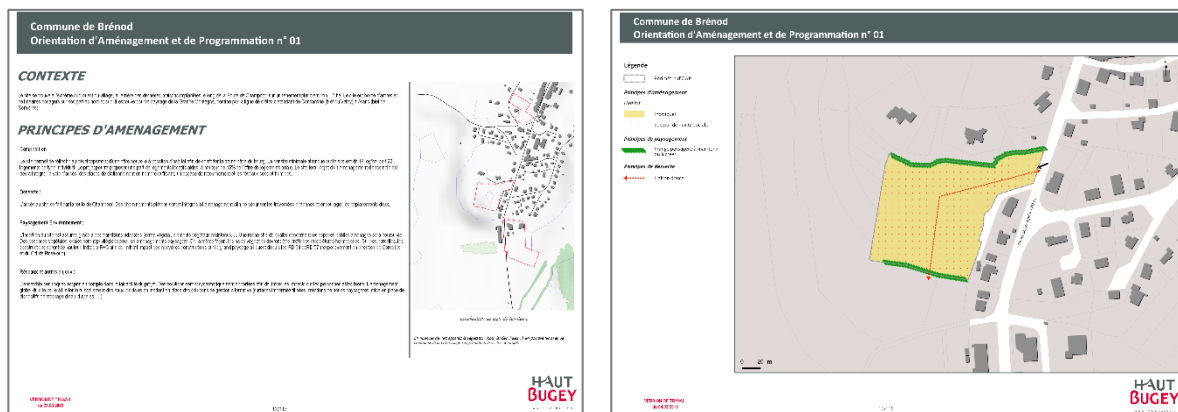
A titre d'exemple, la partie sud de l'OAP n°1 de **Brénod** était concernée par des enjeux « forts » en raison de la présence de pelouses calcaires.



Echelle de hiérarchisation des enjeux appliquée au site d'OAP n°1 de Brénod

Source : Verdi

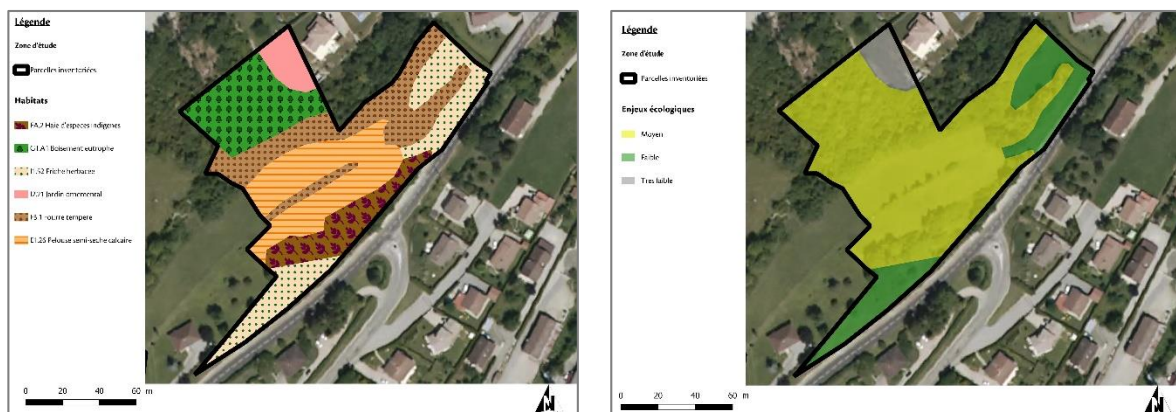
Ces données environnementales ont conduit à une réduction du périmètre au sud et un report de la superficie supprimée à l'ouest (enjeux « faibles »).



Exemple : prise en compte de ces enjeux dans l'OAP n°1 de Brénod

Source : Verdi

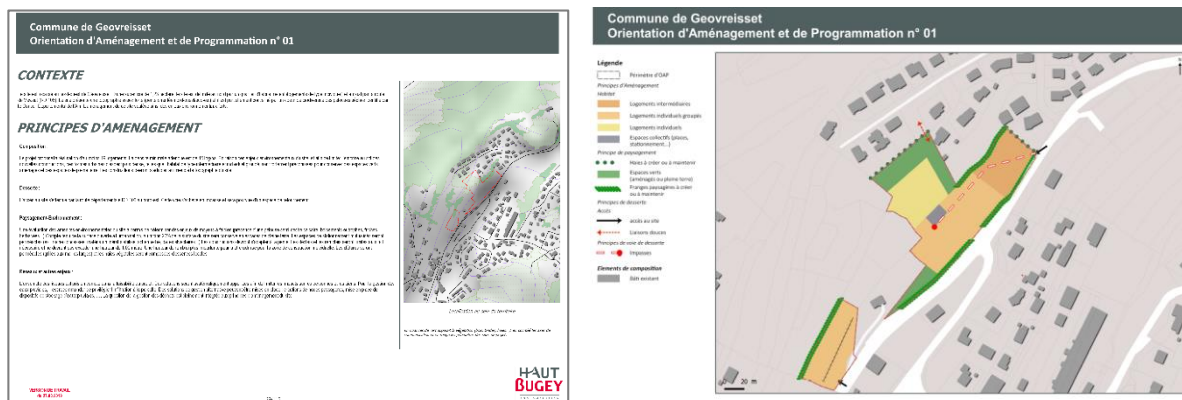
Autre exemple pour une autre application de l'échelle de hiérarchisation des enjeux écologiques : l'OAP n°1 de Géovreisset est concernée par des enjeux « moyens » (pelouse semi-sèche calcaire, fourre tempère, boisement eutrophe...) sur la quasi-totalité de sa superficie.



Echelle de hiérarchisation des enjeux appliquée au site d'OAP n°1 de Géovreisset

Source : Verdi

Par ailleurs, ce site est particulièrement propice à accueillir une opération de logements : accessibilité optimale via l'A404 et la RD13, proximité de services (Hôpital du Haut-Bugey), etc. Aussi, l'OAP a dû conjuguer un programme de logements ambitieux (24 logements environ) et des prescriptions environnementales fortes.



« Une évaluation des aménités environnementales du site a permis de déterminer des enjeux de moyens à faibles (présence d'une pelouse semi-sèche calcaire, boisements eutrophes, friches herbacées...) Compte-tenu de la surface ouverte à l'urbanisation, au moins 20% de la surface du site sera conservé en espaces de pleine terre. Les espaces de stationnement mutualisés seront perméables (ex : roche concassée, matériau minéral stabilisé, sol enherbé, dalles alvéolaires...) Les constructions devront s'adapter à la pente. Les déblais et les remblais seront limités au strict nécessaire et ne devront pas excéder une hauteur de 1,00 mètre. Les clôtures seront perméables (grilles aux mailles larges) et les haies végétales seront composées d'essences locales. »

Prise en compte des enjeux environnementaux dans l'OAP n°1 de Géovreisset

Source : Verdi

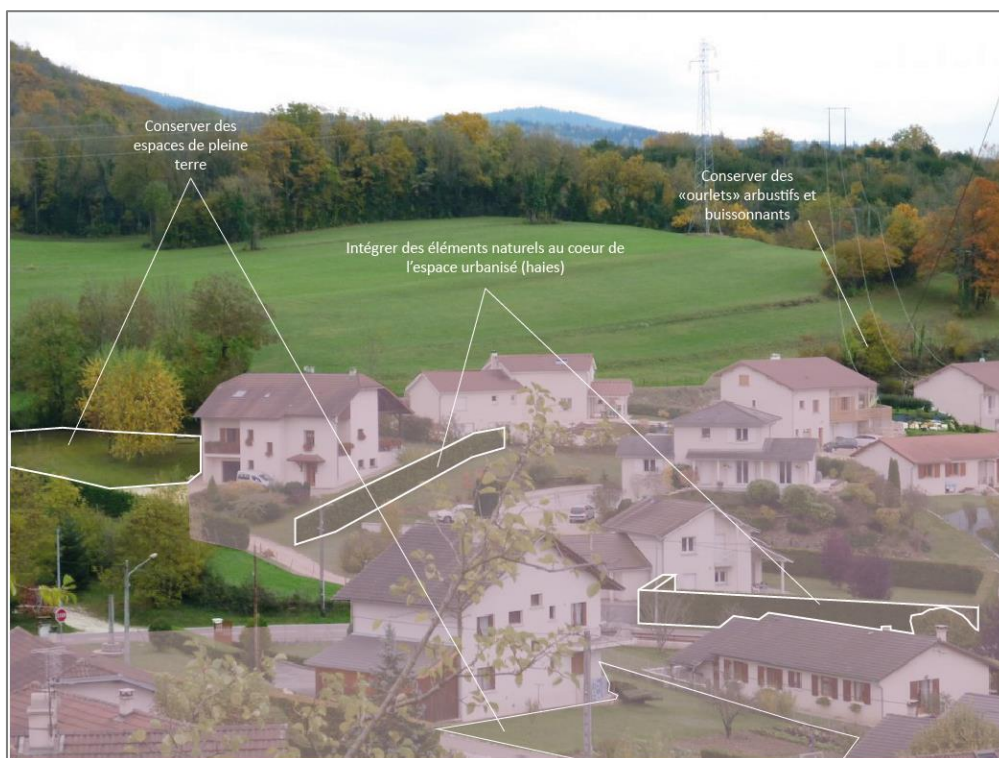
3.7.3. Prendre en compte les enjeux paysagers dans la définition des OAP

La question des fronts bâtis et des franges urbaines

Le traitement de l'interface ville-nature joue un rôle important dans la maîtrise de l'étalement urbain, de la préservation des paysages et de la pérennité du secteur primaire sur un territoire. Les OAP portant majoritairement sur des sites d'extension, et par conséquent ouvrant à l'urbanisation des terres agricoles ou des espaces forestiers, **elles intègrent nécessairement la question des fronts bâtis**.

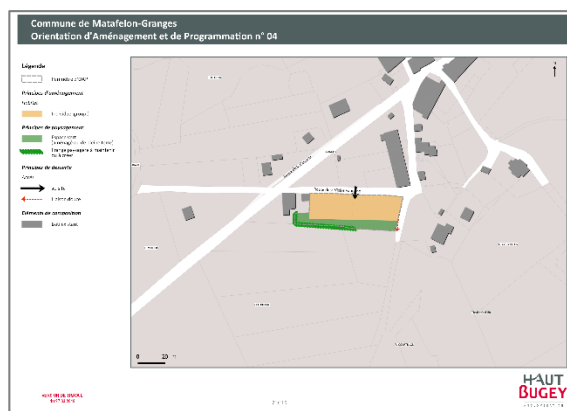
Aussi, les orientations d'aménagement intègrent des prescriptions spécifiques portant sur :

- **L'orientation et l'implantation des bâtiments**, afin de ménager un espace de transition entre la construction principale et les espaces naturels et agricoles (terrasses aménagées, potagers, jardins...)
- **Le traitement des abords** tel que la réglementation des haies (végétales, composées de plusieurs essences locales, perméables à la petite faune...) et des espaces de pleine terre ;
- **La réduction des espaces imperméabilisés** (accès et stationnement mutualisés entre plusieurs constructions, revêtements perméables...).



Analyse photographique de l'interface ville-nature à Béard-Géovreissiat

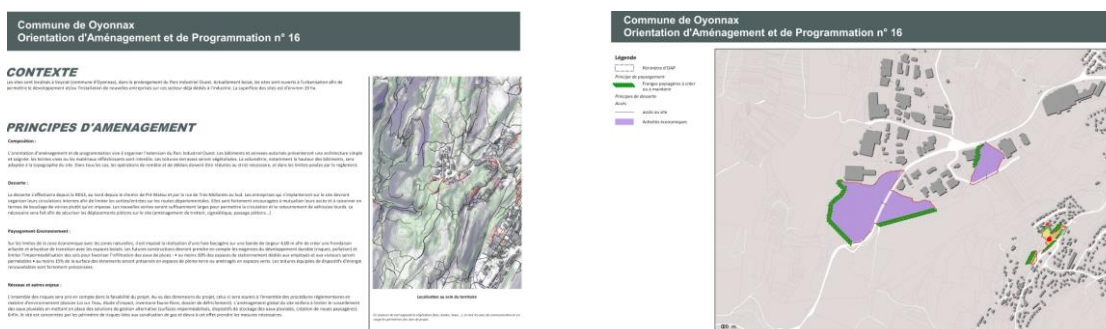
Source : Verdi



Source : Verdi

Toutefois, le PADD de l'agglomération du Haut-Bugey poursuit un objectif d'amélioration « *de la qualité paysagère des zones d'activités économiques* ». Les OAP ont permis de traduire cet objectif sur les sites de projet, notamment sur celui du Pôle Industriel Ouest de Veyziat.

Source : Verdi



Exemple : prise en compte des franges urbaines des zones d'activités, OAP n°16 d'Oyonnax

Source : Verdi

Les entrées de villes et de villages

L'objectif de « valoriser les entrées de villes et de villages » a été traduit par deux OAP thématiques, l'une portant sur les communes rurales et l'autre portant sur les communes plus urbaines.

Dans l'OAP thématique « Entrée de villages », les orientations d'aménagement prennent en compte :

- L'écrin du socle paysager ;
- Les cônes de vue sur le grand paysage ;
- Les continuités et les perméabilités avec les milieux naturels ;
- La signalétique du village ;
- Les éléments fonctionnels impactant la perception des lieux.

Objectifs et principes d'aménagement à privilégier

- 1 Maintenir les prairies élément identitaire en entrée des communes rurales
- 2 Privilégier le bois comme matériau pour les équipements publics
- 3 Utiliser la palette végétale rustique et locale comme lien entre les villages et leur écrin paysager
- 4 Maintenir une silhouette villageoise lisible en maîtrisant la hauteur de la végétation en place



Extrait de l'OAP thématique « Entrée de villages »

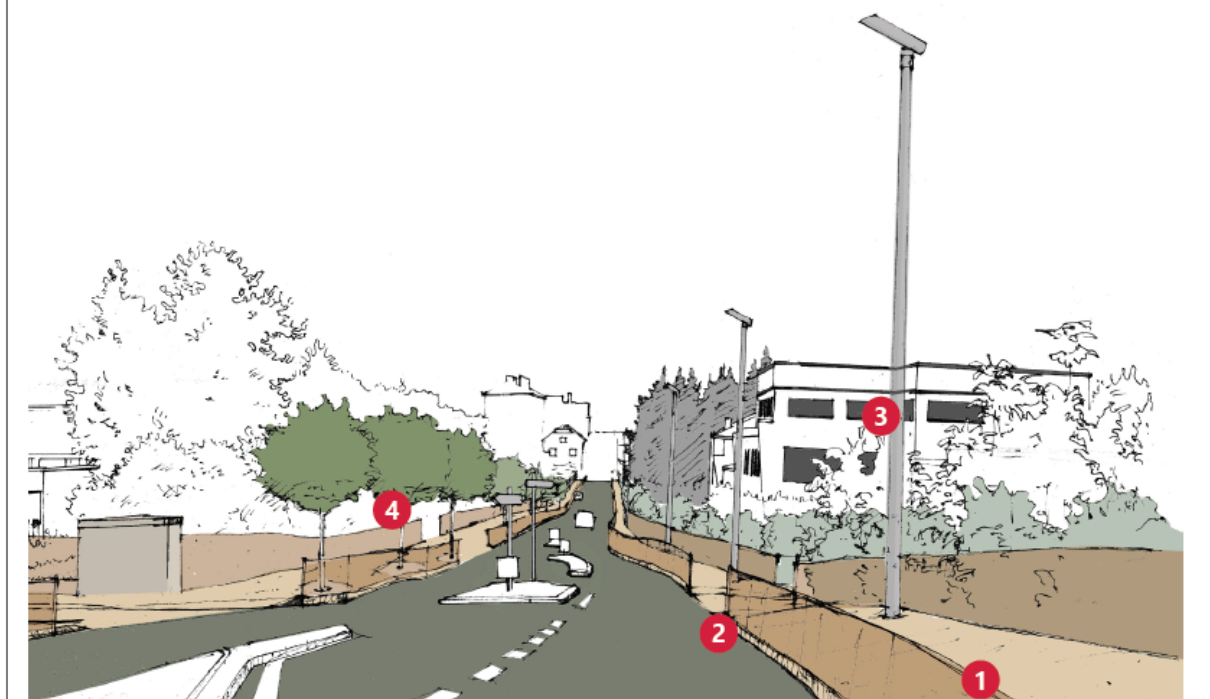
Source : Territoires et Paysages

Dans l'OAP thématique « *Entrée de villes* », les orientations d'aménagement prennent en compte :

- L'écrin du socle paysager ;
- Les cônes de vue sur le grand paysage ;
- Les continuités et les perméabilités avec les milieux naturels ;
- Les circulations et leurs usages ;
- Les différentes séquences qui rythment l'arrivée en centre-ville.

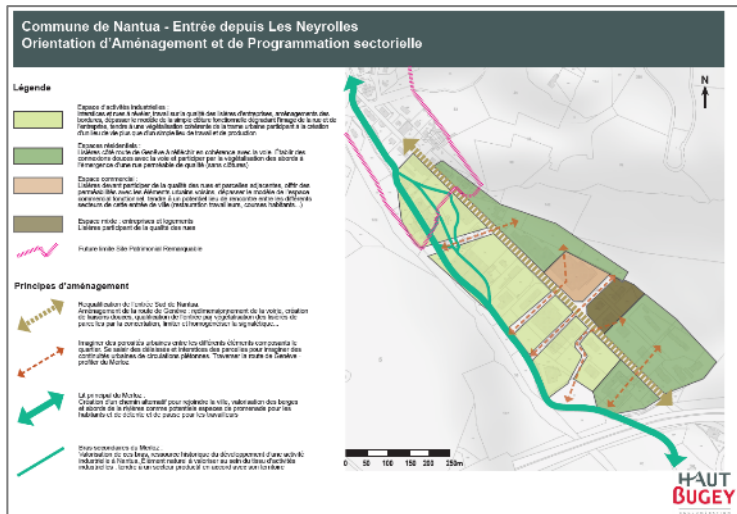
Objectifs et principes d'aménagement à privilégier

- 1 Soigner et révéler les accotements** en renforçant les continuités douces par la création de trottoirs et de pistes cyclables en voie dédiée rehaussée, avec des couleurs de revêtement différentes de celle de la route.
- 2 Sécuriser des voies de déplacement doux** aux abords de la voie principale pour réduire la largeur de la voie et inciter le ralentissement des véhicules
- 3 Harmoniser le mobilier et les équipements urbains** par un travail sur les éclairages, les protections des voies piétonnes ou cyclables.
- 4 Renforcer la place du végétal** en travaillant sur des alignements qui viennent jalonner le parcours piéton et créer éventuellement une seconde strate qui redessine et ralentit les perspectives.
En plus d'un rôle esthétique, les formes végétales et les épaisseurs de végétation peuvent devenir un excellent moyen de protection entre la route et les voies de circulation douces.
La définition d'une palette rustique permet de créer une transition logique entre l'entrée de ville et son écrin paysager bucolique.



Extrait de l'OAP thématique « *Entrée de villes* »

Source : Territoires et Paysages



Commune de Chevillard
Orientation d'Aménagement et de Programmation n° 01

91/338

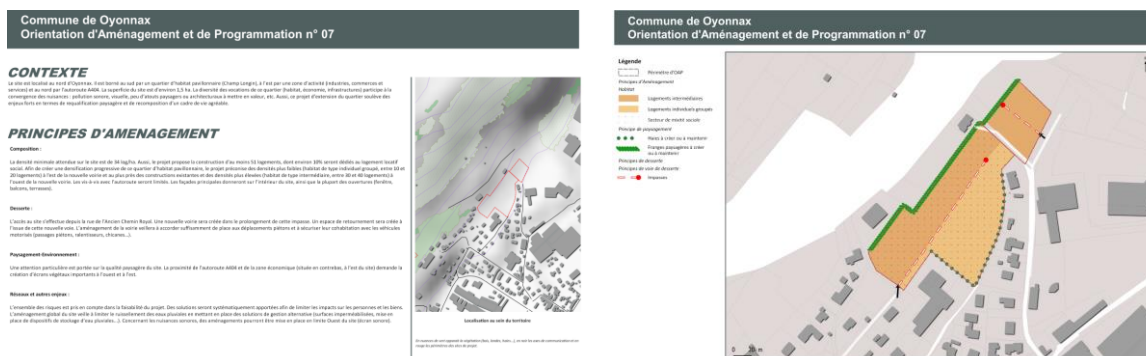
Sur d'autres sites, comme à Matafelon-Granges, la présence d'un talus rocheux en surplomb du site motive une règle de retrait des constructions par rapport à la zone naturelle.

- Pollution sonore et qualité de l'air à proximité des voies

Certains sites d'OAP se trouvent dans la bande de 300 mètres autour des infrastructures bruyantes de niveau 1 : Oyonnax (Champ Longin, deux sites, Grande Roche, L'Eglisette), Les Neyrolles (Les Carrés), Ceignes (deux sites), Martignat (La Braye et Les Brues), Groissiat (Bairiat), Bellignat (Le Sentier Bozon), Géovreisset (Vi d'Arbent).

Il est rappelé pour ces sites que les futures constructions doivent respecter les normes d'isolation acoustique en vigueur. D'autre part, ces sites font l'objet de prescriptions particulières sur :

- La création de franges boisées entre les infrastructures et les futures constructions ;
- L'implantation des bâtiments : façades tournées vers « l'intérieur » ou côté rue afin de minimiser les ouvertures donnant sur les autoroutes ;
- Le pourcentage d'espaces de pleine terre ou d'espaces verts aménagés.



« Une attention particulière est portée sur la qualité paysagère du site. La proximité de l'autoroute A404 et de la zone économique (située en contrebas, à l'est du site) demande la création d'écrans végétaux importants à l'ouest.

Les vis-à-vis avec l'autoroute seront limités. Les façades principales donneront sur l'intérieur du site, ainsi que la plupart des ouvertures (fenêtre, balcons, terrasses) et le cœur d'îlot fera l'objet d'une réflexion sur la qualité des espaces verts et communs. La nouvelle voirie en impasse qui dessert le site sera arborée et l'espace de stationnement mutualisé sera également planté. »

Prise en compte des nuisances sonores et de la qualité de l'air aux abords des ITT, OAP n°7 d'Oyonnax

Source : Verdi

Par ailleurs, pour les quatre sites les plus sensibles (Champs Longin (x2), Eglisette et les Brues) une redéfinition du zonage a été proposée visant à éloigner les secteurs constructibles. D'autres mesures indépendantes du PLUi-H (protections acoustiques) devraient être mises en place, notamment sur le secteur de Champ Longin.

- Pollution des sols

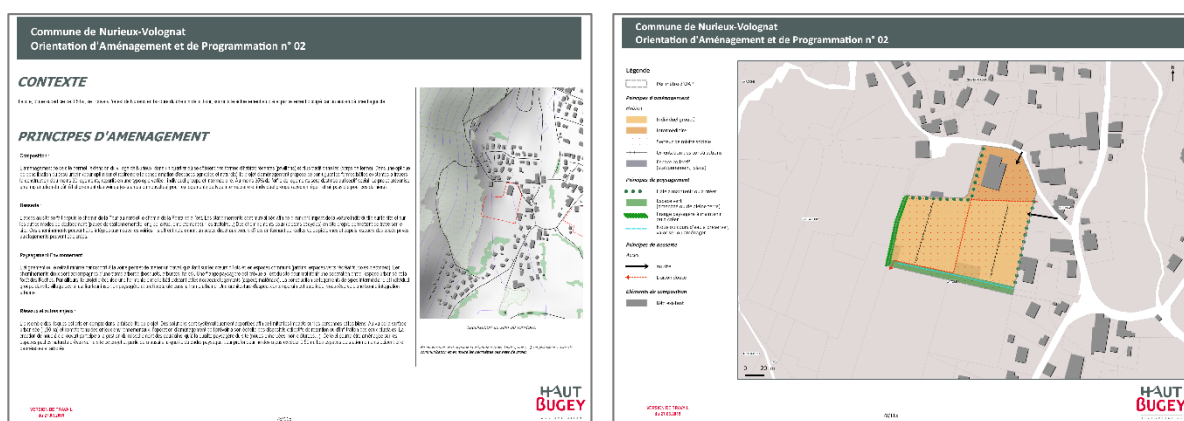
Si aucun secteur d'OAP n'est développé sur un site de pollution identifiée, deux secteurs à Nantua et Port devraient s'implanter après démolition d'anciens bâtis industriels. A ce sujet, les OAP respectives rappellent la nécessité d'une attention particulière sur ce sujet lors des futurs projets.

Favoriser de nouvelles modalités de gestion des risques et des nuisances

La gestion des risques et des nuisances passe avant tout par **un effort global de mutualisation**. Celle-ci est fortement préconisée, voire imposée, dans la plupart des sites de projet et concerne les accès, les nouvelles voiries, les places de stationnement et les lieux communs (bacs à déchets, boîtes aux lettres). L'objectif est de minimiser l'impact de chaque nouvelle construction sur l'organisation des services publics (ramassage des déchets, déneigement) et sur les risques (inondation, ruissellement).

La **végétalisation** des nouveaux espaces urbanisés est également au cœur de la réflexion sur les modalités de gestion alternatives. Elle passe par :

- Des pourcentages d'espaces de pleine terre ;
- Des espaces verts aménagés communs et privés
- Des gabarits de construction réglementés
- Des franges boisées et des haies à conserver ou à recréer ;
- Des noues paysagères ;
- Des espaces de stationnement perméables et plantés ;
- Des voiries arborées et des chemins piétonniers accompagnés d'une trame verte.



« L'ensemble des risques est pris en compte dans la faisabilité du projet. Des solutions sont systématiquement apportées afin de limiter les impacts sur les personnes et les biens.

Au vu de la surface urbanisée (1,90 ha) et compte-tenu des enjeux environnementaux, l'opération d'aménagement doit prévoir à son échelle des dispositifs collectifs de rétention ou d'infiltration des eaux pluviales. La création de noue à ciel ouvert participe à la gestion du ruissellement des eaux ainsi qu'à la qualité paysagère du site (noues enherbées, non clôturées...). Celle-ci pourra être aménagée sur les espaces publics naturels prévus sur le site de projet et participera aussi à la qualité du cadre paysager. »

Végétalisation d'un site ouvert à l'urbanisme, exemple : l'OAP n°2 de Nurioux-Volognat

Source : Verdi

Les OAP sont également le point de départ d'un **développement des modes doux** sur le territoire. Plusieurs sites de projet participent à la création d'un maillage piétonnier et/ou cyclable, encourageant de ce fait une réduction de l'usage de la voiture individuelle et participant à une diminution des nuisances et de la pollution sur le territoire.

4. Justification des dispositions et des outils réglementaires pour la mise en œuvre du PADD et leur complémentarité avec les OAP

4.1. LES GRANDS OBJECTIFS DE LA PHASE RÉGLEMENTAIRE

Le projet du territoire exprimé dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) se traduit au travers du POA, des Orientations d'Aménagement et de Programmation et des règlements écrits et graphiques.

Les règles mises en œuvre dans ces derniers documents doivent permettre de décliner les principes d'urbanisme et d'aménagement à l'échelle du territoire et à l'échelle de la parcelle.

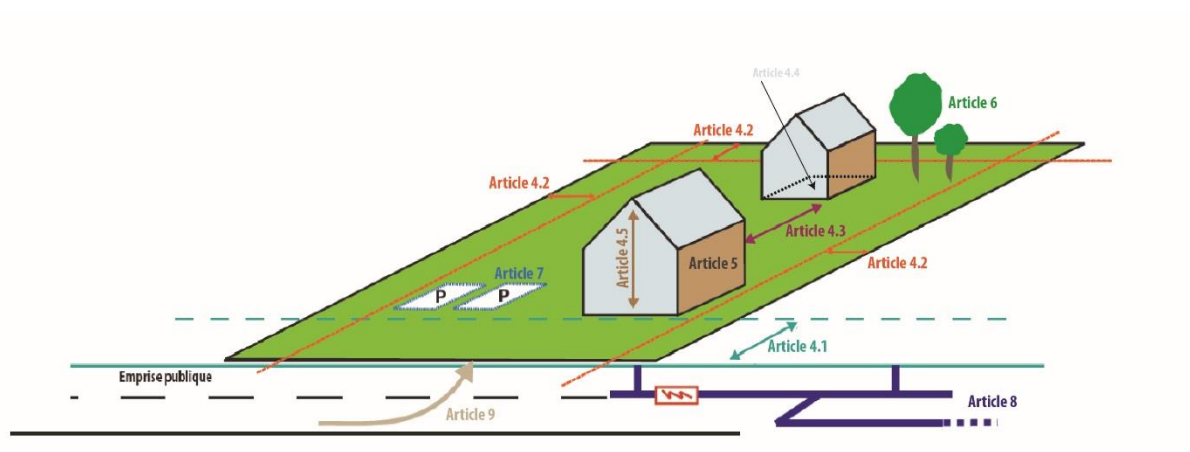
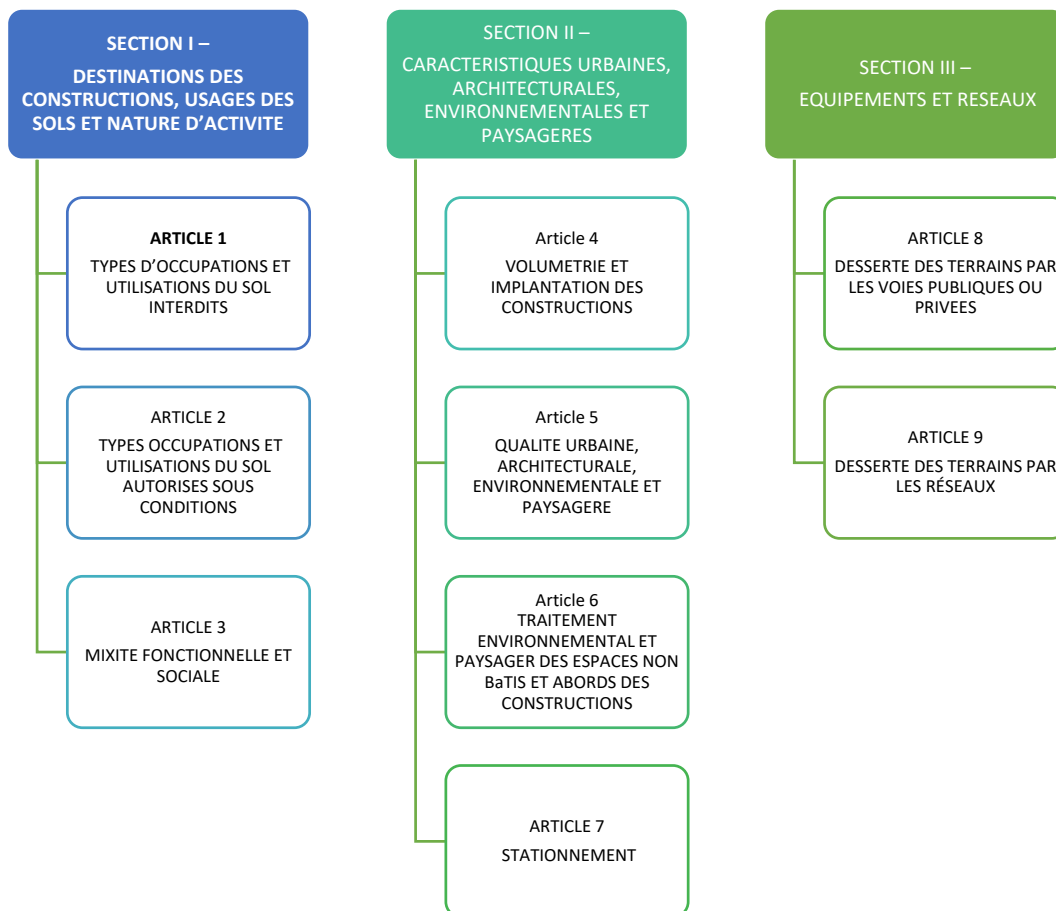
Les pièces réglementaires ont été rédigées pour répondre aux objectifs suivants.

4.1.1. La prise en compte de l'évolution de la législation

Le règlement écrit prend en compte l'évolution de la législation (loi SRU, UH, Grenelle, ALUR, ELAN...) et ses incidences sur l'écriture du règlement.

Les élus ont fait le choix d'opter pour l'application de la partie réglementaire du Code de l'Urbanisme et de disposer d'un règlement remanié en ce sens.

Ainsi, sa décomposition se présente ainsi :



4.1.2. *Vers un document adapté à son territoire*

La question du choix réglementaire graphique et littéraire a fait l'objet d'une analyse spécifique. En effet, plusieurs options se sont offertes :

- **Définir un nouveau règlement** pour l'ensemble du territoire
- **Définir un ensemble de règlements distincts** (plans de secteurs)
- **S'appuyer sur un document existant**, capable d'évoluer pour répondre aux enjeux du territoire

Le territoire disposait déjà, sur le chapelet urbain pour partie, d'un PLUi, en œuvre depuis 2007.

L'option retenue vise à s'appuyer sur l'armature existante du document d'urbanisme et notamment ses choix réglementaires en termes de découpage de zone. Cette orientation, débattue avec les élus, présentent plusieurs avantages :

- **Les pièces réglementaires sont d'ores et déjà constitutives d'un PLUi**
- Le document existant couvre une diversité de situations locales : du très urbain tel que le centre d'Oyonnax au très rural (hameau de Mons par exemple).
- Le document est **éprouvé dans sa mise en œuvre quotidienne par les services instructeurs qui en disposent d'une lecture et d'un regard critique**
- Le document dans sa forme opposable a été « **testé** » dans le cadre de la démarche d'élaboration du PLUi-H et jugé **évolutif** pour **s'adapter** aux nouveaux objectifs et aux éventuelles spécificités locales des communes situées en dehors de la strate urbaine.

4.2. LA METHODOLOGIE DE TRAVAIL

La déclinaison du zonage sur l'ensemble du territoire s'est déroulée en plusieurs étapes :

- Une identification précise des sites de développement « urbanisables » et « à urbaniser » permettant rapidement de définir le positionnement des zones **U** et **AU** ;
- Un travail global de délimitation des limites des zones urbaines, naturelles et agricoles. Ce travail tenait notamment compte des projets de densification, justifiant entre autre le maintien de certains secteurs Urbains. A l'inverse, l'application de la Loi Montagne a conduit à réduire les limites urbaines existantes voire à supprimer des secteurs qui ne constituaient pas des hameaux (cf. détail ci-dessous).

Un pré-zonage identifiant les grandes zonages (**U / AU / A** et **N**) a ainsi rapidement été élaboré.

La déclinaison de chaque zone et secteur est explicitée dans les différentes parties ci-dessous.

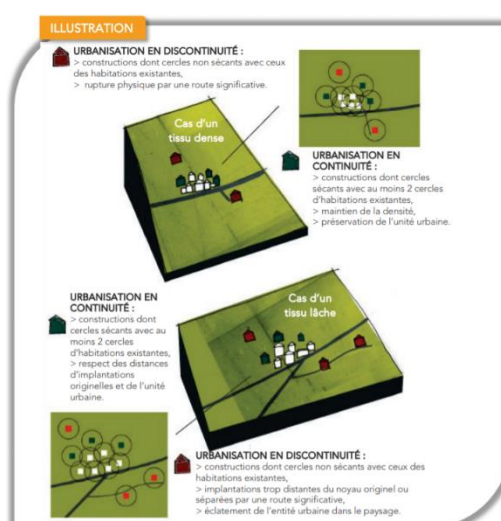
4.3. LE PLAN DE ZONAGE ET LES REGLES AFFERENTES AUX ZONES

4.3.1. Méthodologie générale de la délimitation des zones

La méthodologie adoptée pour délimiter les zones urbaines s'est appuyée sur les méthodologies de référence élaborées par la DDT de l'Ain :

Définition de la tâche urbaine à partir :

- D'une zone tampon de 25 m de rayon autour de l'ensemble des bâtis constituant des logements.
 - De l'identification des hameaux regroupant moins de 4 constructions à usage d'habitation. L'interprétation de la notion de hameaux ou de groupes de constructions traditionnelles a également reposé sur la présence d'éléments constituant des coupures nets tels qu'une voirie, un ruisseau, une rupture de pente.
- A cette fin, les données d'enjeux environnementaux, de risques ou paysagers étaient également reportées sur les cartographies.



Titre Illustration du principe de continuité/discontinuité

Source DREAL PACA 2014 – guide d'application de la loi Montagne

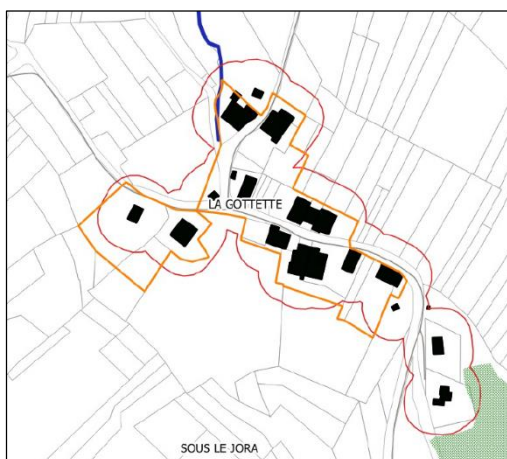
A titre informatif, la limite des zones U des documents d'urbanisme existants était reportée sur les documents de travail afin de mieux appréhender les évolutions futures à venir en termes de zonage.

Ce travail a été réalisé avec les élus représentants chaque commune, dans le cadre d'entretiens associant la Commune, l'intercommunalité et le bureau d'études.

Il a été affiné tout au long de la démarche d'élaboration à l'occasion de plusieurs séries d'entretiens, notamment pour tenir compte de l'évolution du bâti en cours de procédure, des permis, des contraintes ou d'enjeux nouveaux.

La définition des enveloppes urbaines a servi de base pour :

- Tracer les limites urbaines des communes qui n'en disposaient pas (RNU)
- Redéfinir les limites des communes disposant de documents d'urbanisme



Exemple d'enveloppe urbaine définie en cours de procédure

4.3.2. Les zones urbaines (U) à vocation principale d'habitat

4.3.2.1. JUSTIFICATION DE LA DELIMITATION DES ZONES

A l'intérieur de l'enveloppe urbaine définie précédemment, la démarche de délimitation plus fine des différentes zones urbaines doit distinguer les communes déjà couvertes par le PLUi de l'ex-CCO des autres communes. En effet, les communes du PLUi disposaient déjà d'un découpage urbain structuré, sur lequel il a été possible de s'appuyer pour le futur découpage en zone.

En revanche, les autres territoires disposaient soit :

- de documents avec une sectorisation et donc des règles d'occupation et formes urbaines différentes,
- d'aucune sectorisation (RNU, Carte Communale).

Dans le premier cas, un travail de comparaison, puis de test et de double lecture des règlements a permis de définir une grille d'adaptation des règlements existants, en identifiant les éléments d'évolution.

	APREMONT			BRION	CHARIX	
	UA	UB	UC	U	UA	UB
Zones PLUi						
U1						
U2						
U3						
U4						
U5						
Uc						
Uc1						
Uc2						
Uc3						

Exemple de grille de lecture et d'adaptation

Dans le second cas un premier travail d'analyse SIG a été menée, permettant d'identifier par parcelle ou ensemble de parcelle les secteurs correspondant aux règles existantes du PLUi de l'ex CCO. Cette analyse a notamment retenu comme critère :

- l'emprise au sol
- la hauteur des bâtis
- la notion de continuité entre deux bâtis sur des parcelles limitrophes.

1. Identification des hauteurs



2. Identification des emprises



3. Proposition de zonage parcellaire



Exemple de l'analyse menée sur Brénod

Dans un second temps, un travail de repérage manuel, croisant lecture de la vue aérienne, des photos de terrain et la connaissance du terrain a permis un sous-découpage des zones urbaines.

La délimitation des différentes zones relève d'une volonté de clarté, et de prise en compte des différentes formes urbaines et occupations du sol sur le territoire intercommunal.

L'étude approfondie du tissu urbain, de l'environnement naturel et paysager et une analyse des espaces interstitiels vacants ont été déterminantes dans les choix d'urbanisation

4.3.2.2. PRINCIPALES DISTINCTIONS DES ZONES URBAINES RETENUES

Le PLUi-H en s'appuyant sur le règlement du PLUi de l'ex-CCO a fait le choix de maintenir une sectorisation existante, correspondant en premier lieu à une réalité des formes urbaines.

On distinguera ainsi au sein des zones habitat, deux grandes catégories :

- les secteurs dits **U1** à **U5**, correspondant principalement aux extensions des centres villes et villages et marqués par des formes bâtis hétérogènes, plus contemporaine et fortement représentées par de l'individuel. A noter que les communes les plus urbaines se distinguent en y incluant des formes de collectifs aux hauteurs importantes.
- Les secteurs **Uc** à **Uc3**, correspondant aux centralités historiques des villes et villages, secteurs plus denses.

On distinguera ensuite une sectorisation spécifique :

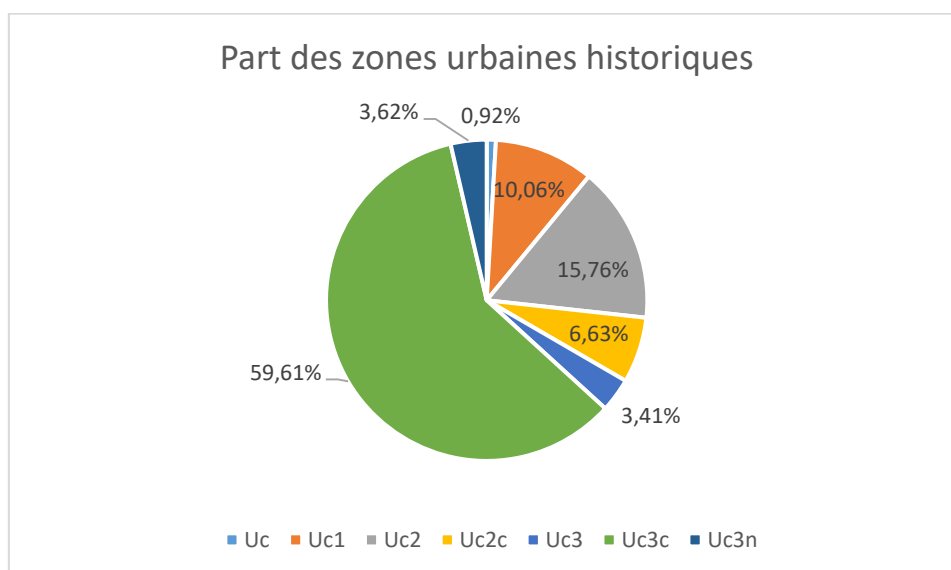
- Les secteurs indicés « c » : **Uc3c, Uc2c, U4c**. il s'agit de secteurs avec des vocations commerciales affirmées.
- Les secteurs urbains de Nantua, en lien avec ses spécificités patrimoniales : **U3n et U4n**.

4.3.2.3. LES ZONES URBAINES DE CENTRE-VILLE, DE CENTRE-BOURG ET DE CENTRE-VILLAGE (UC, UC1, UC2, UC2C, UC3 ET UC3C)

Description des zones

Ces secteurs correspondent aux centres villes, aux centres bourgs et aux centres villages à dominante de formes urbaines denses, historiques, au sein desquelles des dispositions incitatives à la densification, à la structuration urbaine, à la mixité de l'habitat et des fonctions sont introduites.

Ces secteurs recouvrent 449 hectares du territoire mais sont très largement dominés par les secteurs **Uc3 / Uc3c** et **Uc3n** qui constituent les centralités historiques de l'ensemble des villes et villages.



Sans entrer dans le détail des règles qui seront exposées ci-dessous, les variations entre les sous-secteurs des sites historiques s'expriment essentiellement par un gradient de densité allant de hauteur particulièrement importante en **Uc** (secteur de hauts collectifs sur Oyonnax) à des hauteurs plus faibles en **Uc3**.

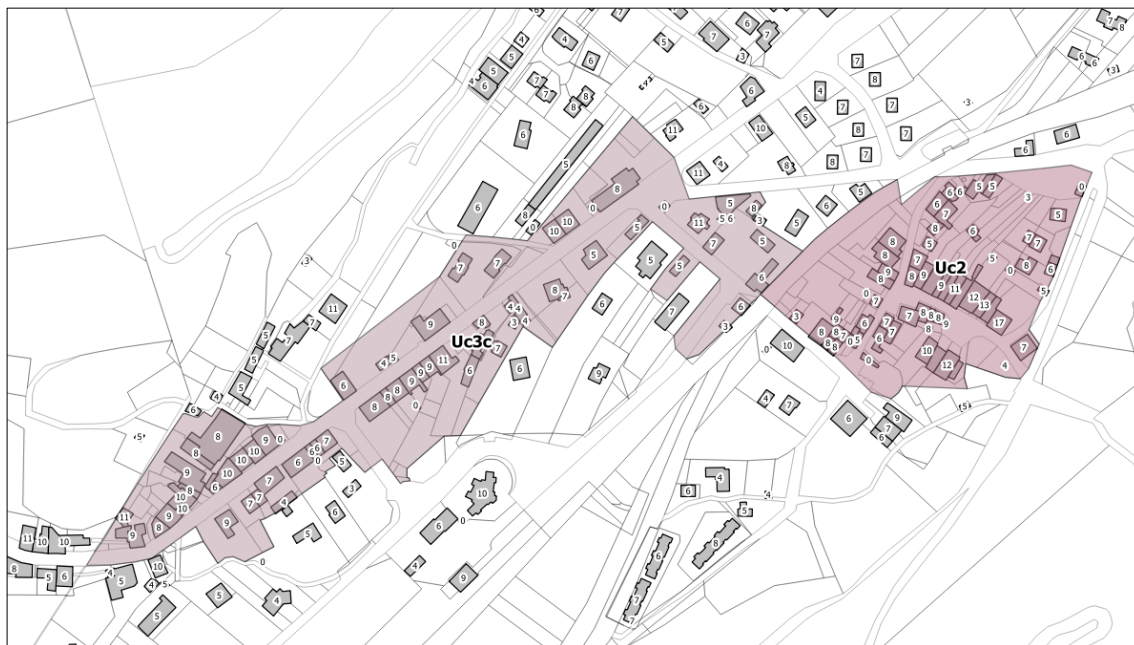
Motifs de délimitation

Les zones

La définition des zonages historique de centre-ville s'est fondée sur le travail explicité en amont, tenant compte des emprises, hauteurs des retraits en vigueur.

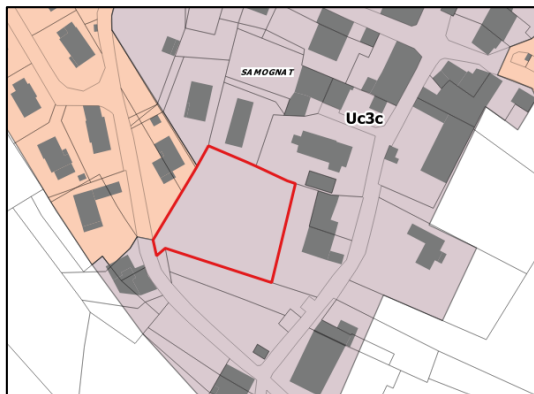
La définition des sous-secteurs a reposé exclusivement sur les hauteurs, éléments principal de variation entre les sous-secteurs.

Au regard des trames urbaines présentes sur les communes non couvertes par le PLUi de l'ex-CCO, la majorité des délimitations de zones historiques a donc reposé entre les sous -zone **Uc3** (8 m maxi) et une zone **Uc2** (12 m maxi). Les hauteurs supérieures à 12 m étant minoritaires dans les tissus hors de la strate urbaine, aucune zone de type **Uc**, **Uc1** n'a été créée en sus de celles existantes.



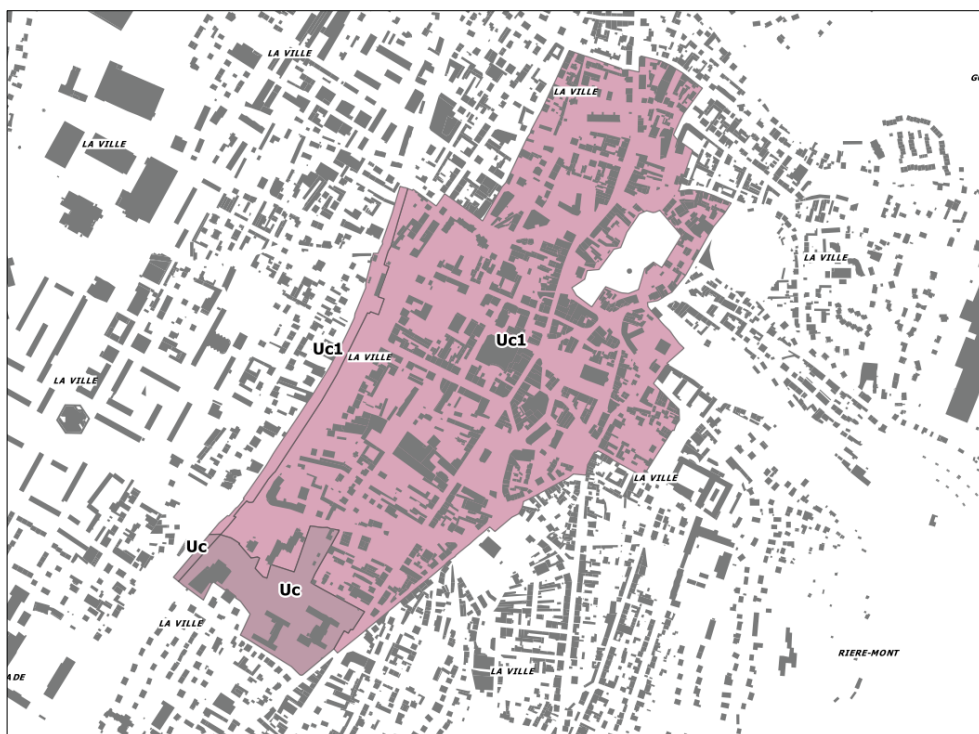
Exemple de définition des zones urbaines sur les Neyrolles : la zone Uc2 à l'Est présente des hauteurs plus importantes que le secteur Uc3c défini en bordure de la RD.

Ces zones ont également été adaptées à la marge au regard des projets identifiés et notamment des potentialités de densification. En effet, les règles applicables à ces secteurs permettent une meilleure optimisation foncière (pas d'emprise, alignement favorisé) favorable à une densification des trames urbaines. Ainsi, lorsque deux choix de zones étaient rendus possibles par les formes urbaines présentes (**U4 / Uc3**), un zonage **Uc3** a été privilégié si des projets de densification étaient identifiés.



Exemple : Samognat, projet de densification identifié : le zonage Uc3c a été privilégié.

Concernant les autres secteurs, **Uc** et **Uc1**, aucune évolution de zonage n'a été apportée.



Localisation des zones Uc et Uc1 : la centralité d'Oyonnax

La sectorisation

L'évolution principale apportée au sein du PLUi-H concerne la sectorisation au sein de ces zonages de centre – ville historiques.

Ainsi, ont été différenciées :

- Des sous-secteurs **Uc2c** et **Uc3c**
- Un sous-secteur **Uc3n**

A noter pour Oyonnax, le maintien de dispositions spécifiques aux commerces et à la restauration en zone Uc1.

Les indices « c »

La mise en place des secteurs « c » répond à la mise en œuvre au sein du PLUi-H des objectifs et prescriptions en matière de commerce définis dans le SCoT et repris dans le PADD du PLUi-H.

Pour les centralités urbaines, ces objectifs sont les suivants :

- ✓ Accueillir tous types de commerces dans les centres **d'Oyonnax et Nantua**
- ✓ Autoriser le commerce de proximité uniquement dans des centralités de villes, villages ou polarité de quartier existantes ou à créer. Par extension, dans les autres zones, le commerce de proximité serait interdit.

Afin de mettre en application ces objectifs, il a été proposé dans un premier temps d'autoriser le commerce uniquement au sein des zones **Uc3**. Cependant, certains secteurs du territoire, par leur forme urbaine n'étaient pas compatibles avec cette option :

- Secteur **Uc2** où devait être autorisé le commerce...sans que cela ne concerne l'ensemble des zones **Uc2**
- Secteur de centralité **Uc3** ne répondant pas en termes d'usage à une polarité de quartier ou une centralité à vocation commerciale.

Il a donc été proposé de distinguer :

- Les zones n'autorisant pas le commerce : **Uc3**, **Uc2**
- Les zones autorisant le commerce de proximité : **Uc3c**, **Uc2c** et **Uc1** (Oyonnax).

L'évolution principale du zonage repose donc sur la nouvelle appellation des centres villes historiques et commerciaux en **Uc3c**. Certains secteurs **Uc3**, étant laissés tels quels (sans autorisant de commerce) pour les raisons évoqués ci-dessus (à titre d'exemple, le secteur de l'Eglise à Béard-Géovreissiat ou encore l'urbanisation sud de Port).



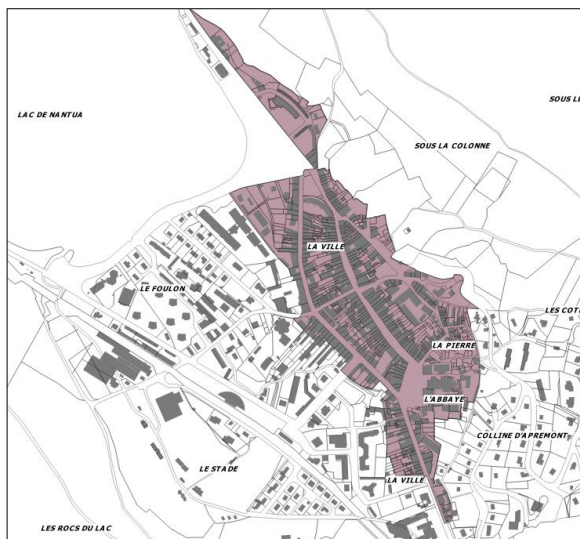
Exemple sur Port : zonage U3 et U3c

L'indice « n »

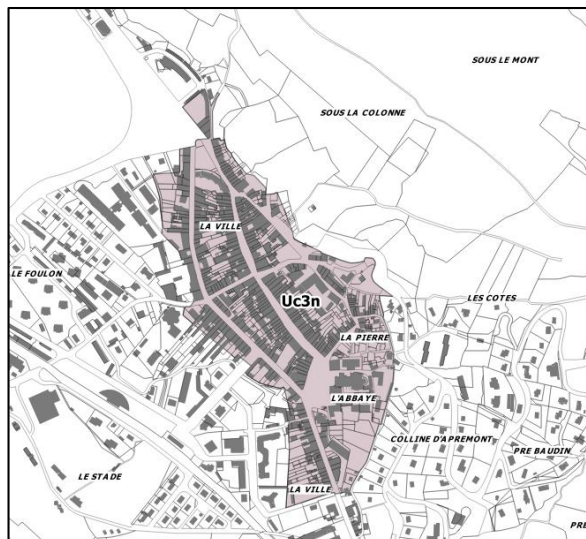
L'indice « n » consacre la zone centrale historique de Nantua en tant que zone réglementaire spécifique. En effet, l'analyse réglementaire menée en amont du travail de zonage et d'écriture a mis en évidence des spécificités de règles (notamment de hauteur). Ces règles, conjuguées à l'existence du Site Patrimonial Remarquable ainsi qu'aux spécificités urbaines de Nantua (pôle d'équipements et de services) ont conduit à distinguer la centralité des autres **Uc3** ou **Uc3c**.

Par ailleurs, afin de veiller à une plus grande cohérence entre l'élaboration du SPR et celle du PLUi-H, le zonage de cette zone centrale (anciennement **UA**) a été recalé suivant la sectorisation retenu au SPR comme « secteur de centre-ville ».

Zonage UA actuel



Zonage Uc3n



Les règles applicables et leurs justifications

Sont présentées-ci-dessous les règles spécifiques à la zone concernée. En fin de partie, les règles communes aux différentes zones sont explicitées.

Pour répondre aux objectifs du PADD, les évolutions souhaitées de ces tissus doivent permettre d'assurer en priorité :

- Une préservation des trames historiques des centres villes et villages
- Une densification de ces mêmes trames, notamment en respectant les formes urbaines dominantes : alignement, hauteur souvent supérieure à 9 m, emprise importante
- Le confortement d'un tissu commercial de proximité, mieux centralisé et donc plus dynamique
- Le maintien d'une mixité d'occupations, notamment artisanal/industrielle ou encore agricoles pour les certains centre bourg.

Les destinations et sous-destinations (articles 1 et 2)

	Uc	Uc1	Uc2	Uc3	Uc2c	Uc3c	Uc3n
exploitation agricole							
exploitation forestière							
logement							
hébergement							
Artisanat et commerce de détail							
Restauration							
Commerce de gros							
Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle							
Hébergement hôtelier et touristique							
cinéma							
Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilées							
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées							
Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale							
Salles d'art et de spectacles							
Equipements sportifs							
Autres équipements recevant du public							
Industrie							
Entrepôts							
Bureau							
Centre de congrès et d'exposition							

	Occupations et utilisations du sol autorisées
	Occupations et utilisations du sol autorisées sous conditions (Article 2)
	Occupations et utilisations du sol interdites (Article 1)

Cette liste est complétée par une série d'interdictions spécifiques :

- L'ouverture et l'exploitation de carrières / les dépôts de véhicules, de matériaux inertes ou de récupération / les garages collectifs de caravanes ou de véhicules particuliers indépendants d'une opération de logements / le stationnement, hors garage, supérieur à trois mois, de caravanes isolées / les activités de camping et de caravanage / les habitations légères de loisirs.
- Les constructions légères, transportables et non fondées, sauf dans le cas de chantiers provisoires, de bâtiments publics ou d'intérêt collectif.

La déclinaison des occupations ci-dessus répond ainsi aux logiques portées par le PADD du PLUi-H, à savoir :

- Le renforcement des polarités commerciales, en n'autorisant les commerces de proximité et la restauration qu'au sein des zones définies comme telles, **Uc1, Uc2c, Uc3c** et **Uc3n**. De fait, ces derniers sont interdits dans les autres secteurs (sauf une exception ciblée sur **Oyonnax**).
- La prise en compte des constructions existantes en autorisant dans les zones **Uc3** et **Uc3c** :

Dans les secteurs **Uc3** et **Uc3c** sont autorisées :

- l'extension, le réaménagement des constructions à usage d'exploitation agricole sous réserve d'être conforme aux règles en vigueur en matière de risques sanitaires et de nuisances et d'être nécessaire au développement de l'exploitation existante.

Extrait du règlement dans les sous-secteurs **Uc**

Cette règle doit permettre de répondre aux éventuels besoins de l'activité agricoles, historiquement présente au sein de certains villages ou hameaux et donc dans les zones urbaines qu'ils constituent.

- Le renforcement de la mixité des occupations, en autorisant dans toutes les zones les vocations d'équipements ou d'hébergement hôtelier.

Au-delà de ces règles qui visent notamment à définir le devenir de la zone, le PLUi-H tient compte de l'existant et notamment de la présence de commerces, restaurant ou industrie dans l'ensemble de la trame urbaine actuelle, et autorise ainsi :

- l'adaptation, la réfection et l'extension limitées des constructions à usage d'activités existantes, ainsi que la réalisation d'annexes fonctionnelles non accolées, dans la mesure où la situation existante n'est pas aggravée au regard de la sécurité, la salubrité et la tranquillité publique, ou au bon ordonnancement des quartiers environnants.

Enfin, les interdictions spécifiques visent à conforter la dimension habitat/services de la zone, sans la compromettre pas des usages non adaptés et souvent générateurs de gênes ou nuisances (carrière, dépôts, stationnement illicite).

Les autres règles de la zone

	UC	UC1	UC2 / UC2C	UC3 / UC3C	UC3N
RETRAIT VOIE	Alignement prioritaire				Alignement prioritaire
RETRAIT LIMITES	Alignement si existant sinon retrait				alignement et retrait
EMPRISE	NR				
HAUTEUR	21 m	18 m	15 m	12 m	Moyenne du secteur
EV	10% si projet d'ensemble + règles en faveur de la perméabilité				
STATIONNEMENT	2 places par logement + règles spécifiques				

TABLEAU DE SYNTHESE DES PRINCIPALES REGLES APPLICABLES

ARTICLES	DISPOSITIONS	JUSTIFICATIONS
UC, Uc1, Uc2, Uc2c, Uc3, Uc3c, Uc3n		
Article 3	Le plan de zonage identifie des périmètres de mixité sociale au sein desquels les constructions à usage de logements sont autorisées sous réserves des objectifs définis au sein des Orientations d'Aménagement et de Programmation correspondantes. Le plan de zonage distingue des secteurs de préservation et diversification commerciale dans lesquels les prescriptions suivantes s'appliquent : - Dans le secteur défini comme hyper-centre d'Oyonnax, l'artisanat et le commerce de détail est autorisé sous réserve d'une surface de plancher inférieure à 900m² - Dans l'ensemble des autres secteurs définis au zonage, l'artisanat et le commerce de détail est autorisé sous réserve d'une surface de plancher inférieure à 250m² pour chaque unité commerciale	- Imposer en lien avec les objectifs du PADD, le POA et l'OAP concerné, la réalisation d'une part de logements aidés. Cette part est guidée par les objectifs territoriaux déclinés au sein du POA. Il a ainsi été retenu de flécher une part importante des objectifs de LLS au sein des sites de projets faisant l'objet d'OAP, apportant ainsi des garanties quant à l'atteinte des objectifs du SCoT, du PADD et du POA. Plusieurs OAP concernant les secteurs urbains historiques, ces derniers sont donc visés par des secteurs de mixité. Les OAP définissent les valeurs seuils. - Il a été nécessaire de distinguer sur Oyonnax des secteurs de prescriptions particulières, répondant aux exigences du PADD en matière de commerce. Contrairement aux autres communes, l'hyper-centre commercial d'Oyonnax n'est pas constitué par un secteur Uc3 qu'il aurait été possible d'indiquer. De plus, un travail d'identification de polarité commerciale à conforter ou à créer a également été mené sur la commune, rendant nécessaire le recours à un autre outil de protection et de valorisation du commerce de proximité. Dans cette optique, s'appuyant sur l'article L151-16 du CU, plusieurs sites ont été positionnés. En lien avec le SCoT, l'hyper-centre à l'image de Uc3n de Nantua, autorise des commerces et restaurant jusqu'à 900m². Sur les autres polarités définies (la Plaine, Veyziat,..) cette valeur est limitée à 250m² par unité commerciale. Il s'agit de permettre à la fois la réalisation d'un commerce mais également si nécessaire de plusieurs « petits » commerces tout en veillant à empêcher le regroupement de ces surfaces en une surface plus importante. L'objectif principal étant de mettre en œuvre la stratégie commerciale du territoire. - A noter qu'en complément de ce principe lié aux commerces, la restauration a été autorisé en zone Uc1 au vu de sa position centrale sur Oyonnax.

		Le détail de ces prescriptions est présenté dans la partie suivante Les prescriptions en matière de commerce
Section II	Pour rappel, au sein du secteur Uc3n, U4n et U5 (territoire de Nantua), les règles du Site Patrimonial Remarquable s'appliquent également. Les règles sont cumulatives. En cas, de contradiction, la règle du SPR prévaut.	Afin de veiller à une plus grande cohérence réglementaire entre le PLUi-H et le SPR et au-delà du choix de zonage explicité précédemment, le règlement rappelle dans différentes parties, l'existence du SPR et son poids réglementaire en tant que servitude annexée au PLUi-H.
Article 4.1 Distance aux voies	L'édification des constructions doit veiller à respecter au mieux l'organisation de la trame bâtie existante. Hors agglomération, les constructions doivent respecter par rapport à l'axe de la voie un recul de 15,00 mètres le long des routes départementales. Les constructions doivent respecter les implantations suivantes par rapport aux limites des emprises publiques et des voies existantes, à modifier ou à créer : Dans les secteurs Uc, Uc1, Uc2, Uc2c, Uc3, Uc3c et Uc3n : Les constructions doivent s'implanter en priorité sur l'alignement existant pour garantir une homogénéité du tissu urbain. En cas d'impossibilité technique justifiée ou d'adaptation nécessaire à la morphologie urbaine existante, une implantation particulière peut être prescrite. Dans les secteurs identifiés au plan de zonage au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme, les constructions, extensions, réaménagements devront veiller aux respects des formes urbaines constitutives de la zone. L'alignement y sera ainsi privilégié autant que possible, soit par l'implantation du bâti au droit de l'emprise de la voie, soit par l'édification d'une clôture permettant de délimiter l'alignement.	- Tenir compte de l'implantation des constructions et favoriser la morphologie urbaine existante. La règle actuelle de ces secteurs proposait indifféremment retrait et alignement. Afin de ne pas complexifier l'aménagement dans ces secteurs souvent très denses et pour lesquelles les contraintes architecturales et techniques peuvent être plus importantes, il n'a pas été imposé l'alignement. En revanche, celui-ci est désormais priorisé. La règle fait écho à la disposition en introduction qui rappelle la nécessité de respecter la trame existante. - Faciliter la mobilisation de certains tènements Les règles de retrait aux limites séparatives était actuellement fondée sur un retrait généralisé, auquel succédait une liste d'exceptions. Compte tenu du caractère des zones Uc, des potentialités de densification identifiées dans ces dernières, il a été privilégié d'inverser la rédaction : la poursuite de l'alignement prévaut et des exceptions en faveur du retrait sont admises.

Article 4.2 Distance aux limites	L'édification des constructions doit veiller à respecter au mieux l'organisation de la trame bâtie existante. Dans les secteurs où l'ordre est continu le long de la voie publique, d'une limite latérale à l'autre, cet alignement doit être poursuivi dans le cas de nouvelles constructions (sauf exception faite à la reconstruction d'un bâtiment dans son volume antérieur). Dans les autres secteurs, les nouvelles constructions s'implanteront en retrait des limites. La distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point de la limite séparative qui en est le plus proche doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres dans toutes les zones. Soit $L = H/2$, avec un minimum de 3,00 mètres.	• Des dérogations ont été introduites et sont présentées dans la partie règles commune, puisqu'elles concernent l'ensemble des zones. • Plusieurs sites et secteurs patrimoniaux ont été identifiés au titre de l'article L151-19 du CU. Au-delà des prescriptions architecturales de l'article 5, il est rappelé ici la nécessité du respect des alignements, y compris par l'édification des clôtures et d'une manière générale, le respect des formes urbaines constituées. Ces secteurs concernent à titre d'exemple le cœur de village de Bolozon, le hameau de Mons ou encore les hameaux d'Heyriat et Crépiat.
Article 4.3 Distance sur la parcelle	Non réglementé	• Il n'a pas été proposé de réglementer cet article qui ne l'était pas. les règles de retrait et d'emprise permettront l'instruction des actes.
Article 4.4 Emprise	Non réglementé.	• Permettre la densification compte tenu d'un parcellaire souvent étroit de de taille réduite Jamais réglementé, il a dans un premier temps été proposé de fixer des valeurs seuils élevés pour cet article, en lien avec celles observées au sein de ces zones et souvent supérieures à 70% dans les secteurs les plus denses. Finalement, il a été privilégié de continuer à ne pas réglementer l'emprise, favorisant une densification de ces zones souvent très urbanisés et composés de parcellaires de taille plus réduite.

Article 4.5 Hauteur	La hauteur des constructions ne doit pas dépasser : - Dans le secteur Uc : 21 m, <i>soit R+5+C</i> ; - dans le secteur Uc1 : 18 m, <i>soit R+4+C</i> ; - dans le secteur Uc2 et Uc2c : 15 m, <i>soit R+3+C</i> ; - dans le secteur Uc3, Uc3c : 12 m, <i>soit R+2+C</i> ; Dans le secteur Uc3n, la hauteur des constructions devra respecter la hauteur moyenne des constructions environnantes, sous réserve de règles différentes inscrites au sein du règlement du SPR et s'imposant de fait aux règles du PLUi.	• Prendre en compte les caractéristiques architecturales de chaque zone : collectif de cœur de ville sur Oyonnax, bâti historique sur les centres villes et village,... Le gradient de densité correspond effectivement à une réalité des formes urbaines observées au sein de ces zones. • Prendre en compte la spécificité de Nantua : la zone centrale, disposait d'une règle spécifique en matière de hauteur qu'il a été proposé de reconduire au regard de son intérêt dans l'instruction quotidienne. Ce faisant, le règlement rappelle de nouveau l'existence du SPR et des règles qui s'imposent au PLUi-H. •
Article 5 Qualité urbaine	L'ensemble des éléments identifiés et localisés sur le plan de zonage en application de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme devront être conservés et entretenus (...) De manière générale, il sera demandé que les travaux envisagés respectent les caractéristiques locales de la construction en termes de formes architecturales et d'aspect et notamment : Les constructions nouvelles établiront une continuité évidente de perception et d'aménagement avec le bâti historique des centres-villes, centres-villages et centres-bourgs, tant dans les visions proches et lointaines, afin d'en renforcer le caractère initial. Les clôtures doivent être d'aspect sobre, en concordance avec le paysage environnant et les usages locaux quant à leurs hauteurs, leurs couleurs et leurs matériaux.	• Tenir compte de l'implantation des constructions et favoriser la morphologie urbaine existante. • Prendre en compte les caractéristiques architecturales de chaque zone : collectif de cœur de ville sur Oyonnax, bâti historique sur les centres villes et village, etc. • Inscrire les opérations de réhabilitation dans le respect des formes traditionnelles de l'habitat tout en permettant des réinterprétations contemporaines.

Article 6 Espaces non bâtis	Dans le cadre d’opération d’ensemble, il est exigé que les terrains du projet soient : - traités en espaces collectifs aménagés (ex : aires sablées, espaces verts, aires de jeux ...) sur au moins 10 % de sa surface et ce, hors voirie et stationnement. Ces espaces devront être organisés de façon à participer à l’agrément du projet, et ne devront pas être situés dans des espaces résiduels et difficiles d’accès, - aménagé en espaces verts et plantés perméables, sur la totalité des espaces libres non affectés, - planté sur les aires de stationnement de surface. Ces espaces libres devront être organisés de façon à participer à l’agrément du projet et ne devront pas être situés dans des espaces résiduels et difficiles d’accès. Pour tout projet, il est exigé que la totalité des espaces libres de toute construction et non indispensables à la circulation automobile ou piétonnière soit aménagée en espaces verts et plantés et présenter une perméabilité maximale. Les aires de stationnement seront paysagées et plantées et devront favoriser la perméabilité des sols. Des exceptions sont admises pour les aires de stationnement pouvant accueillir des véhicules ou des installations de charge importante (poids lourds...) sous réserve de l’évacuation des eaux de ruissellement et d’eaux pluviales	• Définir des espaces verts dans le cadre d’opération d’ensemble • Imposer un traitement paysager des espaces de stationnement • Favoriser le développement des espaces perméables Compte tenu des caractéristiques de la trame urbaine, (forte emprise), il n’a pas été retenu la mise en place d’une part d’espace vert au sein de ces zones historiques. Seules les opérations d’ensemble devront veiller à respecter 10% d’espaces verts. En complément, l’ensemble des espaces libres non affectés doivent être traités de manière perméables. Cela s’imposera entre autre aux sites de projet identifiés dans ces trames urbaines. Cette disposition (perméabilité) est également applicable à tout projet. Ce faisant le règlement vise à favoriser l’infiltration des eaux pluviales. Enfin, les espaces de stationnement devront eux aussi œuvrer en faveur de la perméabilité en complément d’une intégration paysagère en intégrant les contraintes que peuvent représenter le stationnement PL.
---	--	---

Article 7 Stationnement	Pour les constructions à usage d'habitation ▪ 1 place par logement situé à moins de 500 mètres de la gare d'Oyonnax, conformément au périmètre affiché sur le document graphique « périmètre de 500 mètres autour de la gare » ; ▪ 0,5 place par logement pour les logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat situés à moins de 500 mètres de la gare d'Oyonnax ; ▪ 2 places par logement situé à plus de 500 mètres de la gare d'Oyonnax ▪ 1 place par logement situé à plus de 500 mètres de la gare d'Oyonnax dans le cas de logements locatifs sociaux, ▪ 1 place visiteur minimum par tranche de 4 logements ou de 4 lots pour les constructions à usage d'habitation et dans le cas d'une opération de plus de 4 logements ou de 4 lots. Pour les constructions dédiées aux commerces et aux activités de service : ▪ 1 place de stationnement par chambre (hébergement hôtelier et touristique) ; ▪ 1 place par tranche de 10 sièges (cinéma). Pour les constructions de bureaux : ▪ 1 place de stationnement par tranche de 35 m² de surface de plancher. Pour les autres destinations et notamment les équipements, le nombre de places de stationnement répondra aux besoins propres de la construction.	• Garantir la réalisation de stationnement hors de l'espace publique et ainsi éviter les problématiques de sécurité. • Prendre en compte les dispositions imposées par la présence d'une gare au niveau de desserte suffisant • Définir un nombre de stationnement adapté aux occupations de la zone • Répondre aux nouvelles exigences vis à vis du stationnement 2 roues. La déclinaison des règles s'est faite en fonction des occupations autorisées dans la zone, lorsque ces dernières justifiaient d'être précisées. Par ailleurs, conformément à l'article L151-35 du CU, le nombre de place exigée a été limité dans un périmètre de 500 m autour de la gare. Pour le commerce, le SCoT prescrivait des normes particulières en cas de surface supérieure à 1300m² de SP. Ces dernières n'étant pas autorisées au sein des hyper centres d'Oyonnax et Nantua, les règles n'ont pas été reprises. En revanche, pour mieux coller aux règles définies aux articles 1 à 3, des précisions spécifiques ont été apportées pour les commerces de superficie inférieure ou supérieure à 100m² de SP. Enfin, le règlement introduit les dispositions relatives aux cycles pour les opérations d'ensemble.
--	--	---

	Dans les secteurs Uc3n, Uc3c, Uc2c, U4c ainsi que dans les secteurs de préservation et diversification commerciale défini au plan de zonage : Pour les constructions dédiées aux commerces et aux activités de service : ▪ Si la surface de plancher est inférieure à 100 m² : 1 place par tranche de 25 m² (artisanat et commerce de détail, activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle). ▪ Si la surface de plancher est supérieure à 100 m², une étude spécifique sur les besoins en stationnement devra être produite à l'appui de la demande d'autorisation de construire. ▪ Il peut être dérogé aux normes ci-dessus dans le cas de la production, à l'appui de la demande d'autorisation de construire, d'une étude spécifique justificative des besoins en stationnement retenus. ▪ 1 place par tranche de 15 m² de surface de restauration Un stationnement pour les cycles non motorisés devra être réalisé dans le cadre d'opérations d'ensemble à destination d'habitation et de bâtiment à usage de bureau, conformément aux dispositions de l'article L111-5-2 du Code de la Construction, à hauteur de 1 emplacement minimum pour 100 m² de surface de plancher créée. Dans le cadre de la création de place de stationnement, les dispositions du code de la construction relative aux obligations en matière de recharge des véhicules hybrides ou rechargeables s'appliqueront et notamment les articles R111-14-2, R111-14-3, R111-14-3-1 et R111-14-3-2.	
--	---	--

Complémentarité du règlement écrit et graphique avec les OAP

Comme évoqué précédemment, la délimitation des zones **Uc** a tenu compte des potentialités de développement et notamment des sites de projet qui font l'objet d'OAP. Au total, c'est une dizaine d'OAP qui est concernée.

La complémentarité s'expose principalement par la capacité offerte au sein des zones **Uc** à offrir un bâti plus dense, notamment à l'alignement et à garantir des hauteurs plus importantes que dans les autres zones résidentielles.

OAP / Commune	Dispositions de l'OAP	Complémentarité
Ceignes, OAP 	Alignement sur le bâti existant sur la partie Est de l'OAP	L'article 4.1 priorise l'alignement sur les bâtis existants
Maillat OAP n°2 	Adaptation des constructions au parcellaire en lanière (histoire maraîchère) pour guider l'implantation des futures constructions.	Parcellaire typique des zones historiques Emprise au sol non réglementé pour optimiser l'aménagement de ce type de parcelle
Dortan OAP n°3 	Tènement de superficie très réduite sur lequel une densité élevée est imposée	Hauteur plus élevée (12m) Emprise non réglementé

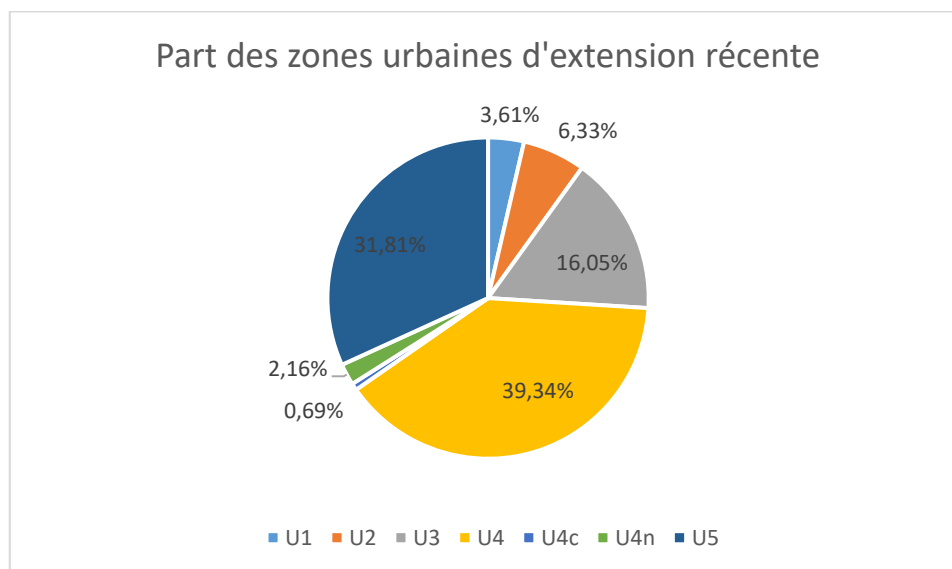
Exemples de complémentarités OAP – règlement des zones **Uc**

4.3.2.4. LES ZONES URBAINES D'URBANISATION CONTEMPORAINES (U1, U2, U3, U4, U5)

Description des zones

Ces secteurs sont essentiellement résidentiels, et correspondent aux trames bâties à dominante de formes urbaines plus "contemporaines" (lotissements). Ces trames présentent sur certains secteurs une hétérogénéité de formes bâties tandis que d'autres sont fortement marquées par un bâti individuel récent.

Ces secteurs recouvrent 1484 hectares du territoire mais sont très largement dominés par les secteurs **U4 / U4c** et **U5** qui constituent des secteurs aux hauteurs plus classiques. A l'inverse, les secteurs **U1** et **U2**, très minoritaires, sont marqués par des hauteurs importantes que l'on ne retrouve qu'au sein de la strate urbaine et notamment Oyonnax.



Sans entrer dans le détail des règles qui seront exposées ci-dessous, les variations entre les sous-secteurs des zones urbaines contemporaines s'expriment essentiellement par un gradient de densité allant de hauteur particulièrement importante en **U1** (secteur de hauts collectifs sur Oyonnax) à des hauteurs plus faibles en **U5**.

Motifs de délimitation

Les zones

La définition des zonages s'est fondée sur le travail explicité en amont, tenant compte des emprises, hauteurs et des retraits en vigueur.

La définition des sous-secteurs 1 à 5 a reposé exclusivement sur les hauteurs, éléments principal de variation.

Au regard des trames urbaines présentes sur les communes non couvertes par le PLUi de l'ex-CCO, la majorité des délimitations de zones d'urbanisation plus récentes a reposé sur les zones **U4** (11 m maxi) et **U5** (9 m maxi).

Les hauteurs supérieures à 12 m étant minoritaires dans les tissus récents hors de la strate urbaine, aucune zone de type **U1**, **U2** n'a été créée en sus de celles existantes.



Exemple de définition des zones urbaines sur Nurieux-Volognat

La zone U4n au Nord présente des bâtis plus hauts, plus hétérogènes que la zone U5 au Sud

Ces zones, compte tenu de leurs spécificités (extension récente de l'urbanisation) sont souvent les plus concernées par les évolutions apportées aux enveloppes urbaines, notamment dans des tissus bâtis peu denses. Certains secteurs en **U4** et **U5** offraient notamment des capacités de développement importantes, en particulier car les précédents zonages englobaient l'ensemble des unités foncières. Ainsi, ce sont des tenements de trois, quatre ou cinq mille mètres carrés qui sont parfois urbanisables dans le document d'urbanisme actuel.

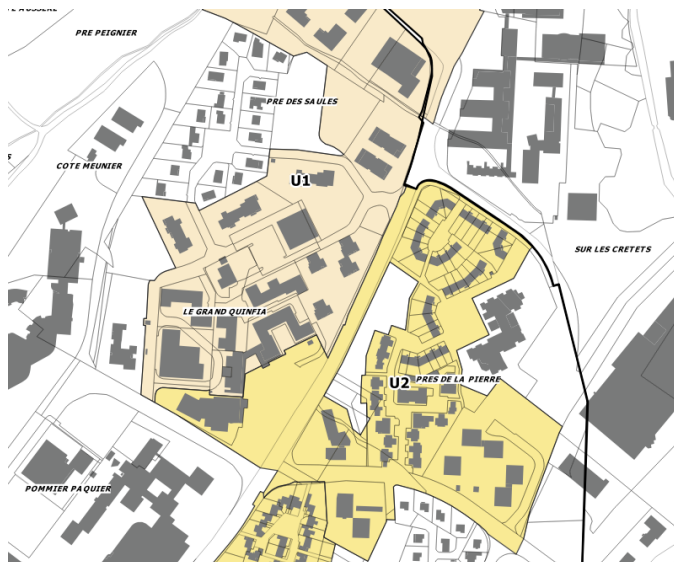
Au regard de la loi montagne, et de l'absence de projets connus, de nombreux secteurs ont fait l'objet d'un redécoupage des enveloppes, principalement les zones **U4** et **U5**. Ce découpage s'appuie ainsi :

- Sur la mise en œuvre des enveloppes urbaines (Loi Montagne) : l'ensemble des fonciers non bâtis situés au-delà des enveloppes urbaines de 50 m ont ainsi été interrogés
- Des enjeux environnementaux : présence de captage, pôle d'intérêt écologique, éléments de la trame verte et bleue
- Des enjeux paysagers : fond de parcelle au contact des terres agricoles et/ou naturelles
- De la trame bâtie existante : pas de pertinence à un développement du secteur, notamment en double rideau
- Du positionnement du site notamment sur les hameaux : ne pas permettre de développement des sites les plus excentrés des polarités notamment en termes de services ou de mobilité.



Exemple : Samognat, évolution de la zone urbaine U devenue U5

Concernant les autres secteurs, **U1** et **U2**, aucune évolution de zonage n'a été apportée.



Localisation de la zone U1 du Pré des Saules et U2 Prés de la Pierre : Bellignat

La sectorisation

A l'image du travail effectué au sein des zones historiques, une sectorisation des zones **U1** à **U5** a été entreprise.

Ainsi, ont été différenciés :

- Un sous-secteur **U4c**
- Un sous-secteur **U4n**

Les indices « c »

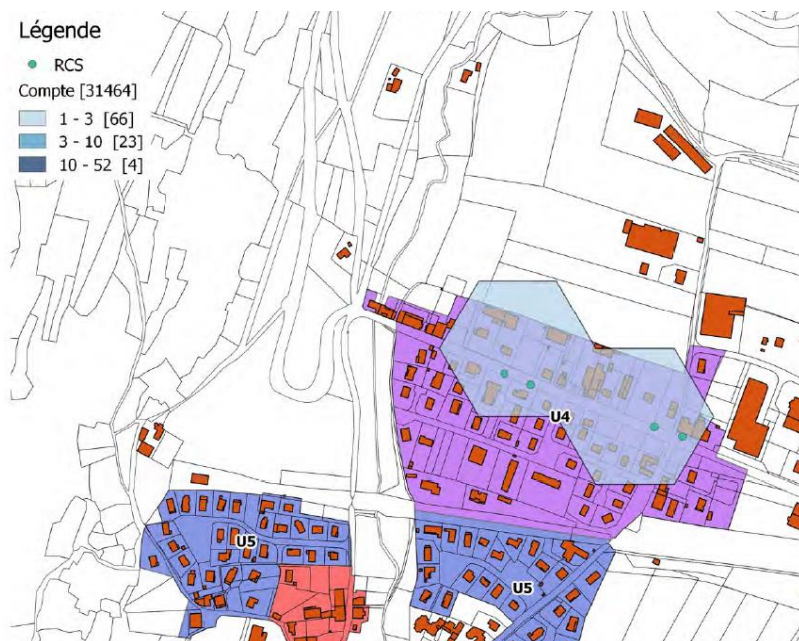
La mise en place des secteurs « c » répond à l'exigence de mise en œuvre au sein du PLUi-H de la politique commerciale portée dans le SCot et reprise dans le PADD du PLUi-H.

Rappel de l'objectif :

- Accueillir tous types de commerces dans les centres d'Oyonnax et Nantua
- Autoriser le commerce de proximité uniquement dans des centralités de villes, villages ou polarité de quartier existantes ou à créer. Par extension, dans les autres zones, le commerce de proximité serait interdit.

Si la grande majorité des polarités commerciales sont identifiés au sein des sites historiques (**Uc3c** et **Uc2c**), certains secteurs présentent des spécificités qu'il convenait d'identifier sans pour autant proposer des règles de formes urbaines incompatibles avec la trame observée.

Ces secteurs ont été identifiés à la fois par la connaissance du territoire mais également par le recours au fichier RCS du commerce et une analyse de la concentration des commerces.



Exemple : sur Nurieux-Volognat

Un secteur de densité commerciale est identifié avec 4 commerces à moins de 200 m de distance

Ainsi, un site sur la commune de **Nurieux-Volognat** a été repéré, justifiant une sectorisation en tant que **U4c**.

L'indice « n »

L'indice « **n** » consacre la zone d'urbanisation plus récente de Nantua au contact de la centralité historique (**Uc3n**) pour laquelle une sectorisation avait également été mise en place.

L'analyse règlementaire menée en amont du travail de zonage et d'écriture a mis en évidence des spécificités de règles (notamment de hauteur). Ces règles, conjuguées à l'existence du Site Patrimonial Remarquable ainsi qu'aux spécificités urbaines de Nantua (pôle d'équipements et de services) ont conduit à distinguer ce tissu pavillonnaire mixte (logement, équipements).

1



15



Les règles applicables et leurs justifications

Pour répondre aux objectifs du PADD, les évolutions souhaitées de ces tissus doivent permettre d'assurer en priorité :

- La réalisation de projets plus denses que les densités observées dans les extensions les plus récentes
- Conforter la vocation résidentielle de ces tissus tout en soulignant les enjeux liés aux commerces s'ils existent

Les destinations et sous-destinations (articles 1 et 2)

	U1	U2	U3	U4	U4c	U4n	U5
exploitation agricole							
exploitation forestière							
logement							
hébergement							
Artisanat et commerce de détail							
Restauration							
Commerce de gros							
Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle							
Hébergement hôtelier et touristique							
cinéma							
Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilées							
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées							
Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale							
Salles d'art et de spectacles							
Equipements sportifs							
Autres équipements recevant du public							
Industrie							
Entrepôts							
Bureau							
Centre de congrès et d'exposition							

	Occupations et utilisations du sol autorisées
	Occupations et utilisations du sol autorisées sous conditions (Article 2)
	Occupations et utilisations du sol interdites (Article 1)

Cette liste est complétée par une série d'interdictions spécifiques :

- L'ouverture et l'exploitation de carrières / les dépôts de véhicules, de matériaux inertes ou de récupération / les garages collectifs de caravanes ou de véhicules particuliers indépendants d'une opération de logements / le stationnement, hors garage, supérieur à trois mois, de caravanes isolées / les activités de camping et de caravanage / les habitations légères de loisirs.

La déclinaison des occupations ci-dessus répond ainsi aux logiques portées par le PADD du PLUi-H, à savoir :

- Le renforcement de la mixité des occupations, en autorisant dans toutes les zones les vocations d'activités de service, d'équipements et d'hébergement hôtelier.
Dans cette même logique, les vocations industrielles, de bureaux et d'entrepôts sont également autorisées. Pour autant, des conditions de prise en compte du caractère résidentiel de la zone ont été inscrites dans les articles 1 et 2.
- Le renforcement des polarités commerciales existantes tels qu'identifiées en **U4c**.

Au-delà de ces règles qui visent notamment à définir le devenir de la zone, le PLUi-H tient compte de l'existant et notamment de la présence de commerces ou restauration dans l'ensemble de la trame urbaine actuelle, et autorise ainsi :

- l'adaptation, la réfection et l'extension limitées des constructions à usage d'activités existantes, ainsi que la réalisation d'annexes fonctionnelles non accolées, dans la mesure où la situation existante n'est pas aggravée au regard de la sécurité, la salubrité et la tranquillité publique, ou au bon ordonnancement des quartiers environnants.

Extrait du règlement sur les sous-secteurs U

Enfin, les interdictions spécifiques visent à conforter la dimension habitat/services de la zone, sans la compromettre pas des usages non adaptés et souvent générateurs de gênes ou nuisances (carrière, dépôts, stationnement illicite). Ces éléments s'appuient entre autre sur l'expertise des services instructeurs.

Les autres règles de la zone

	U1	U2	U3	U4/U4C	U4N	U5
RETRAIT VOIE	Retrait mini de 5 m ou Alignement					
RETRAIT LIMITES	Poursuite de l'alignement sinon retrait					
EMPRISE	NR	70%	50%	30%	50%	30%
HAUTEUR	18 m	15 m	12 m	11 m	15 m	9 m
EV	10% si projet d'ensemble + règles en faveur de la perméabilité					
STATIONNEMENT	2 places par logement + règles spécifiques					

TABEAU DE SYNTHESE DES PRINCIPALES REGLES APPLICABLES

ARTICLES	DISPOSITIONS	JUSTIFICATIONS
U1, U2, U3, U4, U4n, U4c, U5		
Article 3	Le plan de zonage identifie des périmètres de mixité sociale au sein desquels les constructions à usage de logements sont autorisées sous réserves des objectifs définis au sein des Orientations d'Aménagement et de Programmation correspondantes. Le plan de zonage distingue des secteurs de préservation et diversification commerciale dans lesquels les prescriptions suivantes s'appliquent : - Dans le secteur défini comme hyper-centre d'Oyonnax, l'artisanat et le commerce de détail est autorisé sous réserve d'une surface de plancher inférieure à 900m² - Dans l'ensemble des autres secteurs définis au zonage, l'artisanat et le commerce de détail est autorisé sous réserve d'une surface de plancher inférieure à 250m² par unité commerciale	• Imposer en lien avec les objectifs du PADD, le POA et l'OAP concerné, la réalisation d'une part de logements aidés. Cette part est guidée par les objectifs territoriaux déclinés au sein du POA. Il a ainsi été retenu de flécher une part importante des objectifs de LLS au sein des sites de projets faisant l'objet d'OAP, apportant ainsi des garanties quant à l'atteinte des objectifs du SCoT, du PADD et du POA. Plusieurs OAP concernant les secteurs urbains contemporains, ces derniers sont donc visés par des secteurs de mixité. Les OAP définissent les valeurs seuils. • Les prescriptions commerciales visent Oyonnax, dont les polarités de quartier ou l'hyper-centre concerne plusieurs zonages et notamment les zones U1 à U5. Pour les autres secteurs, les 250 m² se limitent à l'unité commerciale dans un objectif d'évitement de moyennes et grandes surfaces.
Section II	Pour rappel, au sein du secteur Uc3n, U4n et U5 (territoire de Nantua), les règles du Site Patrimonial Remarquable s'appliquent également. Les règles sont cumulatives. En cas, de contradiction, la règle du SPR prévaut.	• Afin de veiller à une plus grande cohérence réglementaire entre le PLUi-H et le SPR et au-delà du choix de zonage explicité précédemment, le règlement rappelle dans différentes parties, l'existence du SPR et son poids réglementaire en tant que servitude annexée au PLUi-H.
Article 4.1 Distance aux voies	L'édification des constructions doit veiller à respecter au mieux l'organisation de la trame bâtie existante. Hors agglomération, les constructions doivent respecter par rapport à l'axe de la voie un recul de 15,00 mètres le long des routes départementales.	• Tenir compte de l'implantation des constructions et favoriser la morphologie urbaine existante. La règle actuelle de ces secteurs proposait un retrait généralisé. Celui-ci reste autorisé mais l'est au même titre que l'alignement. Ce

	Les constructions doivent respecter les implantations suivantes par rapport aux limites des emprises publiques et des voies existantes, à modifier ou à créer : Dans les secteurs U1, U2, U3, U4, U4n, U4c et U5 : - Les constructions doivent respecter un recul minimum de 5,00 mètres ou respecter l'alignement des bâtiments existants si la morphologie urbaine et l'ordonnancement architectural (pignons, façades...) le justifient. Dans les secteurs identifiés au plan de zonage au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme, les constructions, extensions, réaménagements devront veiller aux respects des formes urbaines constitutives de la zone. L'alignement y sera ainsi privilégié autant que possible, soit par l'implantation du bâti au droit de l'emprise de la voie, soit par l'édification d'une clôture permettant de délimiter l'alignement.	dernier est guidé par la trame urbaine existante. La règle fait écho à la disposition en introduction qui rappelle la nécessité de respecter la trame existante. • Faciliter la mobilisation de certains tènements Les règles de retrait aux limites séparatives était actuellement fondée sur un retrait généralisé notamment pour ces secteurs dits contemporains, auquel succédait une liste d'exceptions. Compte tenu du caractère des zones U, des potentialités de densification identifiées dans ces dernières, il a été privilégié d'inverser la rédaction : la poursuite de l'alignement prévaut et des exceptions en faveur du retrait sont admises.
Article 4.2 Distance aux limites	L'édification des constructions doit veiller à respecter au mieux l'organisation de la trame bâtie existante. Dans les secteurs où l'ordre est continu le long de la voie publique, d'une limite latérale à l'autre, cet alignement doit être poursuivi dans le cas de nouvelles constructions (sauf exception faite à la reconstruction d'un bâtiment dans son volume antérieur). Dans les autres secteurs, les nouvelles constructions s'implanteront en retrait des limites. La distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point de la limite séparative qui en est le plus proche doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres dans toutes les zones. Soit $L = H/2$, avec un minimum de 3,00 mètres.	• Des dérogations ont été introduites et sont présentées dans la partie règles commune, puisqu'elles concernent l'ensemble des zones. • Plusieurs sites et secteurs patrimoniaux ont été identifiés au titre de l'article L151-19 du CU. Au-delà des prescriptions architecturales de l'article 5, il est rappelé ici la nécessité du respect des alignements, y compris par l'édification des clôtures et d'une manière générale, le respect des formes urbaines constituées. Ces secteurs concernent à titre d'exemple le cœur de village de Bolozon, le hameau de Mons ou encore les hameaux d'Heyriat et Crépiat.

Article 4.3 Distance sur la parcelle	Non réglementé	• Il n'a pas été proposé de réglementé cet article qui ne l'était pas. Les règles de retrait et d'emprise permettront l'instruction des actes.
Article 4.4 Emprise	L'emprise au sol maximale des constructions autorisées sur le terrain concerné par le projet est la suivante : - U1 : non réglementé - U2 : 70% - U3, U4n : 50% - U4 et U5 : 30%	• Permettre la densification • Gérer l'imperméabilisation des sols et apporter des éléments de réponse aux enjeux de gestion des eaux pluviales. Non réglementé dans le PLUi actuel, il a été proposé de mettre en place une emprise au sol de manière à gérer à la fois la densité au sein de ces zones, à les distinguer des zones historiques qui ne disposent pas d'emprise et à permettre d'instaurer une infiltration des eaux sur ces tènements souvent plus excentrés. Cette mise en place s'est appuyée à la fois sur les valeurs autrefois retenues dans la réglementation du COS et dans l'analyse parcellaire menée à l'échelle d'HBA. Compte tenu des projets de renouvellement urbain en cours d'élaboration (La Plaine) il n'a pas été retenu d'emprise en U1. De même, en U2, la valeur a été maintenue à un niveau élevé permettant si besoin un renouvellement du site vers des emprises plus importantes mais des hauteurs plus faibles. Dans les secteurs U3 et U4n, des taux à 50% ont été retenue au regard des potentiels de développement identifiés. S'agissant du secteur U4n de Nantua, la ville présentant une densité bâtie relativement importante, le maintien d'une valeur à 50% semblait cohérent plutôt que les 30%

		accordés dans les secteurs U4 et U5. Ces derniers constituent en revanche des secteurs d'habitat pavillonnaire pour lesquels les emprises sont souvent faibles et atteignent rarement les 30%. La valeur autorise donc un développement de ces trames et une densification dans la majorité des cas puisque les emprises actuelles y sont plutôt de l'ordre de 15 à 20%.
Article 4.5 Hauteur	La hauteur des constructions ne doit pas dépasser : - dans le secteur U1 : 18 m, <i>soit R+4+C</i> ; - dans le secteur U2 et U4n : 15 m, <i>soit R+3+C</i> ; - dans le secteur U3 : 12 m, <i>soit R+2+C</i> ; - dans le secteur U4 et U4c : 11 m, <i>soit R surélevé+1+C</i> ; - dans le secteur U5 : 9 m, <i>soit R+1+C</i> ;	• Prendre en compte les caractéristiques architecturales de chaque zone : quartier ANRU, pavillonnaire récent,... Le gradient de densité correspond effectivement à une réalité des formes urbaines observées au sein de ces zones. • Prendre en compte la spécificité de Nantua : la zone U4n, disposait d'une règle spécifique en matière de hauteur qu'il a été proposé de simplifier tout en maintenant une moyenne hauteur par rapport aux autres trames U4 du territoire d'HBA.
Article 6 Espaces non bâtis	Dans le cadre d'opération d'ensemble, il est exigé que les terrains du projet soient : - traités en espaces collectifs aménagés (ex : aires sablées, espaces verts, aires de jeux ...) sur au moins 10 % de sa surface et ce, hors voirie et stationnement. Ces espaces devront être organisés de façon à participer à l'agrément du projet, et ne devront pas être situés dans des espaces résiduels et difficiles d'accès, - aménagé en espaces verts et plantés perméables, sur la totalité des espaces libres non affectés, - planté sur les aires de stationnement de surface.	• Définir des espaces verts dans le cadre d'opération d'ensemble • Imposer un traitement paysager des espaces de stationnement • Favoriser le développement des espaces perméables Il n'a pas été retenu la mise en place d'une part d'espace vert au sein de ces zones historiques. En revanche, la mise en place d'emprise au sol générera forcément des espaces libres qui devront répondre aux exigences exprimées à la fois en matière de paysagement que de perméabilité. Seules les opérations d'ensemble devront veiller à respecter 10% d'espaces verts. En complément, l'ensemble des espaces libres non affectés doivent être

	Ces espaces libres devront être organisés de façon à participer à l'agrément du projet et ne devront pas être situés dans des espaces résiduels et difficiles d'accès. Pour tout projet, il est exigé que la totalité des espaces libres de toute construction et non indispensables à la circulation automobile ou piétonnière soit aménagée en espaces verts et plantés et présenter une perméabilité maximale. Les aires de stationnement seront paysagées et plantées et devront favoriser la perméabilité des sols. Des exceptions sont admises pour les aires de stationnement pouvant accueillir des véhicules ou des installations de charge importante (poids lourds...) sous réserve de l'évacuation des eaux de ruissellement et d'eaux pluviales.	traités de manière perméables. Cela s'imposera entre autre aux sites de projet identifiés dans ces trames urbaines. Cette disposition (perméabilité) est également applicable à tout projet. Ce faisant le règlement vise à favoriser l'infiltration des eaux pluviales. Enfin, les espaces de stationnement devront eux aussi œuvre en faveur de la perméabilité en complément d'une intégration paysagère en intégrant les contraintes liées au stationnement PL.
Article 7 Stationnement	Pour les constructions à usage d'habitation ▪ 1 place par logement situé à moins de 500 mètres de la gare d'Oyonnax, conformément au périmètre affiché sur le document graphique « périmètre de 500 mètres autour de la gare » ; ▪ 0,5 place par logement pour les logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat situés à moins de 500 mètres de la gare d'Oyonnax ; ▪ 2 places par logement situé à plus de 500 mètres de la gare d'Oyonnax ▪ 1 place par logement situé à plus de 500 mètres de la gare d'Oyonnax dans le cas de logements locatifs sociaux, ▪ 1 place visiteur minimum par tranche de 4 logements ou de 4 lots pour les constructions à usage d'habitation et dans le cas d'une opération de plus de 4 logements ou de 4 lots.	• Permettre la réalisation de stationnement hors de l'espace publique et ainsi éviter les problématiques de sécurité. • Prendre en compte les dispositions imposées par la présence d'une gare au niveau de desserte suffisant • Définir un nombre de stationnement adapté aux occupations de la zone • Répondre aux nouvelles exigences vis à vis du stationnement 2 roues. La déclinaison des règles s'est faite en fonction des occupations autorisées dans la zone, lorsque ces dernières justifiaient d'être précisées. Par ailleurs, conformément à l'article L151-35 du CU, le nombre de place exigée a été limité dans un périmètre de 500 m autour de la gare. Pour le commerce, le SCoT prescrivait des normes particulières en cas de

Pour les constructions dédiées aux commerces et aux activités de service : ▪ 1 place de stationnement par chambre (hébergement hôtelier et touristique) ; ▪ 1 place par tranche de 10 sièges (cinéma, salle de spectacle). Pour les constructions de bureaux : ▪ 1 place de stationnement par tranche de 35 m² de surface de plancher. Pour les autres destinations et notamment les équipements, le nombre de places de stationnement répondra aux besoins propres de la construction. Dans les secteurs Uc3n, Uc3c, Uc2c, U4c ainsi que dans les secteurs de préservation et diversification commerciale défini au plan de zonage : Pour les constructions dédiées aux commerces et aux activités de service : ▪ Si la surface de plancher est inférieure à 100 m² : 1 place par tranche de 25 m² (artisanat et commerce de détail, activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle). ▪ Si la surface de plancher est supérieure à 100 m², une étude spécifique sur les besoins en stationnement devra être produite à l'appui de la demande d'autorisation de construire. ▪ Il peut être dérogé aux normes ci-dessus dans le cas de la production, à l'appui de la demande d'autorisation de construire, d'une étude spécifique justificative des besoins en stationnement retenus. ▪ 1 place par tranche de 15 m² de surface de restauration Un stationnement pour les cycles non motorisés devra être réalisé dans le cadre d'opérations d'ensemble à destination d'habitation et de bâtiment à	surface supérieure à 1300m² de SP. Ces dernières n'étant pas autorisées au sein des hyper centres d'Oyonnax et Nantua, les règles n'ont pas été reprises. En revanche, pour mieux coller aux règles définies aux articles 1 à 3, des précisions spécifiques ont été apportées pour les commerces de superficie inférieure ou supérieure à 100m² de SP. Enfin, le règlement introduit les dispositions relatives aux cycles pour les opérations d'ensemble.
---	--

	usage de bureau, conformément aux dispositions de l'article L111-5-2 du Code de la Construction, à hauteur de 1 emplacement minimum pour 100 m² de surface de plancher créée. Dans le cadre de la création de place de stationnement, les dispositions du code de la construction relative aux obligations en matière de recharge des véhicules hybrides ou rechargeables s'appliqueront et notamment les articles R111-14-2, R111-14-3, R111-14-3-1 et R111-14-3-2.	
--	--	--

Complémentarité du règlement écrit et graphique avec les OAP

Comme évoqué précédemment, la délimitation des zones U a tenu compte des potentialités de développement des sites de projet qui font l'objet d'OAP. Au total, ce sont une dizaine d'OAP qui sont concernées.

La complémentarité s'expose principalement par la capacité offerte au sein des zones U à offrir une plus grande flexibilité dans la réalisation des projets ou d'autoriser un tissu de densité plus modérée compte tenu de l'environnement urbain existant.

Exemples de complémentarités OAP – règlement des zones Uc

OAP / Commune	Dispositions de l'OAP	Complémentarité
Nantua, OAP n°5 	Ce site accueille un projet de logements individuels groupés denses.	En U4, l'emprise au sol maximum est fixée à 30%. Dans le cas présent, le zonage en U4n permet une emprise au sol maximum de 50%.
Condamine OAP n°2 	Ce site d'OAP a pour objectif de combler une dent creuse au cœur de la trame urbaine en privilégiant une densification du quartier. Cependant, au vu des constructions voisines existantes, un traitement paysager qualitatif est imposé.	• Définir des espaces verts dans le cadre d'opération d'ensemble (soit 10% en U4) • Imposer un traitement paysager des espaces de stationnement • Favoriser le développement des espaces perméables
Saint Martin du Fresne OAP n°4 	La zone U5 comprend généralement un bâtiment de faible emprise, en retrait par rapport aux voies. Ce principe est appliqué dans l'OAP afin d'aménager une voie piétonne confortable le long de la rue.	Dans les secteurs U1, U2, U3, U4, U4n, U4c et U5 : Les constructions doivent respecter un recul minimum de 5,00 mètres ou respecter l'alignement des bâtiments existants si la morphologie urbaine et l'ordonnancement architectural (pignons, façades...) le justifient.

4.3.3. Les zones urbaines (U) à vocation d'équipement et de loisirs

4.3.3.1. JUSTIFICATION DE LA DELIMITATION DES ZONES

Les équipements sportifs, culturels, sociaux sont présents sur le territoire à la fois de manière diffuse dans les trames urbaines existantes mais également au sein de certains sites dédiés.

Ces derniers, pour le territoire de l'ex-CCO avaient été regroupés au sein d'un zonage **Ue** spécifique.

En parallèle, certains documents d'urbanisme existants, dont celui de l'ex-CCO identifiaient également des secteurs dédiés aux infrastructures ferroviaire et routières, de manière assez hétérogène.

Concernant les sites d'équipements dédiés, il a été proposé à la fois de maintenir les zonages existants lorsqu'ils se justifiaient, tout en validant leur enveloppe urbaine et d'identifier les sites où la création d'une zone **Ue** était pertinente. Dans ce cas, il s'agissait d'affirmer la vocation de la zone, le plus souvent habitat, vers une zone dédiée aux équipements d'intérêt collectif et services publics.

Certains secteurs d'équipements relevant toutefois davantage d'une vocation de **loisirs** et de **tourisme**, il semblait plus, opportun de les distinguer afin d'afficher clairement l'usage et l'affectation des sols.

Concernant les infrastructures, au regard des éléments transmis par les gestionnaires de réseaux, il a été privilégié le choix suivant :

- Basculer les emprises des infrastructures linéaires dans les zonages limitrophes les plus proches
- Identifier les tènements, emprises nécessaires aux bâtis liés à ces infrastructures (péage, aire). Dans les faits, cela ne concerne que les équipements autoroutiers.

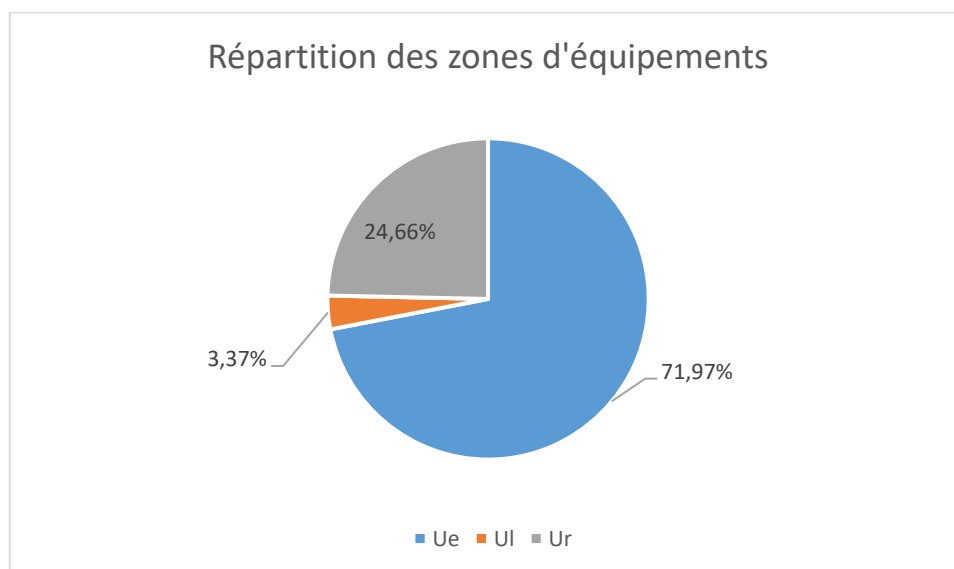
4.3.3.2. PRINCIPALES DISTINCTIONS DES ZONES RETENUES

Description des zones

On identifie dès lors trois secteurs relatifs aux équipements :

- une zone **Ue**, vocation spécifique de gestion et de développement d'équipements publics de toute nature.
- Une zone **Ul**, liée au développement d'équipement touristique et de loisir.
- Une zone **Ur**, uniquement dédiée aux « équipements » liés à l'activité autoroutière.

Ces trois zones représentent 335 hectares.

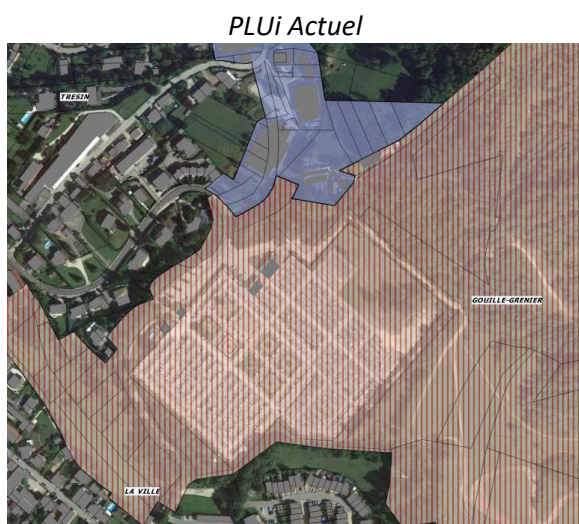


Motifs de délimitation

Les Zones

Comme précisé ci-avant, le zonage **Ue** est venu réaffirmer la vocation de zones d'équipements déjà constituées ou à l'inverse de polarités d'équipements diffuses au sein d'un autre zonage.

Sur Oyonnax : le site du cimetière et de la SPA, initialement classé en **2AU** et **UX** bascule au sein d'une zone Ue dédiée.



Sur Matafelon-Granges : le site d'équipement communal au Nord du centre était positionné au sein d'une zone **UC** mixte, il est repris en tant que zone **Ue** et englobe également le cimetière. Son enveloppe est maintenue au vu des projets en cours.

PLUi Actuel



Projet de PLUi-H



Concernant la zone **UI**, il ne concerne ne réalité que 4 secteurs :

- Un secteur limité de développement des loisirs sur **Matafelon-Granges** (hameau de **Port**)
- Le secteur du camping de **Nantua** positionné dans la trame urbaine ; celui de l'embarcadère et celui du Pré cadgène.

Camping de Nantua



Embarcadère à Nantua



Pré Cadgène



Zone de loisirs à Matafelon



Concernant la zone **Ur**, les sites pour lesquels un zonage spécifique se justifie sont peu nombreux. Ont ainsi été recensés :

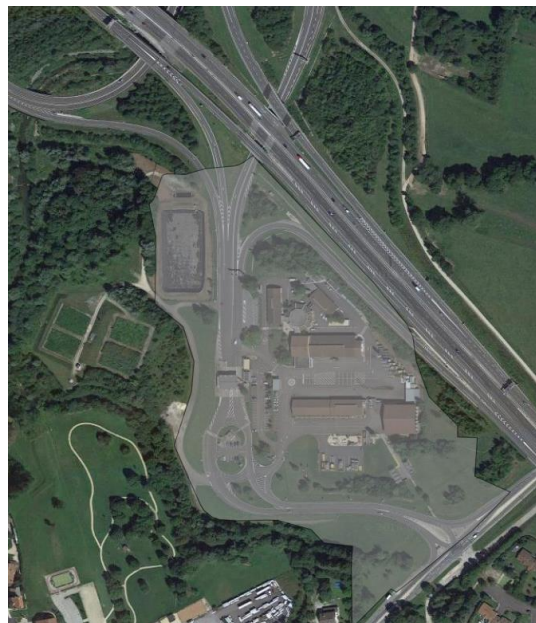
- L'aire de Ceigne et celle du Lac sur la commune des Neyrolles
- Les gares de péages de Maillat/Saint Martin du Fresne ; Groissiat ; Les Neyrolles ; Brion.

Chacun de ces sites a fait l'objet d'un zonage spécifique, reprenant les emprises dédiées à l'activité autoroutière et le plus souvent occupée par des bâtis dédiés.

Aire de Ceignes



Echangeur de Maillat



Gare de péage des Neyrolles et Aire du Lac



Gare de Brion



Les règles applicables et leurs justifications

Pour répondre aux objectifs du PADD, les évolutions souhaitées de ces tissus doivent permettre d'assurer en priorité :

- Conforter les équipements, notamment par des zones permettant leur développement
- Offrir des possibilités d'optimisation des fonciers identifiés, en particulier dans les zones urbaines où ces équipements répondent à des besoins liés aux populations résidentes.

Les destinations et sous-destinations (articles 1 et 2)

	Ue	UI	Ur
exploitation agricole			
exploitation forestière			
logement			
hébergement			
Artisanat et commerce de détail			
Restauration			
Commerce de gros			
Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle			
Hébergement hôtelier et touristique			
cinéma			
Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilées			
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées			
Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale			
Salles d'art et de spectacles			
Equipements sportifs			
Autres équipements recevant du public			
Industrie			
Entrepôts			
Bureau			
Centre de congrès et d'exposition			

	Occupations et utilisations du sol autorisées
	Occupations et utilisations du sol autorisées sous conditions (Article 2)
	Occupations et utilisations du sol interdites (Article 1)

Cette liste est complétée par une série d'interdictions spécifiques :

- L'ouverture et l'exploitation de carrières / les dépôts de véhicules, de matériaux inertes ou de récupération / les garages collectifs de caravanes ou de véhicules particuliers indépendants d'une opération de logements / le stationnement, hors garage, supérieur à trois mois, de caravanes isolées / les activités de camping et de caravanage / les habitations légères de loisirs.

La déclinaison des occupations ci-dessus répond ainsi aux logiques portées par le PADD du PLUi-H, à savoir :

- Autoriser la réalisation des équipements au sein des zones **Ue**, en accompagnement des secteurs résidentiels auxquels ils sont le plus souvent rattachés. A ce titre, le règlement rappelle la nécessité d'aménagement compatible avec le caractère résidentiel des zones alentours.
- Préciser en **UI** la vocation touristique ou de loisirs lorsque celle-ci est particulièrement marquée c'est notamment le cas sur le camping de Nantua ou le projet de loisirs (location de Canoë) sur Matafelon Granges. **Précisons également que ces zones revêtent souvent des enjeux de valorisation paysagères ou environnementales qui doivent guider les principes d'aménagement (par exemple recherche de perméabilité sauf contraintes techniques types stationnement des PL).**
- Permettre au sein de la zone **Ur** un développement en lien avec les activités autoroutières. Au regard de la diversité des constructions qui peuvent être présentes sur ce sites, les articles et 1 et 2 autorisent plusieurs destinations et occupations parmi lesquels les industries (centrale enrobés), entrepôt (stockage du sel), bureau (agence télépéage) ou encore restauration (restaurant de l'aire de Ceignes).

Au-delà de ces règles qui visent notamment à définir le devenir de la zone, le PLUi-H tient compte de l'existant et notamment de la présence de commerces ou restauration dans l'ensemble de la trame urbaine actuelle, et autorise ainsi :

- l'adaptation, la réfection et l'extension limitées des constructions à usage d'activités existantes, ainsi que la réalisation d'annexes fonctionnelles non accolées, dans la mesure où la situation existante n'est pas aggravée au regard de la sécurité, la salubrité et la tranquillité publique, ou au bon ordonnancement des quartiers environnants.

Extrait du règlement sur les sous-secteurs U à vocation d'équipement

Enfin, les interdictions spécifiques visent à conforter la dimension équipement de la zone, sans la compromettre pas des usages non adaptés et souvent générateurs de gênes ou nuisances (carrière, dépôts, stationnement illicite).

Les autres règles de la zone

	UE	UL	UR
RETRAIT VOIE	Retrait ou Alignement		
RETRAIT LIMITES	Retrait ou Alignement		
EMPRISE	NR		
HAUTEUR	Hauteur moyenne des bâtis		NR
EV	10% si projet d'ensemble + règles en faveur de la perméabilité		
STATIONNEMENT	Etudes spécifiques		

Tableau de synthèse des principales règles applicables

ARTICLES	DISPOSITIONS	JUSTIFICATIONS
Ue, Ur		
Article 3	Non réglementé pour ces secteurs	/
Article 4.1 Distance aux voies	L'édification des constructions doit veiller à respecter au mieux l'organisation de la trame bâtie existante. Hors agglomération, les constructions doivent respecter par rapport à l'axe de la voie un recul de 15,00 mètres le long des routes départementales. Dans les secteurs Ue, Ul et Ur : - Les constructions pourront s'implanter à l'alignement ou en retrait	Compte tenu de leur architecture parfois spécifique, et de la notion d'équipement public, il n'est pas fixé d'implantation préférentielle pour ces zones. Les emprises Ue constituent parfois des secteurs de densification potentiels pour les projets d'équipements et les règles mises en place visent à optimiser autant que possible ces fonciers disponibles.
Article 4.2 Distance aux limites	L'édification des constructions doit veiller à respecter au mieux l'organisation de la trame bâtie existante. Dans les secteurs Ue, Ul et Ur : - Les constructions pourront s'implanter à l'alignement ou en retrait	Au sein des zones Ul et Ur, il n'apparaît pas non plus nécessaire de réglementer ces éléments au regard des exigences liées aux voiries existantes et des emprises concernées.
Article 4.3 Distance sur la parcelle	Non réglementé	• Il n'a pas été proposé de réglementé cet article pour des raisons identiques au point ci-dessus.

Article 4.4 Emprise	- Non réglementé	• Permettre la densification Dans la même logique, il n'est pas proposé d'emprise au sol maximal. D'une part les zones d'équipements sont souvent constituées d'équipements sportifs sans emprise et d'autre part, l'objectif d'optimisation foncière de ces tènements incite à ne pas réglementer cette valeur.
Article 4.5 Hauteur	Dans les secteurs Ue et Ul : - la hauteur n'est pas réglementée pour les équipements publics et les constructions d'intérêt collectif. - La hauteur maximale des autres constructions autorisées ne pourra excéder la hauteur moyenne des bâtis alentours. Dans le secteur Ur, la hauteur n'est pas réglementée.	• Tenir compte d'architecture souvent variée • Veiller à l'insertion des autres bâtis autorisés Si les vocations d'équipements peuvent donner lieu à des formes architecturales hors normes, certaines occupations autorisées sous conditions (dont l'hébergement hôtelier ou les logements) justifient que l'on encadre à minima la hauteur. Sans préjuger des développements sur ces zones, il est proposé que la hauteur soit réglementée sur la base des bâtis existants aux alentours. En Ur, la hauteur n'est pas réglementée, notamment au vu d'exigences techniques particulières liées aux infrastructures routières (gare de péage, entrepôt de stockage de sel,...).
Article 6 Espaces non bâtis	Dans le cadre d'opération d'ensemble, il est exigé que les terrains du projet soient : - traités en espaces collectifs aménagés (ex : aires sablées, espaces verts, aires de jeux ...) sur au moins 10 % de sa surface et ce, hors voirie et stationnement. Ces espaces devront être organisés de façon à participer à l'agrément du projet, et ne devront pas être situés dans des espaces résiduels et difficiles d'accès, - aménagé en espaces verts et plantés perméables, sur la totalité des espaces libres non affectés,	• Définir des espaces verts dans le cadre d'opération d'ensemble • Imposer un traitement paysager des espaces de stationnement • Favoriser le développement des espaces perméables Seules les opérations d'ensemble devront veiller à respecter 10% d'espaces verts. En complément, l'ensemble des espaces libres non affectés doivent être traités de manière perméables. Cette disposition (perméabilité) est également applicable à tout projet. Ce

	- planté sur les aires de stationnement de surface. Ces espaces libres devront être organisés de façon à participer à l'agrément du projet et ne devront pas être situés dans des espaces résiduels et difficiles d'accès. Pour tout projet, il est exigé que la totalité des espaces libres de toute construction et non indispensables à la circulation automobile ou piétonnière soit aménagée en espaces verts et plantés et présenter une perméabilité maximale. Les aires de stationnement seront paysagées et plantées et devront favoriser la perméabilité des sols. Des exceptions sont admises pour les aires de stationnement pouvant accueillir des véhicules ou des installations de charge importante (poids lourds...) sous réserve de l'évacuation des eaux de ruissellement et d'eaux pluviales	faisant le règlement vise à favoriser l'infiltration des eaux pluviales. Enfin, les espaces de stationnement devront eux aussi œuvre en faveur de la perméabilité en complément d'une intégration paysagère (exception pour le stationnement des PL).
Article 7 Stationnement	Dans les secteurs Ue, UI et Ur, une étude spécifique sur les besoins en stationnement devra être produite à l'appui de la demande d'autorisation de construire.	Garantir la réalisation de stationnement hors de l'espace publique et ainsi éviter les problématiques de sécurité. La réalisation d'équipements est souvent génératrice de besoins spécifiques en matière de stationnement, difficilement quantifiable en amont de la définition des projets. AU regard de l'expérience sur le territoire, il a été proposé de règlementer au cas par cas, suivant la nature des projets qui seront déclinés.

Complémentarité du règlement écrit et graphique avec les OAP

Aucune OAP n'est spécifiquement élaborée sur les zones Ue, UI ou Ur.

4.3.4. Les zones urbaines (U) à vocation économique

4.3.4.1. JUSTIFICATION DE LA DELIMITATION DES ZONES

Le travail de délimitation des zones économiques s'est fortement appuyé sur le recensement réalisé au moment du SCOT, qui avait identifié 32 ZAE SCoT. Un observatoire du foncier économique (état 0 du foncier économique du SCoT) a été mis en place permettant d'identifier les occupations du sol actuelles, ainsi que leurs évolutions récentes.

A partir de ces éléments, la délimitation des zones dans le PLUi-H s'est appuyée sur les enjeux définis par le SCOT et met en œuvre une double stratégie : commerciale et industrielle.

Pour le volet industriel, le PLUi-H s'attache à :

- Définir des zones économiques correspondant aux sites industriels du territoire et identifiés en tant que Zones d'Activités Economiques au SCoT (ZAE)
- Encadrer les autres sites économiques hors ZAE en veillant à distinguer les autres sites à vocations industrielle qu'il convient de conforter, y compris en y autorisant des développements dans un foncier disponible ou à délimiter en lien direct avec l'emprise existante de l'entreprise présente.

Pour le volet commercial, le PLUi-H s'attache à :

- Identifier les zones commerciales dites périphériques et leur potentiel développement dans le respect des conditions du SCoT
- Proposer des zonages permettant la déclinaison de projets spécifiques
- Encadrer les autres sites commerciaux pour lesquels les orientations stratégiques visent à un maintien sans développement de nouvelles activités

4.3.4.2. PRINCIPALES DISTINCTIONS DES ZONES URBAINES RETENUES

Le PLUi de l'ex-CCO identifiait plusieurs zonages correspondant pour certains aux enjeux à prendre en compte (zone UX industrielle, où le commerce étaient limités à celui destinés aux professionnels / zones commerciales=). En revanche, si des zonages commerciaux étaient existants dans les documents d'urbanisme opposables du territoire, ils ne traduisaient pas la stratégie définie dans le SCoT et tendaient à autoriser le commerce de manière diffuse sur le territoire.

Afin de mettre en œuvre les prescriptions du SCOT, traduites dans le PADD du PLUi-H, les différentes zones ont été définies de la façon suivante :

Nom de zone au PLUi-H	Vocation / justification
Uxa et Uxa2	Ces secteurs recouvrent les sites de production à dominante industrielle et gros artisanat (correspondant à la sous – destination Industrie) du territoire. Ils englobent les ZAE, et également les sites économiques industriels diffus (scierie, entreprise DAVID,...). Ils constituent les sites d'activités économiques majeurs du territoire.

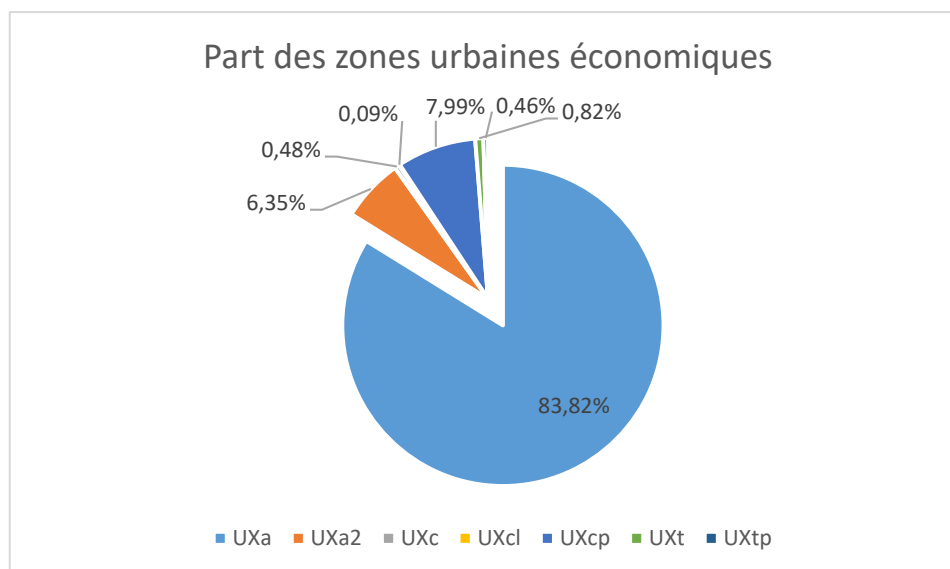
Uxcp	Ce sous-secteur correspond aux zones commerciales « périphériques », telles que définies par le SCOT. : il comprend les occupations commerciales actuelles, et les possibilités d'extension de ces zones. Il concerne quatre tènements.
Uxc	Ces secteurs regroupent les autres sites, le plus souvent commerciaux et isolés. Si le PLUi-H envisage le maintien de l'existant, ces sites n'ont en revanche pas vocation à être développés, afin de ne pas créer de nouvelles zones commerciales périphériques.
Uxcl	Ce secteur doit répondre à un enjeu spécifique, liée à la réalisation d'une offre dédiée aux loisirs (bowling) sur Oyonnax, couplée à une activités de restauration / commerces.
Uxt	Ce sous-secteur, très minoritaire, regroupe des sites souvent attenants aux zones industrielles mais dont la vocation est à dominante de bureaux.
Uxtp	Ce sous-secteur correspond à un site accueillant des activités tertiaires ou de bureaux en lien avec l'industrie.

4.3.4.3. LES ZONES ECONOMIQUES

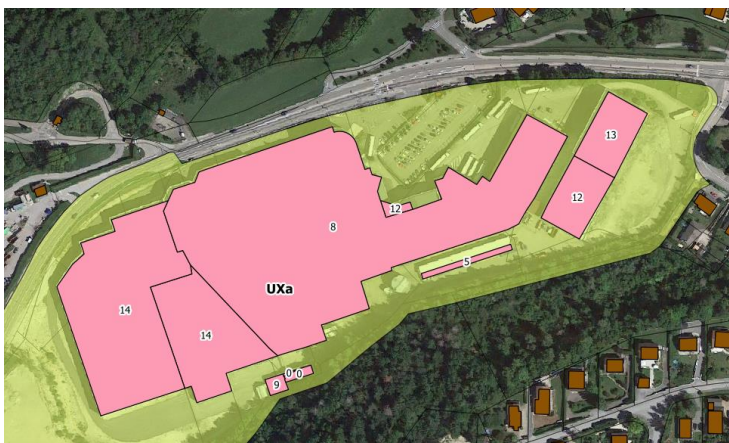
Description des zones

Les secteurs économiques concernant 847 hectares, soit moins de 2% du territoire et 27% des zones urbaines du projet de PLUi-H.

Ces surfaces sont très majoritairement dominées par les zones **UXa** et **UXa2** qui à elles seules représentent près de 90% du foncier économique zoné au PLUi-H.



Outre leur occupation orientée vers l'industrie et l'artisanat associé, les zones **UXa** et **UXa2** présentent souvent des tènements de grande envergure accueillant entre autre les activités plasturgiques du territoire. Les hauteurs, les gabarits aux formes souvent simples présentent des hauteurs pouvant atteindre 20 m. Les emprises sont relativement importantes selon les tènements. Les secteurs **UXa2**, présentent des morphologies identiques mais leur positionnement en entrée de ville incite à en modérer la hauteur.



Exemples : hauteurs de bâti au sein du PIO de Veyziat (Oyonnax)



Hauteur au sein de la ZAE des Pellants (Saint-Martin-du-Fresne)

Les secteurs **Uxc**, **UXcp**, **Uxcl** présentent souvent une plus grande hétérogénéité des formes. Les hauteurs s'échelonnent entre 5 et 10 m. il s'accompagnent également d'une offre de stationnement bien plus conséquente, réduisant d'autant les emprises au sol des bâtis principaux.

Les zones **Uxt** et **Uxtp**, présentent des caractéristiques empruntant à la fois aux zones **UXa**, notamment en termes de gabarits des bâtis mais s'apparentant également aux zones **Uxc** : offre de stationnement souvent conséquente, emprise moins importante.

La délimitation des zones s'est appuyée sur un travail de qualification du foncier économique, permettant notamment de faire évoluer les zones où s'entremêlaient vocation commerciale et vocation industrielle (ex de la zone commerciale de Port).

L'observation du foncier économique, conjugué aux données des services aménagement, a permis de préciser les contours des différentes ZAE notamment celles qui pour l'heure n'étaient pas couvertes par le PLUi de l'ex-CCO.

Délimitation des zones UXa et UXa2

Ces zonages se sont appuyés sur les sites existants au sein du PLUi de l'ex CCO dont les contours ont été précisés comme indiqué ci-dessus.

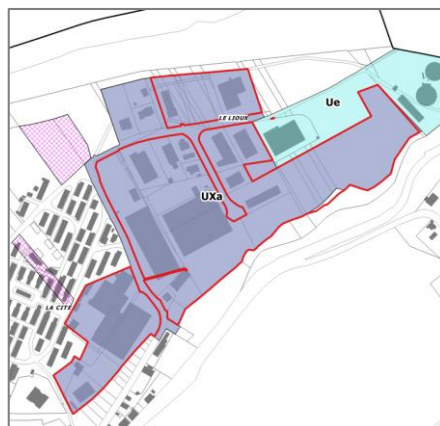
Concernant les autres sites, leur délimitation s'est appuyée :

- Sur l'identification des activités existantes
- Les périmètres du service aménagement au regard de la prise de compétence intervenue en 2017.
- La connaissance des projets en cours ou à venir à l'échelle du territoire

Ce travail a permis de mettre en adéquation le zonage avec l'occupation foncière à l'image de l'évolution apportée sur la ZAE de Dortan.



Zone Uxa existante et périmètre de ZAE



Zone Uxa du projet de PLUi-H
La station d'épuration et le bâti communal sont classés en Ue

Evolutions du zonage de la ZAE DE Dortan

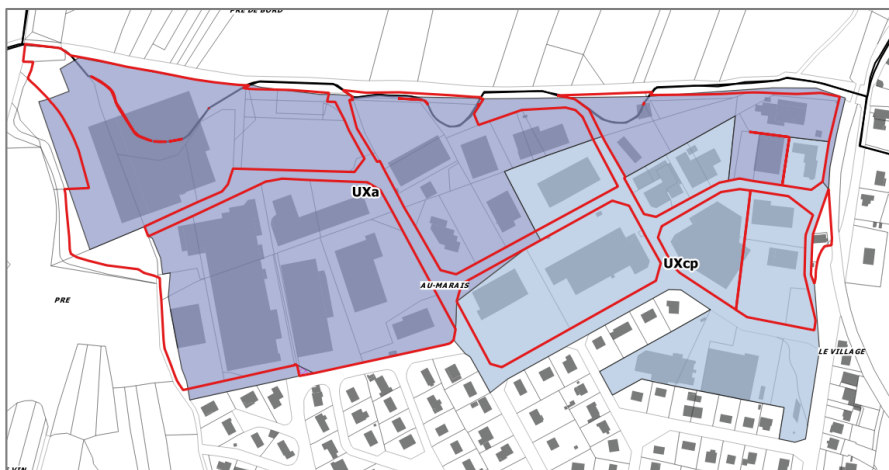
Sur d'autres secteurs à l'image de la zone présente sur Port, il s'agissait à la fois de définir un zonage adapté, prenant en compte l'enjeu commercial. En effet, au sein de la zone, plusieurs occupations se mêlaient jusqu'à présent, que le PLUi-H a permis de distinguer.



Exemple d'analyse des fonciers économiques du territoire : commune de Port



Zonage existant sur le secteur : une zone UX recouvrant plusieurs destinations



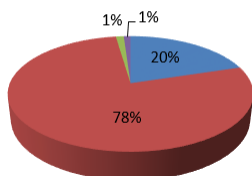
Zonage proposé sur le secteur : des zonages Uxa industriels et UXcp commerciaux

Enfin, d'importants choix fonciers ont été menés en lien avec la réflexion globale sur le projet de développement économique du territoire.

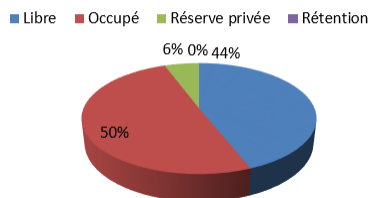
Le premier constat, est que la disponibilité au sein des zones économiques est très faible mais très disparate entre les strates.

Taux d'occupation des ZAE_SCOT (en % en 2017)

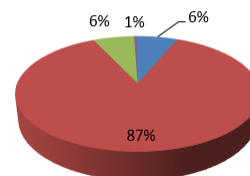
Frange ruraine



Espace rural



Chapelet urbain



Fort de ce constat, des choix stratégiques ont été faits par les élus, afin de rationaliser l'offre foncière et de la positionner sur des secteurs où la demande est la plus forte et la plus cohérente. De ce fait, plusieurs réductions foncières de zones économiques ont été menées :

Zone de la Fabrique à Maillat : Ux et 1Aux au document opposable

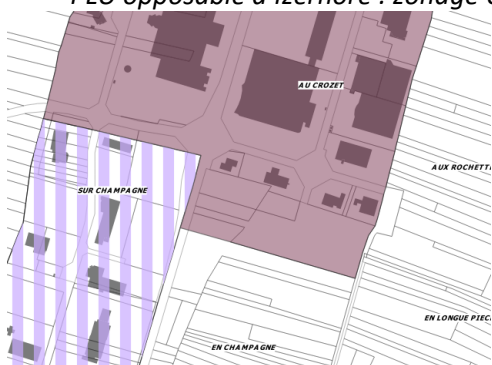


*Déclassement de Ux et 1Aux vers N
Classement d'une partie de 1Aux vers Uxa*



Enfin d'autres secteurs ont été déclassés au regard des enjeux environnementaux. C'est le cas sur Izernore où un tènement en zone UX non bâtie est concerné par une ZNIEFF de Type 1 et doit donc faire l'objet d'un zonage Naturel au regard des prescriptions du SCoT. Ce classement a tenu compte du fait que les terrains en arrière des derniers bâtis industriels constituaient une réserve industrielle déjà urbanisée.

PLU opposable d'Izernore : zonage UX

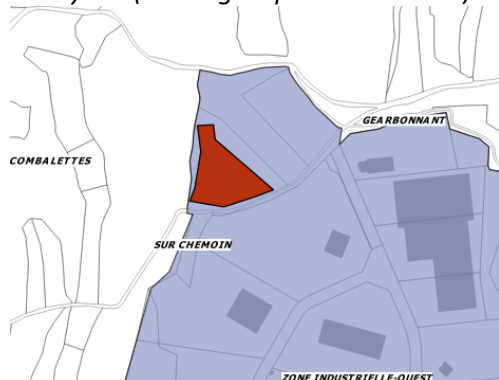


Projet de PLUi-H : UXa et Ncb au Sud

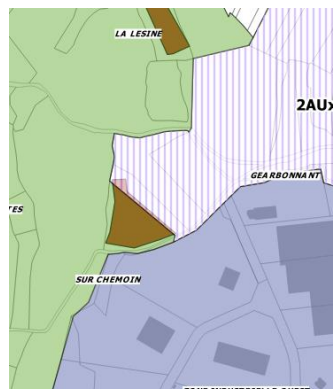


De même, sur le site du PIO de Veyziat sur lequel est concentré l'effort de développement des prochaines années, le périmètre de la zone **UXa** a été dessiné au regard de la présence de pelouses sèches et de la desserte des terrains. Après analyse, un positionnement en N pour la partie présentant les enjeux environnementaux et **2Aux** pour le reste du site a été privilégié, en cohérence avec le projet explicité dans les pages suivantes.

Extrait de la zone UXa actuelle du PIO de Veyziat (en rouge = pelouses sèches)



Projet de PLUi-H



Enfin, plusieurs des sites économiques sont concernés par un cœur de biodiversité représenté par les cours d'eau, rivières qui traversent la zone. En application du SCoT, ces zones (correspondant le plus souvent aux zones humides) font l'objet d'un zonage naturel en lieu et place d'un zonage économique. De fait, plusieurs sites industriels intègrent désormais soit des sites N au sein du zonage, soit font l'objet d'un découpage de leur zone. Le PIO de Veyziat a vu une partie de son tènement être déclassé en raison de la présence de pelouses sèches.

Enfin, les friches industrielles ne représentent pas une surface importante dans le Haut Bugey. Un recensement réalisé en 2018 a montré que ces friches se situent essentiellement sur des fonciers isolés, hors des zones d'activités économiques. Elles sont le fait de tènements particuliers à forte dureté foncière du fait notamment de leur passé industriel (Geilles à Oyonnax, de tènements en cours de renouvellement urbain dans le cadre de nouveau projet, notamment l'ancien site Gilac à Oyonnax, et l'entrée de ville sud à Oyonnax).

Dès lors, les friches industrielles ne constituent pas une ressource suffisante ni significatives pour répondre au besoin de foncier économique sur le territoire à l'horizon du PLUiH

A noter que sur la ZAE de de St Martin du Fresne, un Emplacement Réserve a également été mis en place sur la dernière parcelle libre, en prévision d'une éventuelle création et opposabilité d'un périmètre de protection de captage.

Le foncier hors ZAE quant à lui a fait l'objet d'une identification spécifique, à la fois au regard des documents d'urbanisme existants mais également au recensement des sites économiques isolés réalisés avec les communes

La délimitation devait répondre à deux enjeux :

- Prise en compte de l'existant
- Prise en compte des besoins ponctuels en cas de projet de développement de l'activité (conformément au SCOT)

Ainsi, sur la base des séries d'entretiens menés avec les élus, ont été identifiés :

- Les fonciers économiques correspondant à des activités existantes : ex de la scierie à Outriaz, entreprise Favre à Condamine
- Les fonciers dédiés au besoin de développement des sites existants, sous réserve de répondre aux exigences du SCoT en la matière : « *autoriser l'extension des entreprises hors ZAE en continuité immédiate de celles existantes* ». Trois sites ont fait essentiellement l'objet d'une telle possibilité de développement : les entreprises David à Oyonnax, l'entreprise Pinard à Martignat, la scierie de Maillat ainsi que le site Falk à Oyonnax.

Dans le cas de l'entreprise David, employeur historique important du territoire, il a été choisi d'étendre le zonage sur l'ensemble des périmètres de risque que génère actuellement l'entreprise. Au regard des règles des ICPE, ces espaces ne sont de toute façon pas utilisables pour tout autre activités que celle de l'entreprise.

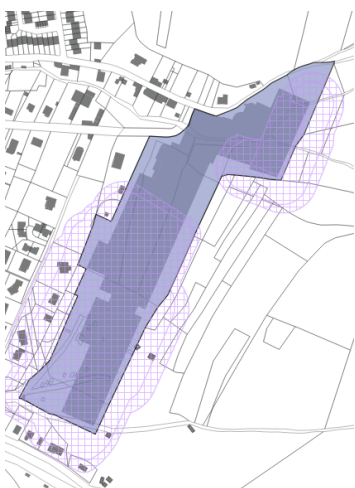


Site Falk à Oyonnax – Extension vers l'Est du zonage Uxa

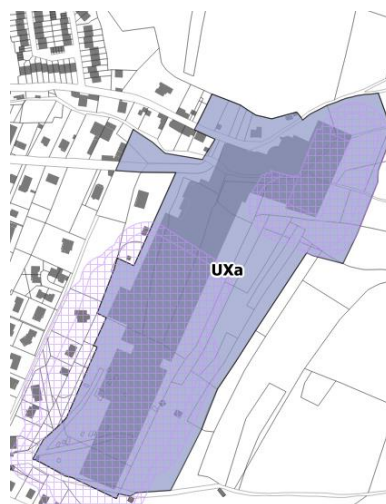
Création d'une zone **UXa**, exemple de la scierie à Outriaz



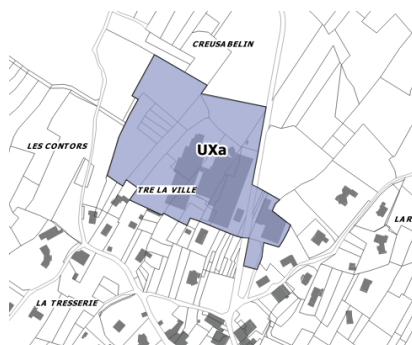
Oyonnax – entreprise David (dont périmètre de risque), PLUi actuel



Projet de PLUi-H



Entreprise Pinard – Martignat



Délimitation des zones UXcp

Le projet commercial porté par les élus, inscrit au SCoT et retranscrit au sein du PADD du PLUi-H, a conduit à des choix forts en termes réglementaire.

Du point de vue de la délimitation des zones, le SCoT a identifié 4 zones commerciales périphériques, et a permis leur développement sous conditions .

Prescriptions du SCoT

Localisation	Prescriptions SCOT
Zones commerciales « périphériques »	
Zones existantes <i>(4 zones identifiées)</i>	- Autoriser extension limitée (20% de la surface totale de la zone) - Interdit les magasins SP < 400m² - Règle de stationnement (si SP> 1300m²= 50% en ouvrage et si SP>3000m²+75%) - Interdit agrandissement galeries marchandes - Interdit implantation/agrandissement commerces de proximité - Interdit drives isolés
Hors zones existantes <i>(2 secteurs identifiés)</i>	- Interdit création nouvelles zones - Interdit implantation commerces au sein ZAE hormis activités commerciales nécessaires à l'activité économique - Interdit drives isolés - Autoriser 2 implantations spécifiques (Arbent/Oyonnax: commerce +3000m² et Nantua) en reconversion de friches industrielles

→ Les zones existantes

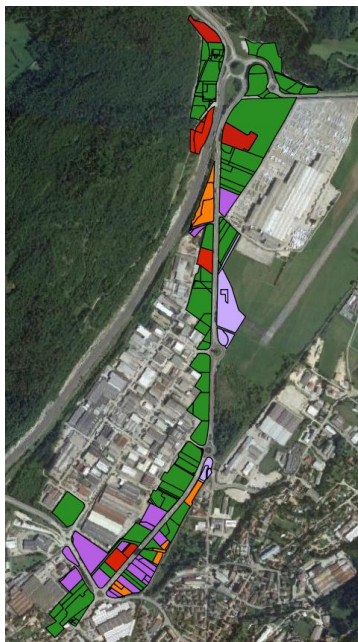
Au nombre de quatre, leur zonage a été ajusté fonction de l'occupation des sols actuelles.

Il s'agit des 4 zones commerciales périphériques suivantes

- « Point B » (Arbent / Oyonnax)
- Intermarché à Oyonnax
- Carrefour à Oyonnax
- Intermarché à Port

Exemples d'analyse des occupations des sols en zones commerciales

zone Point B



Zone Carrefour Oyonnax



Les évolutions suivantes ont été apportées :

- Sur la zone **de Point B**, une partie à vocation industrielle a été rattachée à la zone **UXa** qui concerne le bâti industriel de Grosfillex (réservoirs industriels).

L'extension de la zone au Sud en direction d'Oyonnax en limite de la ZAE de la Tuilerie a été validée, ce site accueillant déjà une activité commerciale. L'extension ainsi définie s'inscrit dans l'extension de 20% autorisé au SCoT.

De même, un secteur sous l'aérodrome a été zoné en **UXcp** dans la continuité de la zone **de Point B** et s'inscrit dans l'extension des 20%.

- Sur la zone **Intermarché à Oyonnax**, aucune évolution n'est apportée.

- **Sur la zone Carrefour à Oyonnax**, le périmètre a été adapté à l'occupation actuelle et étendu également dans la limite des 20% fixés au SCoT.

- Sur la zone Intermarché de **Port**, le zonage a été adapté en fonction de l'occupation commerciale actuelle. Il comprend également un secteur identifié en extension sur la friche Intermarché. Cette extension doit permettre une reconversion du site.



→ Les nouvelles implantations commerciales spécifiques

Le SCoT permettait la réalisation de deux nouvelles implantations commerciales, répondant à des besoins identifiés et réalisées en reconversion de friches industrielles. Une seule de ces deux possibilités a été inscrite au sein du projet de PLUi-H.

Il s'agit du site du LIDL de Nantua, projet validé en CDAC et qui devrait voir le jour prochainement. Le site s'installe en reconversion d'un tènement économique en friche en entrée Sud de Nantua.

Un zonage **UXcp** a ainsi été créé en lieu et place du zonage UE existant à vocation économique.



Secteur Uxcp sur Nantua

Délimitation des zones UXc et UXcl

Il s'agit notamment de sites isolés, le plus souvent à vocation commerciale ou de loisirs.

Ces sites n'ont pas vocation à devenir de nouvelles zones commerciales périphériques et sont donc distingués des zones **UXcp**. Pressentis pour être fusionnés avec les zones auxquels ils sont attenants (souvent **UXa** ou U résidentiel), la vocation commerciale de ces sites a finalement été maintenue afin de les identifier plus facilement.

Enfin, un site économique mixte spécifique a été défini. Correspondant à un projet d'ores et déjà engagé de Bowling, comprenant une activité de restauration et de commerces, ce site fait l'objet d'un sous-secteur **UXcl**. Cette sectorisation a vocation à identifier clairement le tènement pressenti, sans que celui-ci ne puisse à terme évoluer vers la création d'une nouvelle zone commerciale, ce qui serait contraire au SCOT et au projet général du PADD.



Site UXc – Dortan



Site UXcl – Oyonnax entrée Sud

Délimitation des zones UXt et Uxtp

Ce dernier secteur qui ne concerne que 4 ou 5 sites a été délimité afin d'affirmer la vocation tertiaire de la zone. Ils concernent notamment le site Technopole de **Bellignat**.

Le site de **Bellignat** a été réduit de 3 hectares au profit d'une vocation habitat pour répondre à la demande de la commune, et en accord avec l'intercommunalité.



Site de Bellignat – DUL actuel



Projet de PLUi-H

Enfin le zonage **UXtp** vient consacrer un projet en cours sur Oyonnax, dit « Cité de la Plastronique ». Le secteur fait l'objet d'une orientation d'aménagement et de programmation.

La Cité de la Plastronique a pour ambition de proposer un centre de recherche/formation dédié, une « maison des hautes technologies », un incubateur et une pépinière d'entreprises pour les start-up. Le site se trouve donc concernée par une mixité des fonctions, en reconversion d'un secteur actuellement industriel.

Les règles applicables et leurs justifications

Pour répondre aux objectifs du PADD, les évolutions souhaitées de ces tissus doivent permettre d'assurer en priorité :

Les destinations et sous-destinations (articles 1 et 2)

	Uxa	Uxa2	UXc	UXcp	UXcl	UXt	UXtp
exploitation agricole							
exploitation forestière							
logement							
hébergement							
Artisanat et commerce de détail							
Restauration							
Commerce de gros							
Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle							
Hébergement hôtelier et touristique							
cinéma							
Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilées							
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées							
Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale							
Salles d'art et de spectacles							
Equipements sportifs							
Autres équipements recevant du public							
Industrie							
Entrepôts							
Bureau							
Centre de congrès et d'exposition							

	Occupations et utilisations du sol autorisées
	Occupations et utilisations du sol autorisées sous conditions (Article 2)
	Occupations et utilisations du sol interdites (Article 1)

La déclinaison des occupations ci-dessus répond ainsi aux logiques portées par le PADD du PLUi-H, à savoir :

- Renforcer la vocation industrielle des zones économiques en y interdisant notamment le commerce
- Renforcer la vocation commerciale des zones commerciales périphériques qui sont clairement définies
- Disposer de règles permettant un maintien et une évolution contenue des activités commerciales hors zones périphériques
- Permettre le développement contenu d'activités industrielles présentes dans des sites économiques « diffus »

En parallèle, il permet l'accompagnement de projets stratégiques pour le territoire tel que le développement de la cité de la plastronique.

Au sein de la zone UXtp, sont autorisés sous conditions :

- Les industries sous réserve d'être compatibles avec le caractère tertiaire de la zone et d'être en lien direct et nécessaire avec le développement de la Cité de la Plastronique ;
- Les entrepôts sous réserve d'être en lien direct et nécessaire avec le développement de la Cité de la Plastronique ;
- Les activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle sous réserve d'être en lien direct et nécessaire avec le développement de la Cité de la Plastronique

Au-delà de ces règles qui visent notamment à définir le devenir de la zone, le PLUi-H tient compte de l'existant et notamment de la présence de commerces ou restauration dans l'ensemble de la trame urbaine actuelle, et autorise ainsi :

- l'adaptation, la réfection et l'extension limitées des constructions à usage d'activités existantes, ainsi que la réalisation d'annexes fonctionnelles non accolées, dans la mesure où la situation existante n'est pas aggravée au regard de la sécurité, la salubrité et la tranquillité publique, ou au bon ordonnancement des quartiers environnants.

Extrait du règlement sur les sous-secteurs à vocation économique

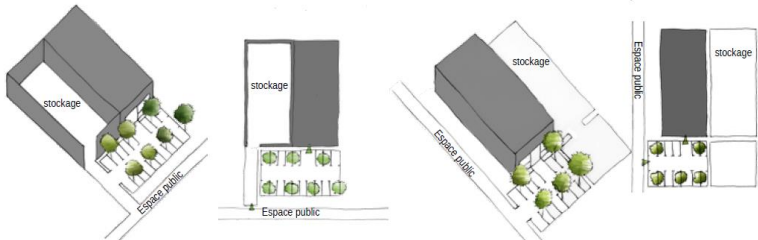
Enfin, les interdictions spécifiques visent à conforter la dimension habitat/services de la zone, sans la compromettre pas des usages non adaptés et souvent générateurs de gênes ou nuisances (carrière, dépôts, stationnement illicite). Ces éléments s'appuient entre autre sur l'expertise des services instructeurs.

Les autres règles de la zone

	UXA / UXA2		UXC / UXCL / UXCP		UXT	UXTP
RETRAIT VOIE	Retrait 10 m		Retrait 5 m		Retrait 10 m	
RETRAIT LIMITES	H/2 >5					
EMPRISE	75%	60%	75%		60%	75%
HAUTEUR	18 m		15 m		11 m	15 m
EV	5%					
STATIONNEMENT	Règles spécifiques		Règles spécifiques en UXcp		Règles spécifiques	
TABLEAU DE SYNTHESE DES PRINCIPALES REGLES APPLICABLES						

ARTICLES	DISPOSITIONS	JUSTIFICATIONS
UXa, UXa2, UXc, UXcp, UXcl, UXt et UXtp		
Article 3	Non règlementé pour ces secteurs	/
Article 4.1 Distance aux voies	Dans l'ensemble de la zone UX, Hors agglomération, les constructions doivent respecter par rapport à l'axe de la voie un recul de : - 15,00 mètres le long des routes départementales. Dans les secteurs UXa, Uxa2 et UXt et UXtp - Les bâtiments doivent respecter un recul de 10,00 mètres minimum par rapport à la voirie ou respecter l'alignement des bâtiments existants. Dans les secteurs UXc, UXcl et UXcp, - Les bâtiments doivent respecter un recul de 5,00 mètres minimum par rapport à la voirie ou respecter l'alignement des bâtiments existant.	Les bâtis industriels ou commerciaux présentent souvent des gabarits importants justifiant de fait des règles de retrait plus conséquent. Néanmoins, au sein des zones UXc marquées par des bâtis de moindre hauteur, le retrait par rapport aux voies est abaissé à 5 m minimum. Par rapport aux limites, le retrait est normalisé à 5 m. Des exceptions pour l'édification en limites sont également maintenus sous conditions de hauteur ou de constructions simultanées. En revanche, une règle de retrait supplémentaire par rapport aux limites contiguës aux zones agricoles ou naturelles a été introduite de manière à éviter les incidences paysagères trop importantes, notamment en cas de bâtis de forte hauteur. Une dérogation a été inscrite de manière à favoriser le traitement paysager de ces limites.
Article 4.2 Distance aux limites	La distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment à construire* à la limite séparative la plus proche « L » doit être au moins également à la moitié de la hauteur « H ». Soit $L = H/2$, avec un minimum de 5,00 mètres. Dans le cas d'une limite commune avec un zonage à dominante agricole ou naturelle, la construction s'implantera avec un retrait au moins égal à H/2 sans pouvoir être inférieur à 10 mètres. Ce recul pourra être diminué à 5 m dans le cas d'un traitement paysager des limites notamment par le biais d'une frange boisée ou arbustive.	

Article 4.3 Distance sur la parcelle	Non règlementé	Il n'a pas été proposé de règlementé cet article.
Article 4.4 Emprise	Dans les secteurs UXa, Uxc, UXcl, UXcp et UXtp L'emprise au sol maximale est fixée à 75% de la superficie du terrain. Dans les secteurs Uxa2 et UXt, L'emprise au sol maximale est fixée à 60% de la superficie du terrain.	Permettre la densification Des emprises au sol plus importantes ont été proposées que celles figurant au règlement du PLUi de l'ex CCO. L'objectif réside dans l'optimisation foncière des tènements. Le projet de développement repose à la fois une extension de zones économiques mais également sur la mobilisation des fonciers disponibles au sein des zones. Au regard de la rétention avérée, l'augmentation des emprises au sol constructible peut également être une alternative à la densification des zones existantes. Les secteurs UXa2 et UXt présentent des profils différents, moins denses que le reste des zones économiques, notamment pour des raisons paysagères d'entrée de ville en ce qui concerne la UXa2 et à ce titre, une emprise au sol plus faible a été privilégiée. Le secteur UXtp constitue une reconversion et doit donc autoriser une flexibilité plus importante.
Article 4.5 Hauteur	La hauteur des constructions, telle que définie ci-dessus, ne doit pas dépasser : - dans les secteurs UXa : 18,00 mètres ; - dans les secteurs UXa2, Uxc, UXcl et UXcp : 12,00 mètres, - dans le secteur UXt et UXtp : 15,00 mètres. Les hauteurs des bâtis nouveaux veilleront à prendre en compte la topographie des sites, notamment en cas de pentes marquées. Des hauteurs moindres sont préconisées sur les sites surélevées.	Les règles s'appuient sur une observation de l'existant et doivent permettre tout comme l'emprise d'optimiser les fonciers disponibles. En revanche, des distinctions sont proposées au regard de la nature des occupations : - les zones commerciales présentent des hauteurs moindres qui justifient la hauteur limitée à 12 m - la zone UXa2 au regard de son positionnement d'entrée de ville justifie également une hauteur moins importante que sur les autres sites industriels.

		Enfin, une règle en faveur d'une meilleure prise en compte de la topographie a été instaurée, schéma à l'appui afin de faciliter l'insertion des futurs projets.
Article 6 Espaces non bâtis	En tout état de cause, les règles suivantes s'appliquent : - 5% du foncier faisant l'objet de la demande d'autorisation d'urbanisme devront être aménagés en espaces verts. Ces espaces devront être organisés de façon à participer à l'agrément du projet, et ne devront pas être situés dans des espaces résiduels. - La surface imperméable doit être limitée aux stricts besoins de l'opération. - Les espaces techniques non bâtis (dépôts, citernes,...) seront rendus peu visibles par leur intégration dans la conception du projet (masque végétal, positionnement en arrière du bâti, bardage bois...).  <i>Exemples d'intégration des espaces de stockage – Source CAUE46</i> - Les aires de stationnement doivent être plantées. - Les espaces libres non affectés au stationnement ou à l'exercice de l'activité doivent être aménagés en espaces verts. En limites des zones agricoles et naturelles, un traitement paysager végétal est exigé en accompagnement de la clôture éventuelle et en lien avec les structures végétales observées (haies arbustives, arbres de haut-jets, bosquets,...).	En termes d'espaces non bâtis, l'accent a davantage été mis sur la perméabilité des espaces laissés libres que sur un volume pré-défini d'espaces libres. Celui-ci a été maintenu à 5%, en lien avec les emprises relativement élevées. En parallèle, des prescriptions relatives à l'intégration de ces espaces non bâtis souvent conséquents en zone industrielle ou commerciale ont été ajoutées au règlement de la zone. Les règles des zones résidentielles en matière de paysagement des espaces de stationnement ou de traitement des espaces verts sont également étendues aux zones économiques. Enfin, en lien avec la règle de retrait en limites de zones agricoles ou naturelles, une prescription plus générale sur la gestion de ces limites et des clôtures qui les accompagnent a été précisée. Elle doit notamment permettre de mieux gérer le développement des sites diffus dont les emprises sont au contact directs des zones naturelles et agricoles.

Article 7 Stationnement	Pour les constructions à usage de logement autorisées : - 1 place de stationnement par logement. Pour les constructions à usage de bureau : - 1 place de stationnement par tranche de 25 m² de surface de plancher. Pour toute autre construction ou installation, l'importance de l'aménagement des places de stationnement nécessaires aux autres constructions, équipements et installations autorisées dans la zone sera appréciée par l'autorité compétente dans chaque cas particulier, en tenant compte de la capacité totale de l'équipement. Pour ce faire, une étude particulière sur les besoins en stationnement (des véhicules de livraison, du personnel, de la clientèle) devra être produite. Tout m² dépassant les multiples des tranches de surfaces de plancher ci-dessus implique la réalisation d'une place entière. Dans le cas de constructions ou d'établissements non prévus ci-dessus, il sera demandé une étude spécifique sur les besoins en stationnement à l'appui de toute demande de permis de construire. En cas d'extension ou de réaménagement des constructions existantes, ne sont pris en compte que les surfaces nouvellement créées et créant de nouvelles unités d'activités ou de logements. Typologie de l'offre en stationnement au sein des zones UXcp Indépendamment de l'aspect quantitatif, au sein de la zone UXcp, les règles suivantes s'appliquent en matière de typologie des places de stationnement : <table><tr><td>1 300 m² < SP < 3 000 m²</td><td>Minimum de 50% du stationnement en ouvrage</td></tr><tr><td>SP > 3 000 m²</td><td>Minimum de 75% du stationnement en ouvrage</td></tr><tr><td>Lorsqu'il s'agit d'extension de magasin existant portant la surface totale à plus de 1 300 m² de surface de plancher</td><td>50% des besoins de stationnement supplémentaires en ouvrage</td></tr></table>	1 300 m² < SP < 3 000 m²	Minimum de 50% du stationnement en ouvrage	SP > 3 000 m²	Minimum de 75% du stationnement en ouvrage	Lorsqu'il s'agit d'extension de magasin existant portant la surface totale à plus de 1 300 m² de surface de plancher	50% des besoins de stationnement supplémentaires en ouvrage	• Garantir la réalisation de stationnement hors de l'espace public et ainsi éviter les problématiques de sécurité. • Respecter les prescriptions du SCoT • Gérer les eaux pluviales Au-delà des normes fixées selon les catégories et reprenant les ratios communément admis, le règlement est venu apporter de véritables prescriptions sur le volet commercial, directement héritées des prescriptions du SCoT. Les dispositions sur les stationnements en ouvrage visent essentiellement à optimiser les fonciers économiques disponibles pour de la surface de vente et non pour de la surface de stationnement. Dans toutes les zones, une prescription est ajoutée afin que 10% des places employés et visiteurs soient perméables. Cette mesure vise à faciliter l'infiltration des eaux pluviales et leur gestion. Enfin, le règlement rappelle les dispositions qui intéressent désormais les stationnements en matière de cycles mais également de véhicules électriques.
	1 300 m² < SP < 3 000 m²	Minimum de 50% du stationnement en ouvrage						
	SP > 3 000 m²	Minimum de 75% du stationnement en ouvrage						
	Lorsqu'il s'agit d'extension de magasin existant portant la surface totale à plus de 1 300 m² de surface de plancher	50% des besoins de stationnement supplémentaires en ouvrage						

	La notion d'ouvrage vise les infrastructures (enterrées) ou les super structures (sur les toits ou en silo) Dans toutes les zones, les espaces de stationnement réalisés pour l'accueil des employés et visiteurs devront comporter au moins 10% d'espaces perméables. Stationnement des cycles Un stationnement pour les cycles non motorisés devra être réalisé conformément aux dispositions de l'article R111-14-5, 6 et 7 du Code de la Construction, à hauteur de 1 emplacement minimum pour 100 m² de surface de plancher créée. Des obligations en matière de stationnement clos et couverts peuvent être imposées. Stationnement des véhicules hybrides ou rechargeables Dans le cadre de la création de place de stationnement, les dispositions du code de la construction relative aux obligations en matière de recharge des véhicules hybrides ou rechargeables s'appliqueront et notamment les articles R111-14-2, R111-14-3, R111-14-3-1 et R111-14-3-2.	
--	---	--

Complémentarité du règlement écrit et graphique avec les OAP

Une OAP a été élaborée sur le site du Pôle Industriel Ouest de Veyziat (Yonnax). Elle vise principalement à l'organiser **l'extension** de la zone industrielle dans un souci d'intégration paysagère et de prise en compte des enjeux environnementaux. Elle fixe notamment des orientations concernant la qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère des constructions (en lien avec l'article 5), ainsi que le traitement des abords (article 6). Elle est présentée dans la partie relative aux zones **1AUx**.

Une OAP a également été élaborée sur le secteur de la **Cité de la Plastronique**.

4.3.5. Les zones à urbaniser (AU)

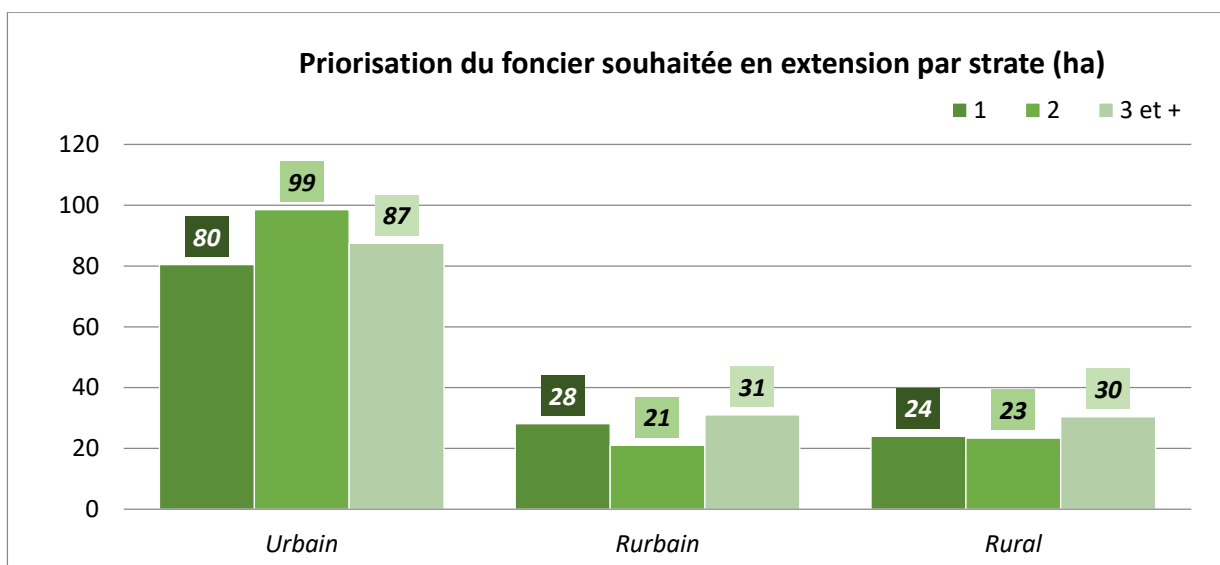
4.3.5.1. JUSTIFICATION DE LA DELIMITATION DES ZONES

La délimitation des zones A Urbaniser (AU) repose sur un processus itératif initié dès l'été 2016 à l'occasion des premières rencontres avec les élus.

A cette occasion, outre le travail de définition des enveloppes urbaines tel qu'il a été présenté pour la délimitation des zones U, une première approche des fonciers en extension a été engagée. Cette approche visait plusieurs enjeux :

- Sensibiliser les élus sur la nécessité de prioriser leurs projets, notamment sur les territoires disposant de grandes zones d'extension dans les documents d'urbanisme actuels (plus de 60 hectares en 1AU et 2AU sur certaines communes)
- Mettre en évidence les enjeux issus du diagnostic au premier lieu desquels les enjeux environnementaux et paysagers : cœur de biodiversité, pôle d'intérêt écologique, enjeux risques, perception paysagère des sites d'extension en coteau,...

Ainsi, une première hiérarchisation a été proposée, classant les différents potentiels selon leur pertinence ou encore leur faisabilité technique.



Hiérarchisation des zones issues des entretiens en 2016

Au fil des échanges, au regard notamment des analyses de potentiel de densification et de la territorialisation de l'offre en logements, les potentiels ont pu être affinés et la hiérarchisation a évolué pour se limiter à 1 voire 2 niveaux.

Cette hiérarchisation visait ainsi à répondre :

- Aux besoins de foncier pour la construction neuve, en complémentarité avec le potentiel de densification déjà identifié à l'intérieur de l'enveloppe urbaine.
- Aux enjeux d'aménagement généraux des territoires : création d'un nouveau quartier, liaison d'un nouveau secteur, renforcement d'une polarité, finalisation d'une opération engagée depuis plusieurs années.

Par ailleurs, les réflexions ont été nourries, en plus du diagnostic, de plusieurs éléments apportés en cours de démarche :

- étude sur les continuités éco-paysagère du département de l'Ain
- Eléments relatifs aux réseaux.

Sur ce dernier point, un bilan précis de la **capacité des réseaux d'assainissement et d'eau potable a été mené avec les services d'HBA**. Cette analyse a conduit dans certains cas (**Belleydoux, Bolozon, Sonthonnax**) à **des déclassements en zone 2AU**. Inversement, **toutes les zones inscrites à l'urbanisation sont desservies selon la formule du code de l'urbanisme ou sont en passes de l'être selon la programmation des travaux :**

« Lorsque les voies ouvertes au public et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone et que des orientations d'aménagement et de programmation et, le cas échéant, le règlement en ont défini les conditions d'aménagement et d'équipement, les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par les orientations d'aménagement et de programmation et, le cas échéant, le règlement ».

Concernant les enjeux environnementaux, l'étude sur les continuités éco-paysagères du département de l'Ain a été portée à la connaissance des élus en cours de démarche. Le Département a indiqué que cette étude n'avait pas de valeur prescriptive, mais a été mise à disposition à titre d'information. Compte-tenu de la méthodologie utilisée (extrapolation informatique à partir d'inventaires de terrains ponctuels) et de la surface concernée par ces informations, il a été décidé d'intégrer principalement dans la démarche le niveau de continuité le plus important identifié par l'étude : les « continuités à maintenir ». Ces continuités qui concernent à la fois les formations boisées, de pelouses sèches, de zones humides ou de bocages ont été intégrés dans les cartographies des sites de projets de manière à réinterroger les développements souhaités.



Enjeux environnementaux : l'exemple de Brénod, mai 2018

In fine, le passage d'un écologue a été réalisé sur les sites les plus sensibles afin d'y préciser l'enjeu écologique et de proposer d'éventuels adaptations au zonage (étude en annexe).

La délimitation des zones **AU** est donc issue d'un processus complet initié dès 2016 et nourri des différents éléments constitutifs du PADD de PLUi-H :

- La priorité donnée à l'urbanisation au sein de l'enveloppe urbaine, puis dans un second temps l'identification de zones en extension.
- La prise en compte des capacités des réseaux aussi bien en termes d'assainissement que d'alimentation en eau potable
- L'intégration des différents enjeux environnementaux, en veillant tout d'abord à éviter les sites les plus sensibles, y compris en matière de continuités, et dans un second temps à intégrer aux projets des mesures limitant et réduisant les incidences potentielles
- L'intégration des enjeux paysagers dans les choix d'aménagement, à la fois dans la délimitation des zones mais également dans les prescriptions qui y sont associées.

Enfin, les zones **1AU** ne concernent pas seulement des sites dits d'extension mais également des tènements urbains d'ampleur suffisant pour les identifier comme site de développement nécessitant un aménagement d'ensemble. Cela ne concerne toutefois qu'une dizaine de sites.

En ce qui concerne les zones **1AUe** , plusieurs sites ont été identifiés. Leur délimitation repose :

- Sur l'existence d'un périmètre de zone d'extension à vocation équipement qui a été maintenu sur **Arbent**, notamment en raison d'une partie déjà urbanisée et de la proximité du site principal de développement et pôle d'équipements existants
- Sur la volonté de faire émerger trois projets, l'un sur **Samognat**, le second sur **Matafelon** et le troisième sur **Maillat**. Ces trois projets, viennent s'appuyer sur une trame urbaine existante et proposer un aménagement en lien direct avec le développement porté par les trois communes sur ces secteurs (centre pour **Matafelon** et **Maillat** et **Condamine** pour **Samognat**).

Enfin, la nécessité de disposer d'un sous-secteur permettant de répondre aux enjeux spécifique de l'aire d'accueil des gens du voyage sur **Bellignat** a induit la création du sous-secteur **1AU**s. Le site a fait l'objet d'une procédure de modification durant l'élaboration du PLUi-H. Des remarques formulées par les partenaires incitent à faire évoluer le règlement et la zone de ce secteur et conduisent donc à une délimitation spécifique du reste des zones 1AU.

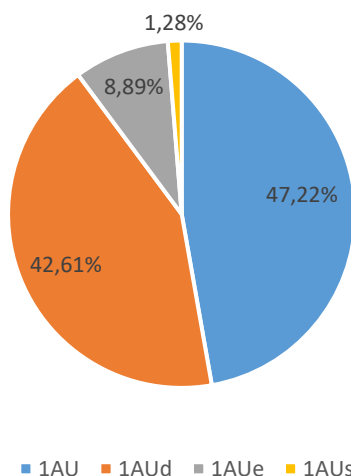
4.3.5.2. LES ZONES A URBANISER A VOCATION PRINCIPALE D'HABITAT (1AU) ET D'EQUIPEMENT

Description des zones

On distinguera les zonages suivants :

- Zone **1AU** et **1AUd** : il s'agit de zones d'extension à vocation d'habitat. Ces zones font l'objet d'orientations d'aménagement et de programmation. La distinction **1AU** et **1AUd** repose sur la nécessité de permettre davantage de densité, en lien avec les OAP. Elles concernent 72 hectares, constituant à la fois des zones de densification en cœur de ville (3%), des zones d'urbanisation sur des sites semi-naturels mais compris au sein de l'enveloppe urbaine (23%) ou des sites d'extension sur des terrains agricoles/naturels (74%).
- Zone **1AUe** : il s'agit de zones d'extension à vocation d'équipement. Elle concerne un nombre limité de secteurs et font l'objet d'OAP. Elles représentent 7,2 hectares.
- Zone **1AU**s : il s'agit du secteur d'extension de l'aire d'accueil des gens du voyage à **Bellignat** (1ha).

Zones d'urbanisation future à court/moyen terme (habitat/équipement)



Motifs de délimitation

Le premier motif de délimitation réside dans l'aspect quantitatif de la territorialisation de l'offre en logements. Au regard des potentialités en termes de densification, des volumes de logements à produire, un foncier dit d'extension a été défini par commune. Ces valeurs, sont le fondement des délimitations des zones **1AU**. A noter toutefois que comme précisé ci-dessus, ces zones **1AU** portent également sur des sites en densification.

En complément de ce premier point et des principaux motifs de délimitation exposés précédemment, on précisera ici quelques exemples de zones **AU** ayant conduits à des délimitations spécifiques.

→ Le confortement des trames urbaines

Plusieurs zones d'urbanisation future s'inscrivent au cœur de la trame urbaine, soit par comblement de « dents creuses » d'emprise importante, soit par urbanisation de tènements naturels insérés dans l'enveloppe urbaine. Ces choix reposent notamment sur la présence autour de ces sites d'une urbanisation déjà existante, de réseaux en capacité et nombre suffisant aussi bien du point de vue de l'assainissement et de l'eau que de la desserte routière.

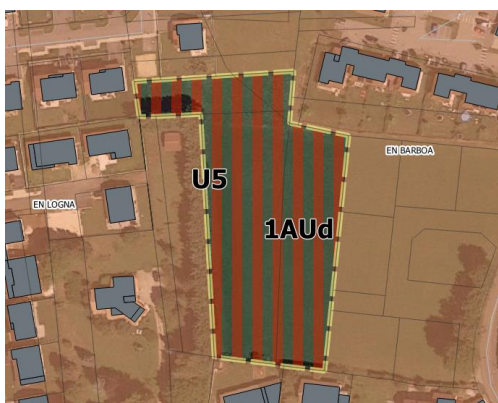
La maîtrise foncière, la proximité des arrêts de transports en commun ou d'équipements ont également orienté le choix des zones **1AU**.

C'est notamment le cas de la zone **1AUd d'Arbent** qui vient proposer un projet en cœur de ville tout en poursuivant la couture urbaine entre les parties Nord et Sud de la commune. Le site s'appuie également sur le développement programmé du pôle d'équipement **1Aue**.



Le projet de « cœur de ville » d'Arrent-Méry et le développement du pôle des équipements publics

Le site **1AU** de **Béard-Géovreissiat** s'inscrit dans cette même logique en proposant le comblement d'un tènement désormais circonscrit par l'urbanisation. Les objectifs de densité ou de production de logements sociaux assignés à la commune ont contribué à la mise en place d'une zone **1AUd**.



Une 1AU au sein de la trame urbaine : le cas de Béard-Géovreissiat

→ La prise en compte de la Loi Montagne

Dans les choix de développement la Loi Montagne a joué un rôle essentiel. Il s'agissait en effet de respecter les dispositions relatives aux développements en continuité des hameaux et d'éviter à la fois la création de nouveaux hameaux voire de jonction entre ces derniers. Ce dernier point visant à maintenir les continuités agricoles ou naturelles existantes.

D'une manière générale, le développement des hameaux a ainsi été très limité, privilégiant des zones d'extensions en continuités des enveloppes urbaines centrales du territoire.

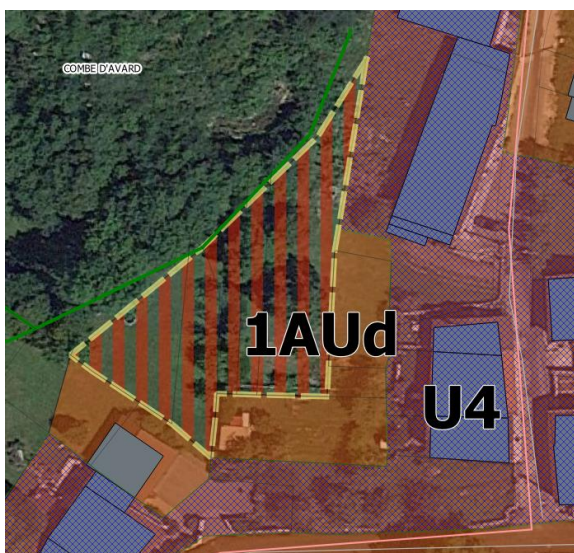
Néanmoins, des possibilités de développement ont été admises, soit au regard des spécificités communales ou de projet précis.

C'est notamment le cas de **Matafelon-Granges** dont le territoire étendu est constitué de plusieurs hameaux de taille plus ou moins importante. La répartition de l'effort de construction a donc été repensé en tenant compte de cette caractéristique et les zones **1AU** ainsi définies doivent permettre aux principaux hameaux de supporter un développement modéré en lien avec la capacité de leur réseau et les enjeux environnementaux qui les caractérisent (bord de l'Ain).



Permettre un développement modéré des hameaux :
l'exemple de Matafelon-Granges

Sur **Oyonnax**, des développements ont également été autorisés sur les hameaux de Mons, Bouvent et Chatonnax. Ils bénéficient en effet de la proximité du site économique de Veyziat dont le développement est programmé au sein du PLUi-H.



Permettre un développement modéré des hameaux :
l'exemple de Mons (Oyonnax)

Sur **Vieu d'Izenave**, le territoire présente également une forme urbaine particulière constituée de multiples tâches urbaines diffuses. La commune a par ailleurs connu un développement linéaire important ces dernières années, encouragées par l'application d'un RNU qui conduit à favoriser ce type d'urbanisation. Les choix de développement reposent à la fois sur la volonté de mobiliser des tènements plus conséquents avec l'inscription d'une **zone 1AU englobant à la fois des projets en cours, des constructions existantes depuis plusieurs années e des projets de division à venir**. Cette OAP permet d'encadrer une urbanisation qui viendra finaliser les coutures urbaines engagées par les différents projets de ces dernières années.

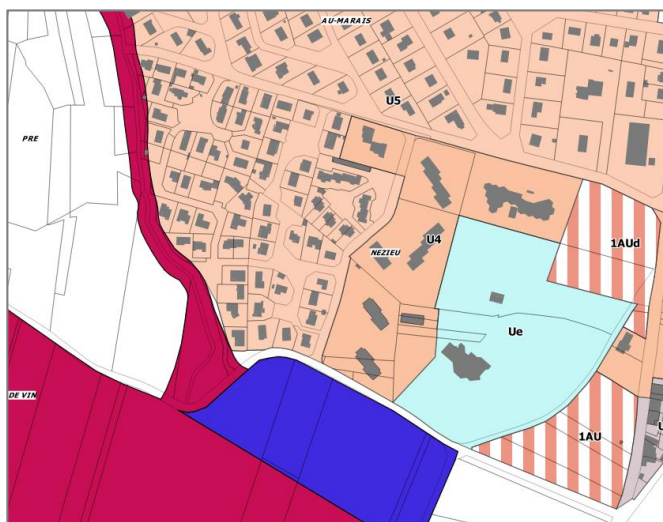


Harmoniser les trames urbaines des villages : l'exemple de Vieud'Izenave

→ La prise en compte des risques

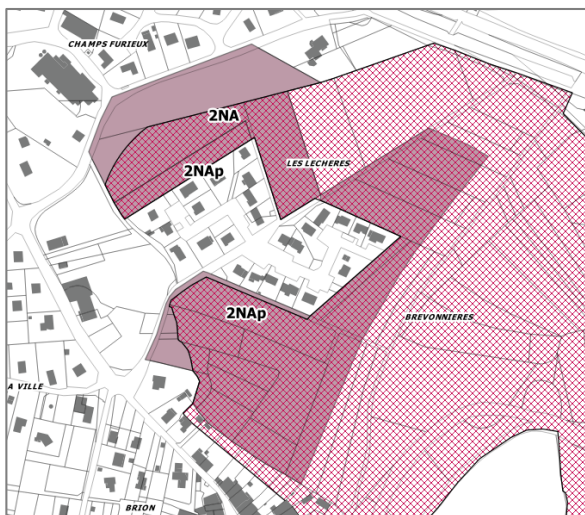
La délimitation de ces zones a aussi été guidée par les risques et contraintes qui grèvent les territoires.

Sur la commune de Port, les sites de développement choisis, en plus de conforter la trame urbaine et le pôle d'équipements existants, s'inscrivent dans des secteurs en dehors du PPRI alors que le document d'urbanisme opposable proposait des réserves foncières concernées par des zones rouges à l'Ouest de la commune.

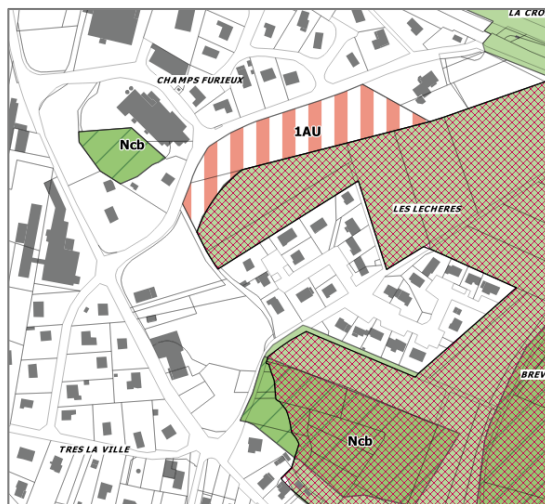


La prise en compte des PPRI : l'exemple de Port

Sur **Brion**, les choix ont également été faits en tenant compte du PPRI en vigueur et les définitions des zones **1AU** retenues, notamment en confortement des trames urbaines les plus proches de la halte ferroviaire, ont tenu compte des zones rouges.



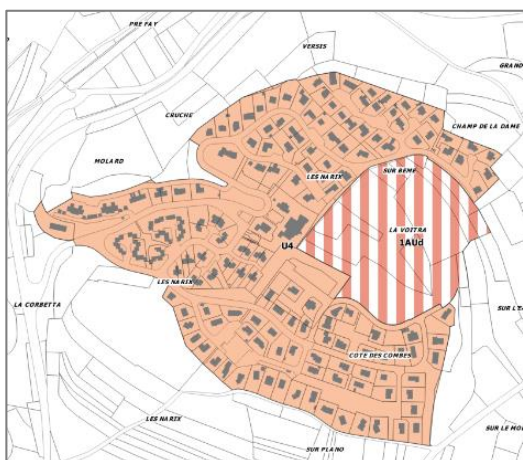
Les zones 2NA au DUL opposable à Brion



Le projet de PLUi-H sur Brion

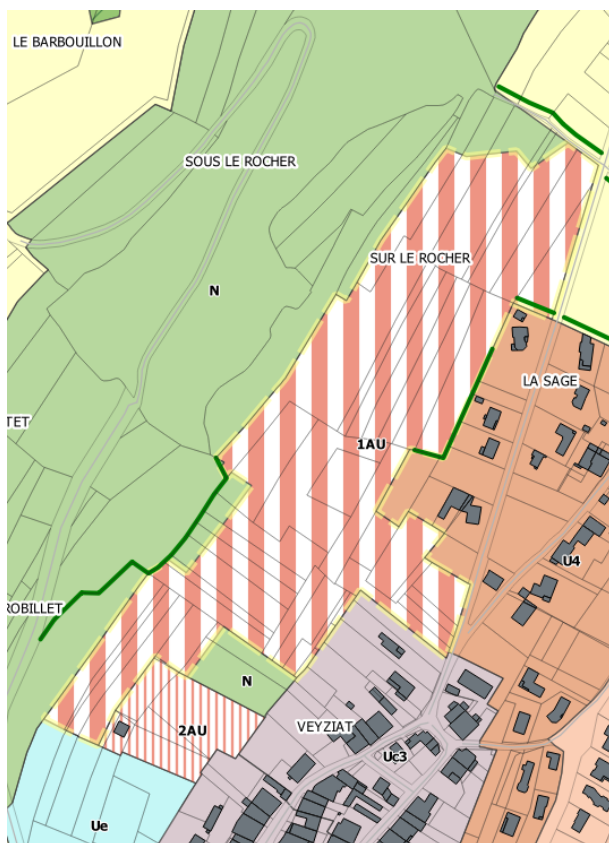
→ La prise en compte des projets d'aménagement engagés

Plusieurs communes ont engagé depuis plusieurs années l'aménagement de leurs sites de développement. C'est notamment le cas des deux principaux sites que sont les Narix à **Montréal-la-Cluse** et le site de Veyziat à **Oyonnax**.



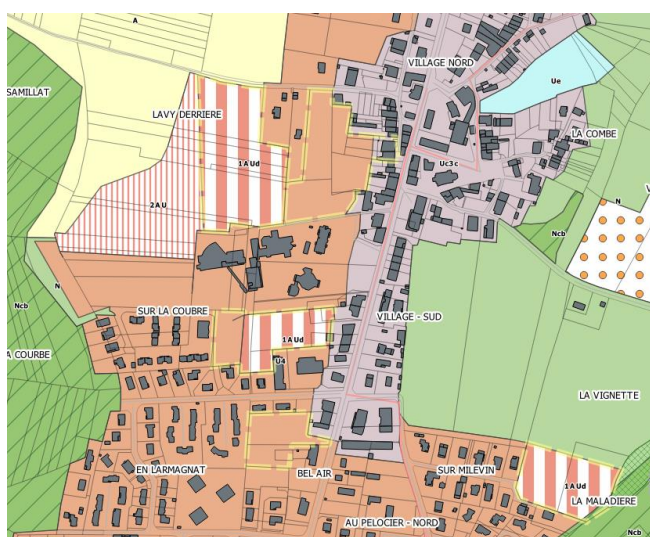
Le site des Narix, Montréal-la-Cluse

Ces deux zones, font partie pour la première d'une phase supplémentaire à un projet global défini depuis de nombreuses années et réalisé progressivement par tranches d'urbanisation. La délimitation de la zone a été l'occasion d'y associer une OAP précisant les attendus de la commune en termes de production de logements, de densité et de mixité.



Le site de Veyziat, Oyonnax

Le site de **Veyziat** a fait l'objet d'acquisitions foncières depuis plus de 30 ans. Une étude du CAUE de l'Ain est également venue définir les principes d'aménagement. Ce site dont les procédures environnementales sont en cours (études d'impact, dossier loi sur l'Eau) constitue le secteur de développement prioritaire d'Oyonnax pour les prochaines années. Il fait déjà l'objet d'une procédure d'ouverture à l'urbanisation, engagée en 2016 afin de permettre à la commune de réaliser plus rapidement son projet. Cette procédure a été interrompue pour être intégrée au PLUi-H.



L'extension du centre-bourg d'Izernore

Sur la commune de **Izernore**, la stratégie de développement a également nécessité une réinterrogation forte des potentiels d'urbanisation, particulièrement étendus dans le document existant.

La commune ayant réalisé une étude urbaine prospective sur le développement de son cœur de bourg, ce sont sur la base de ces orientations qu'ont pu être définies le développement du territoire. La hiérarchisation des zones s'est appuyée sur leur faisabilité, leur capacité à renforcer le centre bourg, véritable polarité de la frange rurale. Ainsi, les principaux sites de développement en extension et en densification sont localisés dans un rayon de 200 m autour du centre village. L'engagement des travaux dans les prochains mois pour la connexion du réseau d'assainissement à la station de Pont Roya permet de répondre à l'enjeu « réseau » identifié sur la commune.



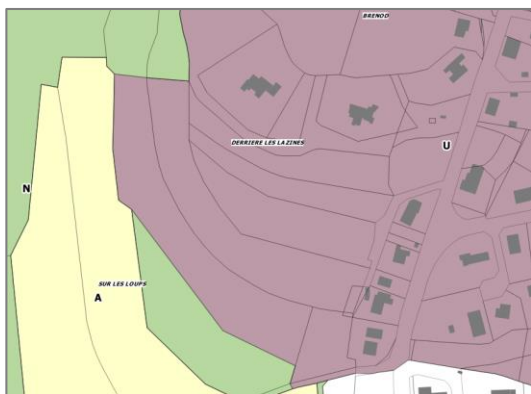
Les sites de projet de Nurieux

La commune de **Nurieux** a également défini ses choix au regard des études engagées auprès de l'EPF et visant à assurer la maîtrise foncière d'un tènement proche du centre du village. L'exploitation agricole présente est déplacée et le périmètre de réciprocité qu'elle générerait n'a donc plus à être pris en compte.

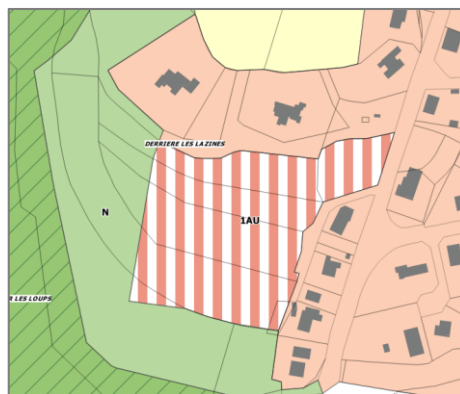
→ La prise en compte des enjeux environnementaux

Plusieurs sites, par leur positionnement en extension viennent côtoyer les zones naturelles ou agricoles. Si aucun site n'est positionné au contact d'un cœur de biodiversité, il n'en résulte pas moins que les enjeux environnementaux ont conditionné la délimitation de certains secteurs.

C'est notamment le cas de **Brénod**, où le site **1AU** initialement pressenti jusqu'en limite Sud a été réadapté au regard des enjeux environnementaux (cf. Partie relatives aux OAP).



Le projet de zonage de Brénod, mai 2018



Le projet de zonage de Brénod arrêté

Le projet de développement de **Nantua** a également fait l'objet d'un travail spécifique. Le site, sur les hauteurs de la colline d'**Apremont** s'inscrit en continuité de l'urbanisation du coteau et notamment des dernières constructions réalisées. Visant une offre de standing, dans un cadre particulièrement qualitatif, la délimitation de la zone 1AU s'est efforcée d'inscrire un tracé le moins impactant possible au regard des formations boisées en place. En cela, le périmètre constructible en l'état au document d'urbanisme opposable a été redéfini et une OAP inscrivant des principes d'aménagement paysagers et environnementaux forts a été réalisée.



Le développement d'une offre qualitative sur les coteaux de Nantua

→ La prise en compte des réseaux

L'inscription des zones AU repose sur l'assurance que la zone est desservie par les réseaux où qu'elle le sera à court terme compte tenu des engagements pris par la collectivité et notamment son programme de travaux pluriannuels.

Néanmoins, plusieurs sites ou communes ont du faire l'objet d'adaptation de leur foncier au regard de la capacité des réseaux.

Si certains choix ont conduit à un déclassement total des zones soit vers un zonage A, N ou 2AU, d'autres cas ont été tranchés en privilégiant un foncier raisonnable en zone 1AU.

Sur la commune du **Poizat-Lalleyriat**, le secteur de développement dit Combe Grabiez Nord a ainsi été identifié comme présentant des enjeux d'assainissement et d'alimentation en eau potable. Secteur de

développement principal projeté dans le document opposable, le foncier inscrit en 1AU a été limité et restreint au secteur les mieux desservis.



Le projet de zonage du Poizat-Lalleyriat, mai 2018



Le projet de zonage du Poizat-Lalleyriat approuvé

A l'inverse sur le secteur de **Sonthonnax la Montagne**, au regard des enjeux actuels, toute la zone a été maintenue en 2AU.



Le projet de zonage de Sonthonnax-la-Montagne arrêté

Les règles applicables et leurs justifications

Pour répondre aux objectifs du PADD, le développement de ces zones doit permettre d'assurer en priorité :

- La production d'une offre de logement en réponse au scénario démographique inscrit au PADD
- Répondre aux exigences de mixité inscrit dans le POA
- Répondre aux exigences en matière de densité prescrites dans le SCoT et reprises au sein du PADD
- Contribuer à une valorisation des sites dans l'aménagement proposé
- Ne pas induire de nuisances, risques ou contraindre davantage la gestion des réseaux d'eau et d'assainissement

Les destinations et sous-destinations (articles 1 et 2) des nouvelles constructions

	1AU	1AUd	1AUe	1AUu
exploitation agricole				
exploitation forestière				
logement				
hébergement				
Artisanat et commerce de détail				
Restauration				
Commerce de gros				
Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle				
Hébergement hôtelier et touristique				
cinéma				
Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilées				
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées				
Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale				
Salles d'art et de spectacles				
Equipements sportifs				
Autres équipements recevant du public				
Industrie				
Entrepôts				
Bureau				
Centre de congrès et d'exposition				

	Occupations et utilisations du sol autorisées
	Occupations et utilisations du sol autorisées sous conditions (Article 2)
	Occupations et utilisations du sol interdites (Article 1)

Cette liste est complétée par une série d'interdictions spécifiques :

- L'ouverture et l'exploitation de carrières / les dépôts de véhicules, de matériaux inertes ou de récupération / les garages collectifs de caravanes ou de véhicules particuliers indépendants d'une opération de logements / le stationnement, hors garage, supérieur à trois mois, de caravanes isolées / les activités de camping et de caravanage / les habitations légères de loisirs.

La déclinaison des occupations ci-dessus répond ainsi aux logiques portées par le PADD du PLUi-H, à savoir :

- Définir des zones d'extensions participant pleinement à l'effort de production en matière de logements neufs.
- Maintenir une mixité des vocations dans le respect de la stratégie relative au commerce : à ce titre sont autorisés les occupations compatibles avec les zones résidentielles à savoir les bureaux et les activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle.

La zone d'équipements quant à elle s'appuie sur le règlement de la zone **Ue** et vise à développer une offre d'équipements au sens large tout en y incluant une possibilité de développement d'hébergement hôtelier qui peut trouver sa place dans le cadre d'événements sportifs importants.

Seule la zone **1AU** présente des restrictions plus fortes compte tenu de son objet limité et de son objet spécifique (gestion des caravanes) :

- les logements et hébergements strictement liés à un projet d'habitat adapté aux gens du voyage en sédentarisation ou terrain familial.
- les garages collectifs de caravanes ou de véhicules particuliers indépendants d'une opération de logements sous réserve qu'ils soient strictement liés à un projet d'habitat adapté
- le stationnement, hors garage, supérieur à trois mois, de caravanes isolées, tels que visés à l'article R. 421-23 du Code de l'Urbanisme, qu'elles aient ou non conservé leur mobilité sous réserve qu'elles soient strictement liées à un projet d'habitat adapté.

Au-delà de ces règles qui visent notamment à définir le devenir de la zone, le PLUi-H tient compte de l'existant bien que ce cas ne présente peu d'exemples à l'échelle du territoire :

- l'adaptation, la réfection et l'extension limitées des constructions à usage d'activités existantes, ainsi que la réalisation d'annexes fonctionnelles non accolées, dans la mesure où la situation existante n'est pas aggravée au regard de la sécurité, la salubrité et la tranquillité publique, ou au bon ordonnancement des quartiers environnants.

Extrait du règlement des zones 1AU

Enfin, les interdictions spécifiques visent à conforter la dimension habitat/services de la zone, sans la compromettre pas des usages non adaptés et souvent générateurs de gênes ou nuisances (carrière, dépôts, stationnement illicite). Ces éléments s'appuient entre autre sur l'expertise des services instructeurs.

Les autres règles de la zone

Tableau de synthèse des principales règles applicables

	1AU/1AUD		1AUE	1AUS
RETRAIT VOIE	Retrait ou alignement		Retrait ou alignement	Retrait ou alignement
RETRAIT LIMITES	Alignement si ordre continue Retrait possible		Retrait ou alignement	Retrait ou alignement
EMPRISE	30%	50%	NR	
HAUTEUR	9 m	12 m	NR	
EV	20%	10%	NR	
STATIONNEMENT	Règles spécifiques		Règles spécifiques	Règles spécifiques

ARTICLES	DISPOSITIONS	JUSTIFICATIONS
1AU, 1AUd, 1AUe		
Article 3	Le plan de zonage identifie des périmètres de mixité sociale au sein desquels les constructions à usage de logements sont autorisées sous réserves des objectifs définis au sein des Orientations d'Aménagement et de Programmation correspondantes.	Imposer en lien avec les objectifs du PADD, le POA et l'OAP concerné, la réalisation d'une part de logements aidés. Cette part est guidée par les objectifs territoriaux déclinés au sein du POA. Il a ainsi été retenu de flécher une part importante des objectifs de LLS au sein des sites de projets faisant l'objet d'OAP, apportant ainsi des garanties quant à l'atteinte des objectifs du SCoT, du PADD et du POA. Toutes les zones 1AU et 1AUd étant concernées par des OAP, elles sont donc visées par des secteurs de mixité. Les OAP définissent les valeurs seuils. Seuls les sites situés dans la frange rurale ne suivent pas cette logique, suivant le principe de recommandations qui a été validé lors des échanges avec les PPA et bailleurs.
Section II	Pour rappel, sur le territoire de Nantua, les règles du Site Patrimonial Remarquable s'appliquent également. Les règles sont cumulatives. En cas de contradiction la règle du SPR prévaut.	Afin de veiller à une plus grande cohérence réglementaire entre le PLUi-H et le SPR et au-delà du choix de zonage explicité précédemment, le règlement rappelle dans différentes parties, l'existence du SPR et son poids réglementaire en tant que servitude annexée au PLUi-H.
Article 4.1 Distance aux voies	L'édification des constructions doit veiller à respecter au mieux l'organisation de la trame bâtie existante et à répondre aux objectifs de densité fixés par les OAP. Hors agglomération, les constructions doivent respecter par rapport à l'axe de la voie un recul de 15,00 mètres le long des routes départementales. Dans les secteurs 1AU et 1AUd : Les constructions s'implanteront à l'alignement ou en retrait. Le choix sera guidé à la fois par la morphologie urbaine et l'ordonnancement architectural existants de part et d'autre de la	- Positionner l'OAP comme référence pour l'aménagement Les OAP réalisés viennent préciser les conditions d'aménagement y compris les formes urbaines attendues. Ces dernières ont été réfléchies à la fois au regard des trames urbaines existantes et des objectifs de densité fixés pour chaque site. Ce sont ces éléments qui doivent guider la réflexion quant au positionnement des futurs bâtis. - Tenir compte de l'implantation des constructions et favoriser la morphologie urbaine existante. La règle actuelle des secteurs AU proposait soit un retrait généralisé soit une possibilité d'alignement mais sans inscrire de préférence.

	zone concernée et par les objectifs de densité imposés par l'Orientation d'Aménagement et de Programmation. En cas d'impossibilité technique justifiée ou d'adaptation nécessaire à la morphologie urbaine existante, une implantation particulière peut être prescrite. Dans les secteurs 1AUe et 1AUs : Les constructions pourront s'implanter à l'alignement ou en retrait.	La règle fait écho à la disposition en introduction qui rappelle la nécessité de respecter la trame existante. Des dérogations ont été introduites et sont présentées dans la partie règles commune, puisqu'elles concernent l'ensemble des zones. • Favoriser une diversité des formes Les sites d'OAP proposent à la fois des formes de collectifs en retrait, des formes individuelles ou mitoyennes. Il était donc nécessaire d'accorder une flexibilité en accord avec cette recherche de diversité. Concernant les zones d'équipement, il n'a pas été proposé de règles limitatives afin d'autoriser une flexibilité caractéristique de ces zones.
Article 4.2 Distance aux limites	L'édification des constructions doit veiller : - à respecter au mieux l'organisation de la trame bâtie existante. - A répondre aux exigences formalisées au sein des OAP notamment en matière de densité - A permettre une diversité des formes urbaines. Dans les secteurs où l'ordre est continu le long de la voie publique, d'une limite latérale à l'autre, cet alignement doit être poursuivi dans le cas de nouvelles constructions (sauf exception faite à la reconstruction d'un bâtiment dans son volume antérieur). Dans les autres secteurs, les nouvelles constructions s'implanteront en retrait des limites. La distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point de la limite séparative qui en est le plus proche doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres dans toutes les zones. Soit $L = H/2$, avec un minimum de 3,00 mètres. Dans les secteurs 1AUe et 1AUs : - Les constructions pourront s'implanter à l'alignement ou en retrait	

Article 4.3 Distance sur la parcelle	Non règlementé	• Il n'a pas été proposé de règlementé cet article qui ne l'était pas. Les règles de retrait et d'emprise permettront l'instruction des actes.
Article 4.4 Emprise	L'emprise au sol maximale des constructions autorisées sur le terrain concerné par le projet est la suivante : - 1AU : 30% - 1AUd : 50% - 1AUe : non règlementé	• Définir des emprises cohérentes avec les objectifs de densité fixés au sein des OAP • Gérer l'imperméabilisation des sols et apporter des éléments de réponse aux enjeux de gestion des eaux pluviales. • Intégrer les enjeux environnementaux Jamais règlementé, il a été proposé de mettre en place une emprise au sol de manière à gérer à la fois la densité au sein de ces zones, à les distinguer entre les secteurs visant des densités inférieures à 19 lgt/ha et ceux pour lesquels les objectifs sont supérieurs. L'emprise fixée, notamment en 1AU vise également à apporter une réponse aux nouvelles exigences imposées par le règlement en matière de gestion des eaux pluviales (infiltration). Certains secteurs plus sensibles d'un point de vue environnemental ou paysager bénéficient également d'une emprise plus basse permettant l'expression d'une plus grande végétalisation. Leur mise en place s'est appuyée sur l'analyse des trames les plus récentes et sur les retours d'expériences. Pour le secteur 1AUd, l'emprise a été fixé principalement au regard des objectifs de densité parfois importants et ce alors que les tènements disposent de surface limitée. C'est par exemple le cas sur Dorton. Enfin en 1AUe, l'emprise n'est pas règlementée, les projets étant notamment encadrés par les OAP existantes.

Article 4.5 Hauteur	La hauteur des constructions ne doit pas dépasser : - Dans le secteur 1AU : 9 m - dans le secteur 1AUd : 12 m Dans le secteur 1AUe et 1AUu : - la hauteur n'est pas réglementée pour les équipements publics et les constructions d'intérêt collectif. - La hauteur maximale des autres constructions autorisées ne pourra excéder la hauteur moyenne des bâtis alentours.	• Prendre en compte les caractéristiques architecturales de chaque zone : • Définir des hauteurs cohérentes avec les objectifs de densité fixés au sein des OAP L'emprise et la hauteur constituent les deux outils principaux de régulation de la densité. Aussi, dans la continuité du travail entrepris à l'article précédent, il a été proposé des hauteurs différentes au sein des zones afin de permettre une densification vers le haut des sites aux objectifs les plus élevés. Cette variation de hauteur permet également de répondre à des objectifs d'insertion des futurs sites dans leur trame urbaine, en autorisant par exemple en 1AU des bâtis de 9m ce qui correspond aux résidences les plus récentes observées.
Article 6 Espaces non bâtis	Dans le cadre d'opération d'ensemble, il est exigé que les terrains du projet soient : - traités en espaces collectifs aménagés (ex : aires sablées, espaces verts, aires de jeux ...) sur au moins 20% de sa surface en zone 1AU et 10 % de sa surface en zone 1AUd et ce, hors voirie et stationnement. Ces espaces devront être organisés de façon à participer à l'agrément du projet, et ne devront pas être situés dans des espaces résiduels et difficiles d'accès, - aménagé en espaces verts et plantés perméables, sur la totalité des espaces libres non affectés, - planté sur les aires de stationnement de surface. Pour tout projet, il est exigé que la totalité des espaces libres de toute construction et non indispensables à la circulation automobile ou piétonnière soit aménagée en espaces verts et plantés et présenter une perméabilité maximale. Les aires de stationnement seront paysagées et plantées et devront favoriser la perméabilité des sols.	• Définir des espaces verts dans le cadre d'opération d'ensemble • Imposer un traitement paysager des espaces de stationnement • Favoriser le développement des espaces perméables Il n'a pas été retenu la mise en place d'une part d'espace vert au sein de ces zones. En revanche, la mise en place d'emprise au sol générera forcément des espaces libres qui devront répondre aux exigences exprimées à la fois en matière de paysagement que de perméabilité. Seules les opérations d'ensemble devront veiller à respecter 10% à 20% d'espaces verts selon la zone et donc en lien avec les objectifs de densité. A noter que presque toutes les OAP devraient constituer des opérations d'ensemble et donc être soumises à cette règle. En complément, l'ensemble des espaces libres non affectés doivent être traités de manière perméables. Cela s'imposera entre autre aux sites de projet identifiés dans ces trames urbaines. Cette disposition (perméabilité) est également applicable à tout projet. Ce faisant le règlement vise à favoriser l'infiltration des eaux pluviales.

		Enfin, les espaces de stationnement devront eux aussi œuvrer en faveur de la perméabilité en complément d'une intégration paysagère.
Article 7 Stationnement	Pour les constructions à usage d'habitation - Pour les constructions à usage d'habitation ▪ 2 places par logement ▪ 1 place par logement locatif social ▪ 1 place visiteur minimum par tranche de 4 logements ou de 4 lots pour les constructions à usage d'habitation et dans le cas d'une opération de plus de 4 logements ou de 4 lots. - Pour les constructions dédiées aux commerces et aux activités de service : ▪ 1 place par tranche de 25 m² de surface de plancher. - Pour les constructions de bureaux : ▪ 1 place de stationnement par tranche de 35 m² de surface de plancher. - Pour les autres destinations et notamment les équipements, le nombre de places de stationnement répondra aux besoins propres de la construction. Dans les secteurs 1AUe, une étude spécifique sur les besoins en stationnement devra être produite à l'appui de la demande d'autorisation de construire.	• Garantir la réalisation de stationnement hors de l'espace public et ainsi éviter les problématiques de sécurité. • Prendre en compte les dispositions imposées par la présence d'une gare au niveau de desserte suffisant • Définir un nombre de stationnement adapté aux occupations de la zone • Répondre aux nouvelles exigences vis à vis du stationnement 2 roues. La déclinaison des règles s'est faite en fonction des occupations autorisées dans la zone, lorsque ces dernières justifiaient d'être précisées. Enfin, le règlement introduit les dispositions relatives aux cycles pour les opérations d'ensemble.

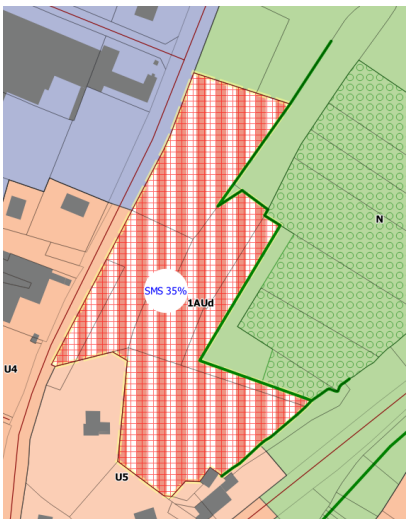


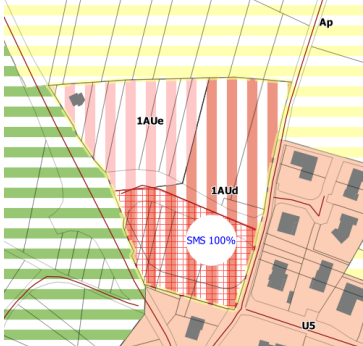
	Un stationnement pour les cycles non motorisés devra être réalisé dans le cadre d'opérations d'ensemble à destination d'habitation et de bâtiment à usage de bureau, conformément aux dispositions de l'article L111-5-2 du Code de la Construction, à hauteur de 1 emplacement minimum pour 100 m² de surface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

Complémentarité du règlement écrit et graphique avec les OAP

Les zones **AU /AUd, AUe et AU** sont toutes concernées par des OAP.

Comme évoqué en amont, le travail a d'abord été engagé auprès des élus par le biais des OAP et le règlement des zones AU et AUd a été travaillé ensuite en visant à répondre de manière simple à l'ensemble des projets. Le principe de base de cette recherche de complémentarité s'appuie sur la volonté de ne pas compromettre les principes d'aménagement fixés dans les OAP qui approfondissent notamment les différentes règles des zones.

OAP / Commune	Dispositions de l'OAP	Complémentarité
Groissiat OAP n°4 	Création d'une frange boisée 35% de logements aidés Densité minimale de 27 logements / ha	Zonage en 1AUd autorisant à la fois une emprise et une hauteur plus importante Mise en place d'un secteur de mixité en complément de l'OAP Identification d'un linéaire de haie
Le Poizat-Lalleyriat 	Création d'une voirie de desserte en limite de zone Densité modérée	Mise en place d'un emplacement réservé Classement en 1AU, limitant l'emprise maximale et la hauteur
Brion OAP n°2 	Mixité sociale attendue à hauteur de 20% Création d'une frange naturelle au contact de l'espace naturel et inondable Densité plus modérée de 17 lgt/ha Création d'une piste cyclable en bordure de zone	Mise en place d'un secteur de mixité sociale Identification d'un linéaire de haie Classement en 1AU notamment pour limiter l'emprise au sol au regard des enjeux de PPRI Mise en place d'un ER

Oyonnax OAP de Veyziat 	Eléments boisés et arbustifs à préserver Accès à créer depuis le centre de Veyziat Mixité sociale attendue Densité faible souhaitée sur la zone Phasage progressif du secteur	Identification de linéaire de haies Maintien de l'ER en entrée de zone pour gérer l'accès Classement en 1AU correspondant au souhait de densité et notamment de hauteur Maintien du classement en 2AU d'une partie du tènement
Samognat OAP mixte 	Programmation spatialisée entre habitat et équipement Densité plus importante Spatialisation de l'offre en logements aidés	Création d'une zone 1AUe et 1AUd Classement en 1AUd des secteurs habitats Mise en place d'un secteur de mixité sur le tènement identifié pour accueillir les logements aidés

4.3.5.3. LES ZONES A URBANISER A VOCATION ECONOMIQUE (1AUX)

Description des zones

Les zones **1AUX** constituent les sites de développement économique du territoire.

3 sites ont été positionnés dont les deux principaux sont situés en extension du Parc Industriel Ouest à Veyziat et visent à le conforter dans sa vocation de zone d'activité économique industrielle du territoire.

Motifs de délimitation

La délimitation de ces zones s'inscrit dans la continuité du travail mené dans la délimitation des zones **UX**.

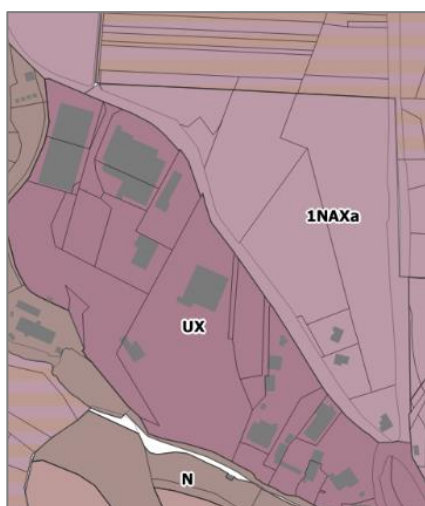
En effet, le bilan économique réalisé a mis en évidence :

- Un foncier disponible au sein des ZAE moins importants que celui sur lequel le SCoT s'était fondé pour estimer le développement économique en extension
- Une offre de foncier disponible ne répondant pas aux besoins constatés à l'échelle du territoire notamment en termes de localisation géographique, et notamment un déficit d'offre sur le chapelet urbain.

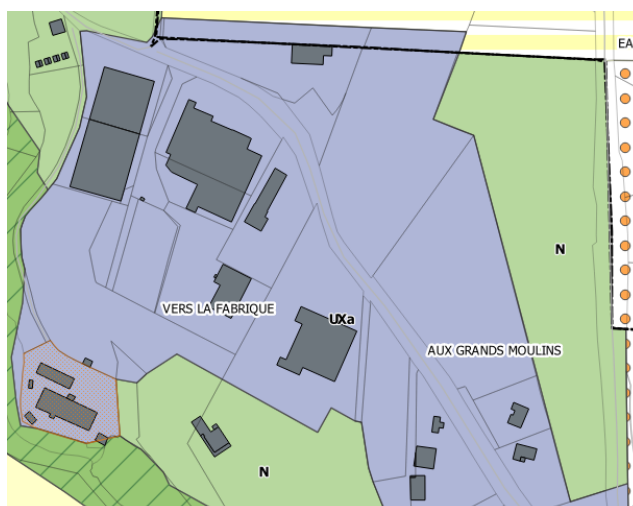
Fort de ces éléments, un travail de définition des enveloppes de zone 1AUX a été initié.

Il a d'abord concerné la réduction des fonciers qui ne représentaient pas ou plus d'enjeu du territoire (cf. au regard ci-dessus).

C'est notamment le cas du site de la Fabrique à **Maillat** qui présentait un potentiel d'urbanisation futur très conséquent (1NAx).



Le zonage 1NAXa actuel de Maillat

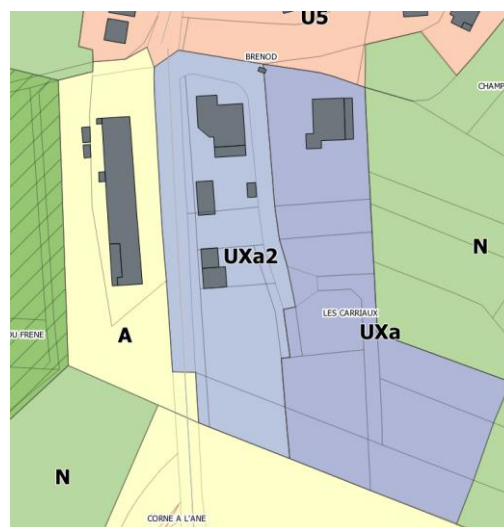


Le projet de zonage UXa de Maillat dans le PLUi-H

Sur **Brénod**, la carte communale identifie un foncier s'apparentant à un secteur de développement de l'actuelle zone des Carriaux. Une partie fait déjà l'objet d'un permis d'aménager. La seconde, au vu des besoins, a été réduite. Le site a par ailleurs été décomposé en **UXa2** et **UXa** afin de limiter la hauteur en bordure de voirie et au vu du positionnement d'entrée de ville.



Le zonage UX actuel de Brénod



Le projet de zonage UXa2 et UXa de Brénod dans le PLUi-H

C'est sur la base de ces évolutions qu'a pu être redéfini le potentiel de développement des zones économiques du territoire, suivant la méthodologie décrite ci-dessous.

Depuis les années 2000, le développement de nouvelles ZAE a permis le déplacement d'entreprises à l'étroit dans le tissu urbain ou au sein de certaines zones. Depuis 15 ans :

- 67 ha (hors voirie, hors équipements dédiés) ont été consacrés au développement économique au sein des ZAE,
- 35 ha ont servi au renouvellement des entreprises (achat/revente bâtiment).

Soit environ 117 ha en prenant en compte les voiries et les équipements dédiés.

Afin de répondre aux besoins des 15 prochaines années, le SCOT avait identifié une offre de foncier économique à court terme, répartie de la façon suivante :

- 45 ha en renouvellement du foncier économique bâti existant,
- **57 ha de foncier économique nu disponible au sein des ZAE existantes (UX),**
- 11 ha de création de foncier à court terme (1AUX) pour l'extension du PIO de Veyziat.

Compte-tenu du temps nécessaire à la réalisation des projets de zones d'activités (maîtrise foncière, procédures d'aménagement, coûts élevés), le SCOT avait également prévu la mise en place d'une offre foncière de plus long terme (2AUX) :

- création d'une ZAE de 38 ha sur le site de l'aérodrome,
- création d'une ZAE de 10h sur le site de la « caserne » à Bellignat.

L'offre en nouveau foncier économique nécessaire à court terme est donc de 68 ha à l'horizon du SCOT (15 ans) et de 54,4 ha à l'horizon du PLUI-H (12 ans).

Cependant «l'état zéro » du SCOT a mis en évidence plusieurs éléments :

- un foncier économique disponible au sein des ZAE existantes inférieur à ce qui avait été identifié, du fait de l'évolution urbanistique ou réglementaire : **soit 33,7 ha au lieu de 57 ha.**
- un taux de vacance des terrains économiques faible sur le territoire (moins de 2%),
- un taux d'occupation des ZAE particulièrement élevé sur le chapelet urbain (85%),
- un taux d'occupation des ZAE particulièrement faible sur l'espace rural (47%).

Face à un foncier économique disponible moins important que prévu, il a été décidé de concentrer la création d'une nouvelle offre foncière économique sur le chapelet urbain. Le site retenu est celui de Veyziat.

Offre en foncier économique à court terme (UX ou 1AUX)		
Zones	Offre SCOT	Offre PLUI-H
32 ZAE existantes	57 ha	33.7 ha
Extension ZAE PIO Veyziat	11 ha	18.7 ha
Total	68 ha	51.7 ha

Par conséquent, le PLUI-H est moins consommateur en foncier économique à court terme, que ce que le SCOT le permet d'inscrire.

Un tènement foncier de taille réduite a été identifié sur **Matafelon-Granges** afin de répondre aux besoins d'implantations locales d'artisans (0,4 ha).

La majeure partie du foncier a été fléchée de part et d'autre de la ZAE de Veyziat, à la fois en cohérence avec la prescription du PADD et du SCoT mais également au regard d'une réalité économique (demande des entreprises).

Trois tènements ont préalablement été identifiés :

- **Un secteur au Sud-Ouest** de la zone, dit des Combalettes. Son opérationnalité est jugée la plus faisable à court/moyen terme et sa mobilisation sur au moins une partie permettrait de répondre à des demandes existantes. En effet, l'agglomération détient la majorité de la maîtrise foncière et des études de faisabilité technico-économiques sont en cours.
- **Un second secteur au Sud-Est** a été identifié le long de la RD13. Autrefois pressenti pour accueillir le refuge animalier, ce tènement d'opérationnalité plus complexe au regard de la topographie n'en reste pas moins un foncier intéressant puisque d'ores et déjà sous maîtrise foncière, desservi par deux voiries et inclus entre deux tènements économiques déjà urbanisés. Il constitue une dent-creuse économique intéressante.
- **Un troisième tènement** situé au Nord a été considéré comme moins prioritaire et classé en **2Aux**.



Les zones 1AUx et 2AUx définies sur le Pôle Industriel Ouest de Veyziat

Les règles applicables et leurs justifications

Pour répondre aux objectifs du PADD, les évolutions souhaitées de ces tissus doivent permettre d'assurer en priorité :

- Permettre le développement d'une offre économique dans la continuité des occupations et autorisations industrielles des ZAE

Les destinations et sous-destinations (articles 1 et 2) pour les nouvelles occupations

	1AUx
exploitation agricole	
exploitation forestière	
logement	
hébergement	
Artisanat et commerce de détail	
Restauration	
Commerce de gros	
Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle	
Hébergement hôtelier et touristique	
cinéma	
Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilées	
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées	
Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	
Salles d'art et de spectacles	
Equipements sportifs	
Autres équipements recevant du public	
Industrie	
Entrepôts	
Bureau	
Centre de congrès et d'exposition	

	Occupations et utilisations du sol autorisées
	Occupations et utilisations du sol autorisées sous conditions (Article 2)
	Occupations et utilisations du sol interdites (Article 1)

Cette liste est complétée par une série d'interdictions spécifiques :

- L'ouverture et l'exploitation de carrières / les dépôts de véhicules, de matériaux inertes ou de récupération / les garages collectifs de caravanes ou de véhicules particuliers indépendants d'une opération de logements / le stationnement, hors garage, supérieur à trois mois, de caravanes isolées / les activités de camping et de caravanage / les habitations légères de loisirs.

La déclinaison des occupations ci-dessus répond ainsi aux logiques portées par le PADD du PLUi-H, à savoir :

- Le renforcement de la vocation industrielle de ces zones, dans la continuité des règlements applicables au sein des zones **UXa** ;
- La possibilité pour les zones d'accueillir des bâtis relevant d'autres destinations mais sous réserves d'être liées à l'activité industrielle dominante (bureaux, activité de services de type show-room).

Au-delà de ces règles qui visent notamment à définir le devenir de la zone, le PLUi-H tient compte de l'existant et notamment de la présence de commerces ou restauration dans l'ensemble de la trame urbaine actuelle, et autorise ainsi :

- l'adaptation, la réfection et l'extension limitées des constructions à usage d'activités existantes, ainsi que la réalisation d'annexes fonctionnelles non accolées, dans la mesure où la situation existante n'est pas aggravée au regard de la sécurité, la salubrité et la tranquillité publique, ou au bon ordonnancement des quartiers environnants.

Extrait du règlement sur les sous-secteurs 1AUX

Enfin, les interdictions spécifiques visent à conforter la dimension habitat/services de la zone, sans la compromettre pas des usages non adaptés et souvent générateurs de gênes ou nuisances (carrière, dépôts, stationnement illicite). Ces éléments s'appuient entre autre sur l'expertise des services instructeurs.

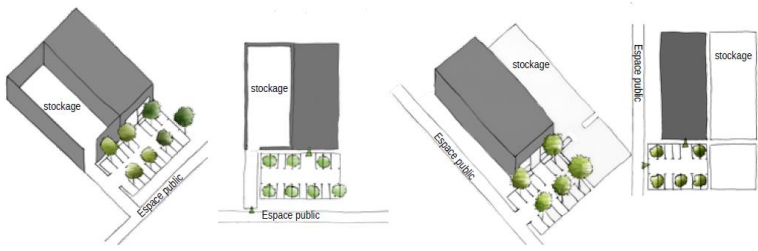
Les autres règles de la zone

Tableau de synthèse des principales règles applicables

1AUX	
RETRAIT VOIE	Retrait 10 m
RETRAIT LIMITES	H/2 >5 m ou 10m en cas de limites agricoles/naturelles
EMPRISE	75%
HAUTEUR	18 m
EV	5%
STATIONNEMENT	Règles spécifiques

ARTICLES	DISPOSITIONS	JUSTIFICATIONS
1AUx		
Article 3	Non règlementé pour ces secteurs	/
Article 4.1 Distance aux voies	Hors agglomération, les constructions doivent respecter par rapport à l'axe de la voie un recul de : - 15,00 mètres le long des routes départementales. - 10,00 mètres par rapport aux autres voiries ou respecter l'alignement des bâtiments existants. Ces reculs pourront être augmentés selon les prescriptions relatives à la prise en compte des risques dans le cas de constructions soumises au régime des installations classées ou dans le cadre des dispositions relatives à la prise en compte du risque incendie.	Les bâtis industriels présentent souvent des gabarits importants justifiant de fait des règles de retrait plus conséquent. Par rapport aux limites, le retrait est normalisé à 5 m. Des exceptions pour l'édification en limites sont également maintenues sous conditions de hauteur ou de constructions simultanées. En revanche, une règle de retrait supplémentaire par rapport aux limites contiguës aux zones agricoles ou naturelles a été introduite de manière à éviter les incidences paysagères trop importantes, notamment en cas de bâtis de forte hauteur. Une dérogation a été inscrite de manière à favoriser le traitement paysager de ces limites.
Article 4.2 Distance aux limites	Dans le cas d'une limite commune avec un zonage à dominante agricole ou naturelle, la construction s'implantera avec un retrait au moins égal à H/2 sans pouvoir être inférieur à 10 mètres. Ce recul pourra être diminué à 5 m dans le cas d'un traitement paysager des limites notamment par le biais d'une frange boisée ou arbustive. La distance comptée horizontalement du bâtiment à construire à la limite séparative la plus proche « L » doit être au moins égale à la moitié de la hauteur « H ». Soit $L = H/2$, avec un minimum de 5,00 mètres.	

Article 4.3 Distance sur la parcelle	Non règlementé	Il n'a pas été proposé de règlementer cet article.
Article 4.4 Emprise	L'emprise au sol maximale est fixée à 75% de la superficie du terrain.	Permettre la densification Une emprise au sol cohérente avec celle fixée en UXa a été proposée. L'objectif réside dans l'optimisation foncière des tenements. Ces derniers doivent par ailleurs pouvoir apporter des réponses à des besoins de grands bâtiments. L'emprise a néanmoins été règlementée (et non fixée à 100%) pour s'assurer du maintien d'espaces perméables.
Article 4.5 Hauteur	La hauteur des constructions, telle que définie ci-dessus, ne doit pas dépasser : 18,00 mètres ; Les hauteurs des bâtis nouveaux veilleront à prendre en compte la topographie des sites, notamment en cas de pentes marquées. Des hauteurs moindres sont préconisées sur les sites surélevées.  ► Principe d'adaptation de la volumétrie des bâtiments en fonction de la morphologie du site	Les règles s'appuient sur une observation de l'existant et doivent permettre tout comme l'emprise d'optimiser le foncier. Enfin, une règle en faveur d'une meilleure prise en compte de la topographie a été instaurée, schéma à l'appui afin de faciliter l'insertion des futurs projets.
Article 6 Espaces non bâtis	En tout état de cause, les règles suivantes s'appliquent : 5% du foncier faisant l'objet de la demande d'autorisation d'urbanisme devront être aménagés en espaces verts. Ces espaces devront être organisés de façon à participer à l'agrément du projet, et ne devront pas être situés dans des espaces résiduels. - La surface imperméable doit être limitée aux stricts besoins de l'opération.	En termes d'espaces non bâtis, l'accent a davantage été mis sur la perméabilité des espaces laissés libres que sur un volume pré-défini d'espaces libres. Celui-ci a été fixé à 5%, en lien avec les emprises relativement élevées. En parallèle, des prescriptions relatives à l'intégration de ces espaces non bâtis souvent conséquents en zone industrielle ont été ajoutées au règlement de la zone.

	- Les espaces techniques non bâtis (dépôts, citernes,...) seront rendus peu visibles par leur intégration dans la conception du projet (masque végétal, positionnement en arrière du bâti, bardage bois...).  <i>Exemples d'intégration des espaces de stockage – Source CAUE46</i> - Les aires de stationnement doivent être plantées. - Les espaces libres non affectés au stationnement ou à l'exercice de l'activité doivent être aménagés en espaces verts. En limites des zones agricoles et naturelles, un traitement paysager végétal est exigé en accompagnement de la clôture éventuelle et en lien avec les structures végétales observées (haies arbustives, arbres de haut-jets, bosquets,...).	Les règles des zones résidentielles en matière de paysagement des espaces de stationnement ou de traitement des espaces verts sont également étendues aux zones économiques. Enfin, en lien avec la règle de retrait en limites de zones agricoles ou naturelles, une prescription plus générale sur la gestion de ces limites et des clôtures qui les accompagnent a été précisée. Elle doit notamment permettre de mieux gérer le développement des sites diffus dont les emprises sont au contact directs des zones naturelles et agricoles.
Article 7 Stationnement	Pour les constructions à usage de logement autorisées : - 1 place de stationnement par logement. Pour les constructions à usage de bureau : - 1 place de stationnement par tranche de 25 m² de surface de plancher. Pour toute autre construction ou installation, l'importance de l'aménagement des places de stationnement nécessaires aux autres constructions, équipements et installations autorisées dans la zone sera appréciée par l'autorité compétente dans chaque cas particulier, en tenant compte de la capacité totale de l'équipement. Pour ce faire, une étude	• Garantir la réalisation de stationnement hors de l'espace publique et ainsi éviter les problématiques de sécurité. • Respecter les prescriptions du SCoT • Gérer les eaux pluviales Dans toutes les zones, une prescription est ajoutée afin que 10% des places employés et visiteurs soient perméables. Cette mesure vise à faciliter l'infiltration des eaux pluviales et leur gestion.

particulière sur les besoins en stationnement (des véhicules de livraison, du personnel, de la clientèle) devra être produite. Tout m² dépassant les multiples des tranches de surfaces de plancher ci-dessus implique la réalisation d'une place entière. Dans le cas de constructions ou d'établissements non prévus ci-dessus, il sera demandé une étude spécifique sur les besoins en stationnement à l'appui de toute demande de permis de construire. En cas d'extension ou de réaménagement des constructions existantes, ne sont pris en compte que les surfaces nouvellement créées et créant de nouvelles unités d'activités ou de logements. Les espaces de stationnement réalisés pour l'accueil des employés et visiteurs devront comporter au moins 10% d'espaces perméables. Stationnement des cycles Un stationnement pour les cycles non motorisés devra être réalisé conformément aux dispositions de l'article R111-14-5, 6 et 7 du Code de la Construction, à hauteur de 1 emplacement minimum pour 100 m² de surface de plancher créée. Des obligations en matière de stationnement clos et couverts peuvent être imposées. Stationnement des véhicules hybrides ou rechargeables Dans le cadre de la création de place de stationnement, les dispositions du code de la construction relative aux obligations en matière de recharge des véhicules hybrides ou rechargeables s'appliqueront et notamment les articles R111-14-2, R111-14-3, R111-14-3-1 et R111-14-3-2.	Enfin, le règlement rappelle les dispositions qui intéressent désormais les stationnements en matière de cycles mais également de véhicules électriques.
---	---

Complémentarité du règlement écrit et graphique avec les OAP

Les extensions proposées au titre du développement économique concernent exclusivement le développement du Parc Industriel Ouest de Veyziat.

Les études sont en cours de réalisation sur ce secteur et les OAP définies visent essentiellement à préciser la vocation de la zone, l'accessibilité aux nouveaux tènements envisagés ainsi que leur intégration paysagère.

En complément de ces principes graphiques, le texte de l'OAP vient compléter des dispositions inscrites au règlement et notamment :

- La nécessité d'une part d'espace de stationnement perméables portées à 30%
- L'aménagement de 15% en espace de pleine terre

A l'inverse le règlement littéral viendra compléter certains principes posés par l'OAP :

- L'intégration des bâtis dans la pente
- Les dispositions relatives au déblai et remblais qui doivent être limités.

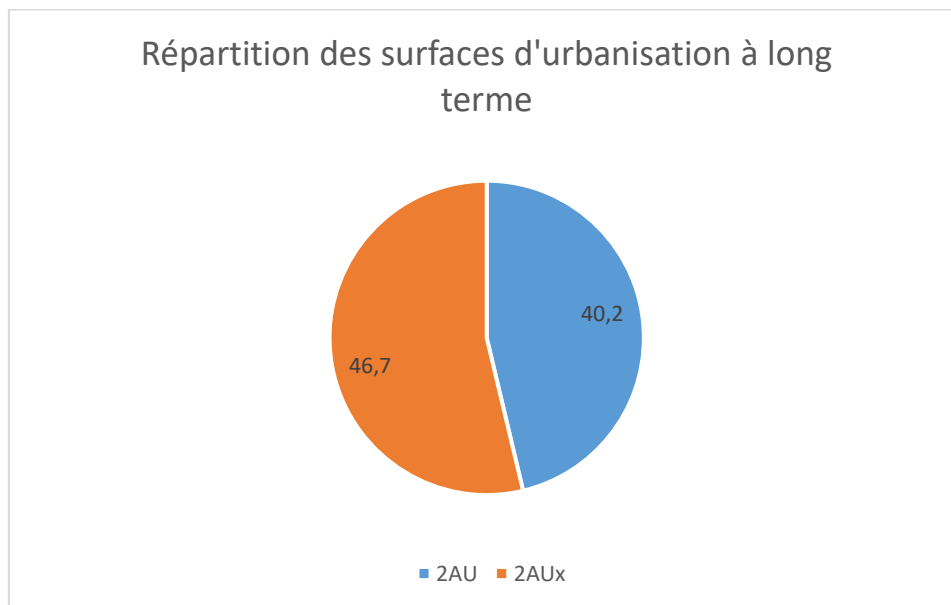
4.3.5.4. LES ZONES 2AU ET 2AUx

Description des zones

Ces zones constituent des espaces d'urbanisation à long termes, au-delà du présent PLUi-H.

On distinguera :

- Les zones 2AU à vocation d'habitat. Ces espaces représentent 40,2 hectares.
- Les zones 2AU à vocation économique, elles représentent 46,7 hectares.



Motifs de délimitation

→ Les zones 2AUx

La délimitation des zones 2Aux reposent principalement sur le fléchage du SCoT et repris au sein du PADD du PLUi-H.

Trois sites principaux ont été identifiés :

- **Un tènement sur le site de Veyziat** : A noter que ce tènement était jusqu'à présent classé en **UXa** alors qu'il n'offrait pas de conditions de dessertes justifiant un tel classement. Ajusté pour tenir compte des pelouses sèches identifiées, ce tènement a été intégré au zonage **2Aux** offrant un ensemble plus cohérent en cas de futur aménagement. **Ce secteur en 2Aux est concerné par le périmètre de captage éloigné d'Arfontaine. L'analyse de la DUP ne met pas évidence d'incompatibilité. Toutefois l'aménagement devra répondre aux exigences de la DUP et des enjeux hydrauliques du secteur, notamment dans le cadre d'un probable dossier d'autorisation unique.**



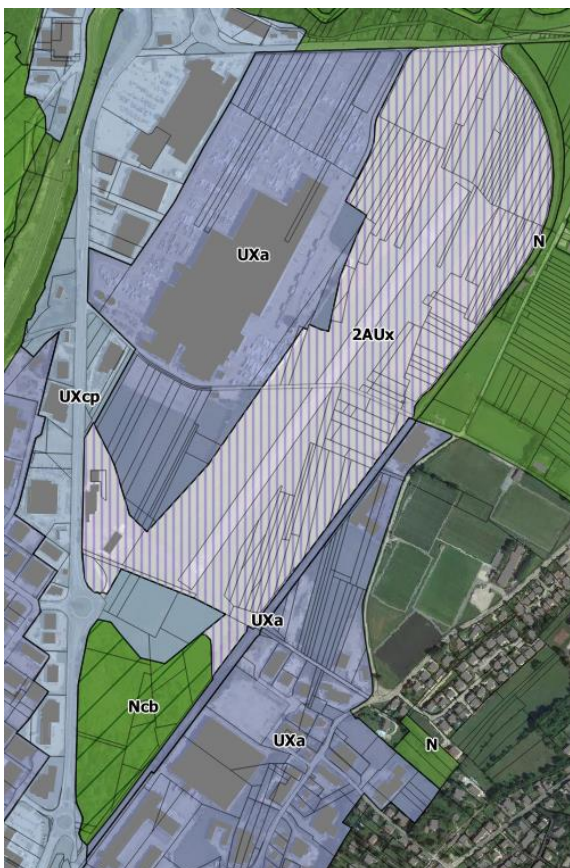
La zone 2AUX de Veyziat (Oyonnax)

- **Le site de la Caserne** a également été intégré pour partie en 2AUX. En effet, fléché à hauteur de 10 ha au sein du SCoT, il comportait dans le DUL existant près du double en **2AUX**. Le site retenu ne représente désormais plus que 8 hectares jugés les plus opérationnels. La partie Est a été déclassée en zone **N** tandis que la partie Nord a été réintégrée dans un zonage de loisirs en lien avec l'activité de motocross qui s'y développe.



La zone 2AUX de la Caserne (Bellignat)

- Le troisième site concerne le site dit « de l'**aérodrome d'Arbent-Oyonnax** ». Les élus ont confirmé la vocation économique de ce site. En lien avec les démarches entreprises par les communes afin de libérer ce foncier, un zonage **2AUX** a été maintenu tout en étant redéfini. En effet, il tient compte, au-delà du périmètre de l'aérodrome actuel, de l'évolution de la zone commerciale de Point B ainsi que de la présence d'une zone humide sur sa partie Sud. Fléché à hauteur de 38 ha dans le SCoT et le PADD du PLUi-H, ce sont 32 hectares qui sont finalement zonés en 2AUX.



La zone 2AUx de l'aérodrome (Arbent)

Le site de l'aérodrome est actuellement classé, dans le PLUI de l'ex-CCO approuvé en 2007, en zone 2AU « destinée à l'activité économique. Le PADD du PLUI précisait à l'époque : « il faut préparer la mutation du site de l'aérodrome vers une vocation, dans des proportions à définir, de site d'activité à moyen ou long terme, avec un souci marqué de qualité paysagère ».

Ainsi le projet de mutation de ce site vers une zone d'activités économiques est un projet de longue date, porté par l'intercommunalité.

En effet, l'intercommunalité a, dans ses compétences, la responsabilité du développement économique du territoire. A ce titre elle se doit de prévoir le foncier nécessaire pour permettre aux entreprises de s'installer et de se développer.

Déjà en 2007, le constat avait été fait **du peu de foncier disponible au sein des zones d'activités existantes**, et de la nécessité d'anticiper au sein du document d'urbanisme, l'aménagement de nouvelles zones.

Lors de la de l'élaboration du SCOT, approuvé en mars 2017, puis lors de l'élaboration du PLUiH, ce constat a été confirmé, et même renforcé. Ainsi, en juin 2017, « l'Etat 0 » du SCOT a conclu que le taux d'occupation des zones d'activités sur le Haut Bugey était supérieur à 85% pour le chapelet urbain, 77% pour la frange ruraine et 47 % pour l'espace rural, et que le foncier disponible aujourd'hui ne permet que de répondre à court terme à la demande.

Afin d'être attractif, le territoire se doit de se donner les moyens d'anticiper les besoins à moyen et long terme. Cette anticipation est d'autant plus nécessaire que les projets d'aménagement de zones d'activités sont des projets d'envergure, longs et onéreux.

Ainsi, dans la continuité des orientations prises dès 2007, HBA a décidé de prévoir au sein du PLUiH, l'aménagement de foncier à court, moyen et long terme :

- A court terme (Ux), le foncier disponible est identifié au sein des ZAE déjà aménagées

- A moyen terme (1AUx), c'est-à-dire à l'horizon du PLUiH, l'aménagement de nouvelles zones 1AUx en extension de la zone économique existante à **Veyziat**,
- A long terme (2AUx), le développement d'une nouvelle offre sur trois sites : en extension de la zone de **Veyziat**, sur le site de la caserne à **Bellignat**, et sur le site de l'aérodrome à **Arbent**.

Le site de l'aérodrome dispose d'atout majeur pour le développement d'activités économiques : de grande taille, il est accessible, adapté, situé à proximité de la centralité urbaine, et desservi par les transports en commun.

Dans le contexte économique actuel, face aux difficultés que rencontre l'industrie et aux défis qu'elle se doit de relever pour rester compétitive, il est impératif de tout mettre en œuvre pour répondre aux besoins des entreprises.

Aujourd'hui, HBA fait le choix de privilégier le développement économique de tous aux activités de loisirs de quelques-uns. Car en réalité, l'aérodrome n'est un « équipement structurant » que pour ceux qui l'utilisent. Or ils sont très peu nombreux, et n'habitent souvent pas le territoire.

Alors que l'activité économique fait vivre tout le territoire, et ses habitants.

Il est dès lors de la responsabilité d'HBA de prendre les mesures nécessaires au développement économique, et de privilégier l'intérêt général devant l'intérêt particulier.

Par ailleurs, l'aérodrome n'est pas en soi un espace naturel. Aussi la transformation de l'aérodrome en zones économiques ne constitue pas une suppression d'un espace naturel. De plus, le projet de PLUiH a prévu de préserver l'espace naturel constitué par la zone humide située à la pointe sud de la zone 2AUx actuelle. Ainsi près de 5ha seront déclassés du zonage actuel d'urbanisation (2AUx) en zone naturelle de cœur de biodiversité.

→ Les zones 2AU à vocation habitat

Le SCoT inscrit une possibilité pour les documents règlementaires de prévoir une partie de zones en 2AU. Ces zones correspondent en réalité au volume foncier résiduel à l'échéance du SCoT. Le volume retenu correspond à 20% du volume total puisque les objectifs du PLUI-H s'inscrivent sur une durée de 12 ans à compter de juin 2017, soit 80% du SCoT.

La délimitation de ces zones s'appuie donc :

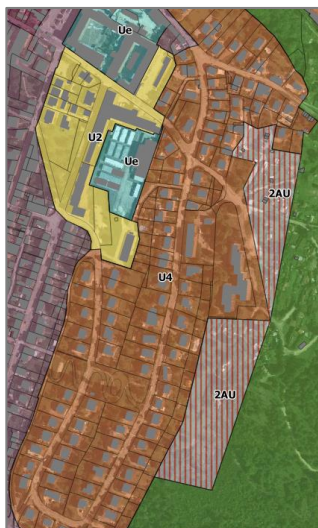
- sur le travail mené auprès des élus en termes de hiérarchisation des sites de développement et d'intégration des enjeux, notamment ceux ayant trait au réseau.
- Sur les règles quantitatives inscrites au SCoT : en ce sens, les surfaces foncières inscrites ne devaient pas excéder à l'échelle du PLUi-H 25% des surfaces jugées mobilisables (densification + 1AU). *Ex : si le PLUi-H inscrit un potentiel mobilisable de 96 ha, les surfaces en 2AU ne pourront excéder 24 ha, soit 25% supplémentaires mais bien 20% du volume total (120 hectares).*

Ces zones si elles répondent le plus souvent à des enjeux à long termes ont avant tout été pensé comme outil de phasage de l'urbanisation voire d'action foncier (DUP). Si la plupart des zones identifiées en amont du projet ont aujourd'hui disparu complètement au profit de zonages N ou A (pour rappel 375 ha de zones 2AU étaient inscrites toutes vocations dans les DUL en vigueur), une partie a été gardé, y compris sur des secteurs plus excentrés. La compatibilité avec les exploitations agricoles a été analysée autant que possible et a donné lieu à des évolutions (suppression sur Oisselaz), des réductions (Perrignat). D'autres zones de hameaux ont été gardées, principalement pour des enjeux de vision à long terme et d'opérationnalité (Cessiat, Senissiat,...). Pour autant, il est rappelé que leur ouverture à l'urbanisation devra être justifié d'un point de vue environnementale (cas par cas) et urbanistiquement notamment au regard des capacités résiduelles. Enfin, leur classement n'exclut en rien les possibilités de cultures des terres agricoles.

→ Les enjeux de réseaux

Certains sites, initialement pressentis en zones 1AU sont concernés par des difficultés d'alimentation en eau potable ou par des enjeux d'assainissement. **Un classement en 2AU a alors été privilégié.** C'est notamment le cas de la zone 2AU de Rièremont **d'Oyonnax** ou des sites de développement de **Belleydoux**.

De même, sur **Izernore**, au regard des enjeux constatés sur ces hameaux, a été proposé à la fois une réduction du foncier sur le hameau de Perrignat et un classement en 2AU.



Le site de Rièremont, Oyonnax



Le site de Belleydoux



Le site de Perrignat, Izernore

Dans la perspective de l'approbation, l'état des lieux a été mis à jour et a conduit à revoir de nouveau le zonage :

- La zone 1AU de Bolozon a été déclassée en 2AU compte tenu des enjeux relatifs à l'assainissement mais également à la proximité du captage. La commune fait partie de celles devant bénéficier de réalisation d'une STEP dans les prochaines années. A cette occasion ou dès lors que l'état des réseaux d'assainissement aura été jugé suffisant, la pourra être ouverte.
- La zone 1AU de Sonthonnax : une partie avait été classée en 2AU. C'est désormais toute la zone qui bascule en 2AU. En effet, les travaux prévus pour l'assainissement vont fragiliser la ressource en eau potable. En ce sens, il n'est pas cohérent de permettre un accroissement de la population du le centre bourg. La zone pourra être ouverte une fois les travaux réalisés.

Le développement territorial et les choix d'urbanisme ont fait l'objet d'un échange constant avec les services de l'eau et l'assainissement (HBA) notamment afin d'inscrire en zone U ou 1AU les territoires ou secteurs sur lesquels la desserte en eau potable et les conditions de traitement des eaux usées sont assurées. Dans les autres cas, le déclassement en 2AU, voire la suppression a été retenue.

→ Les zones 2AU comme élément de phasage de l'urbanisation

Les temps de l'aménagement sont souvent longs et excèdent les temporalités du seul document d'urbanisme. Le site de **Veyziat**, classé en zone 1AU en est une bonne illustration puisque les acquisitions foncières ont été initiées il y a plus de 10 ans et que le site devrait seulement être aménagé prochainement.

Permettant le maintien du droit de préemption, le classement 2AU a été privilégié par certains élus afin de permettre une anticipation de projets d'aménagement à long termes, souvent sur des tènements au caractère stratégique. C'est par exemple le cas sur **Bellignat** où le site s'inscrit dans la continuité de la zone 1AU positionné et constitue en réalité une phase ultérieure de l'aménagement.

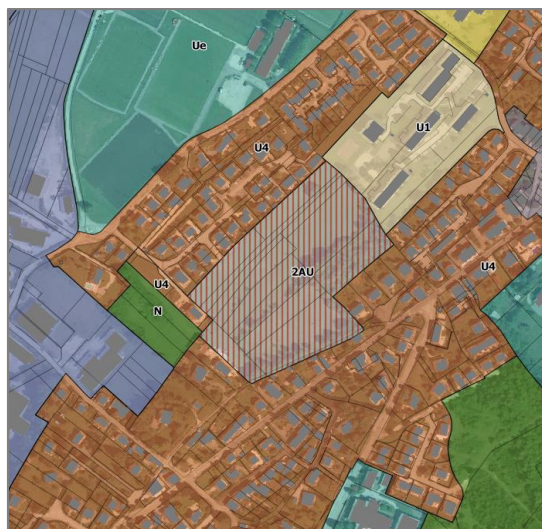
C'est également le cas sur **Arbent**, où les potentialités foncières étaient nombreuses et où les élus ont souhaité identifié en 2AU un tènement stratégique pour le développement ultérieur de leur commune. Il faut noter sur cette commune que le PLUi-H opère une réduction très importante de la surface en 2AU, passant de 90 ha dans le DUL actuel, à 36 ha au PLUi-H dont 33 pour le seul aérodrome.

Sur **Montréal-la Cluse**, le secteur des Narix constitue un développement urbain engagé depuis plusieurs années par phases. Il a été positionné une zone 1AU, prochaine tranche de l'aménagement, et une zone 2AU correspondant à un futur secteur de développement prévu au programme initial.

Sur **Nurieux**, le positionnement de la zone 2AU a été privilégié au regard des acquisitions foncières en cours avec l'EPF.



La zone 2AU de Bellignat



La zone 2AU d'Arbent

De même, certaines communes ont fait un choix délibéré de ne pas inscrire de foncier à court terme compte tenu du développement récent de leur commune. Sur **Apremont**, seule une zone 2AU a été retenue, dont l'ouverture sera fonction de la finalisation des projets déjà engagés.

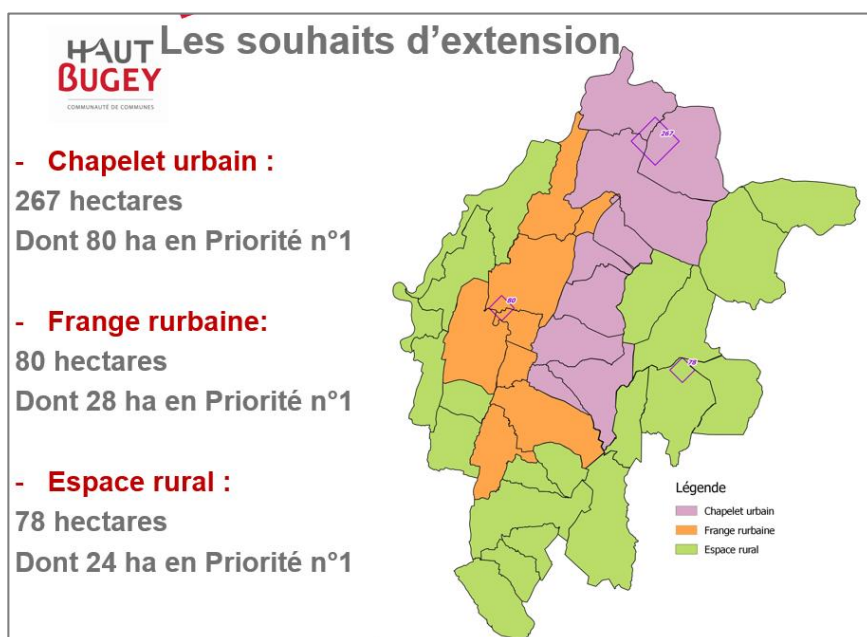


La zone 2AU d'Apremont

→ Les zones 2AU comme outil de gestion foncière

Au démarrage de la démarche, les souhaits de foncier en extension pour l'habitat de l'ensemble des communes représentaient plus de 400 hectares.

Sur la strate urbaine le foncier en extension (1AU et 2AU) était particulièrement important (près de 350 hectares) dans le DUL en vigueur.



Extrait du séminaire du 6 octobre 2016

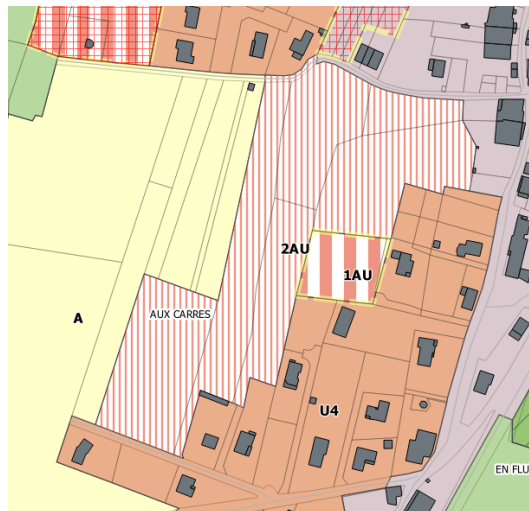
La nécessité de rééquilibrer ce foncier dans des propositions admissibles et cohérentes avec les enjeux du SCOT et du PADD a été rapidement perçue et a fait l'objet d'échanges nombreux avec les élus.

Dans ce contexte, et compte-tenu des fonciers déjà consommés depuis l'état initial réalisé en juin 2017, plusieurs communes n'ont pu inscrire en 1AU l'ensemble des zones souhaitées. Il a été proposé au cas par cas, notamment au regard des projets déjà engagées, d'inscrire une partie de ces zones en 2AU, au lieu d'un déclassement en A ou N.

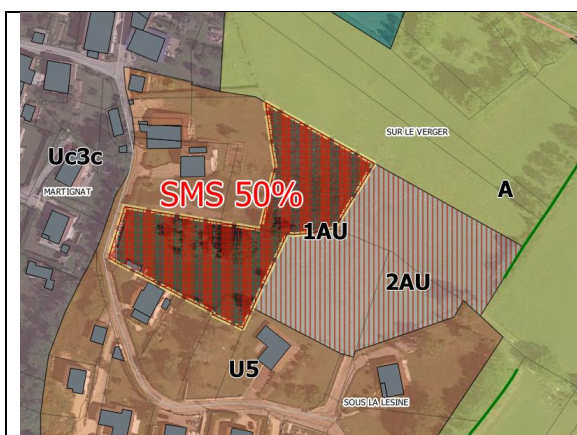
Plusieurs secteurs sont retenus à cette occasion.



La zone 2AU de Dortan



La zone 2AU de Maillat



La zone 2AU de Martignat



La zone 2AU de Cessiat (Izernore)

→ Les zones 2AU et les enjeux environnementaux

Peu de ces zones ont fait l'objet d'investigations environnementales. Seules une intégration des enjeux bibliographiques a permis de redéfinir certains secteurs. Néanmoins, leur ouverture à l'urbanisation sera conditionnée à cas par cas auprès de l'autorité environnementale. Sur certains sites dont les tènements sont de grande importance, les projets en tant que tels seront de faits soumis aux investigations environnementales nécessaires (Veyziat, Aéroport, Caserne). Enfin, l'ouverture de ces sites devra être justifiée au regard des capacités des sites U et 1AU.

Les règles applicables et leurs justifications

Les règles définies se limitent à la gestion des éventuelles occupations existantes :

Au sein de la zone 2AU uniquement, sont autorisés :

- Le réaménagement des bâtiments existants liés à des activités autres que l'habitat, ainsi que la réalisation d'annexes sous réserve d'être compatible avec le caractère résidentiel de la zone ;

- *l'adaptation, la réfection et l'extension limitées des constructions existantes, ainsi que la réalisation d'annexes fonctionnelles non accolées, dans la mesure où la situation existante n'est pas aggravée au regard de la sécurité, la salubrité et la tranquillité publique, ou au bon ordonnancement des quartiers environnants.*
- *le caractère d'extension limitée, ainsi que la nécessité de cette extension ou de ces annexes, seront appréciés par l'autorité compétente, eu égard à la surface existante du bâtiment considéré, et à l'insertion dans environnement urbain.*

Les règles pour les **seules évolutions autorisées** sont celles des zones AU.

L'aménagement des zones conditionné :

- A une modification ultérieure du PLUi-H
- A la réalisation par la même occasion d'une OAP qui viendra préciser les principes de l'aménagement

4.3.6. Les zones agricoles (A) et naturelles (N)

4.3.6.1. JUSTIFICATION DE LA DELIMITATION DES ZONES

Les zones Agricoles et Naturelles sont intimement liées. On peut distinguer plusieurs éléments structurants dans la délimitation de ces zonages :-

- **La délimitation des enveloppes urbaines.**
- **L'adaptation du foncier** aux besoins en production de logement. Ce sont plus de 300 hectares qui sont basculées en zone agricole ou naturelle par déclassement de zones AU existantes dans les DUL actuels.
- **La prise en compte des enjeux environnementaux** : 1^{er} critère de délimitation des zones, la traduction des enjeux environnementaux identifiés au SCoT a orienté de manière forte le classement des terrains en **Ncb** ou **N**.
- **La prise en compte des exploitations agricoles** existantes ou des potentialités de développement : l'étude menée par la Chambre d'agriculture dans le cadre du SCoT et les entretiens communaux ont permis de préciser les sites stratégiques pour le développement de l'activité. Ont également été pris en compte les sites cultivés sur la base des îlots déclarés à la PAC.
- **La prise en compte des enjeux paysagers et de continuité écologique** qui ont permis de distinguer au sein des zones, notamment agricoles, une sectorisation permettant de répondre aux enjeux de culture et de production en tenant compte du caractère paysager du site ou de la continuité écologique existante.

4.3.6.2. LES ZONES AGRICOLES

Description des zones

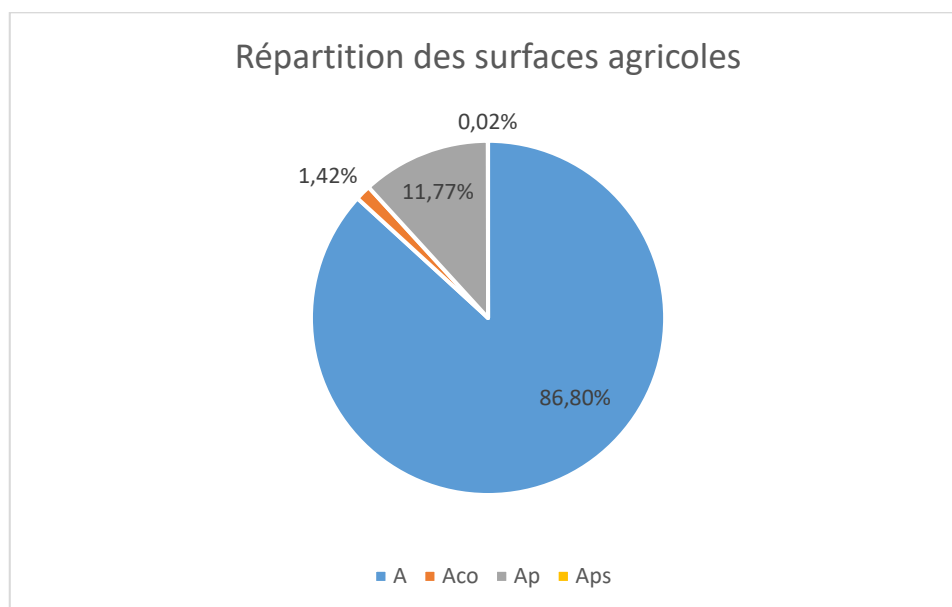
La délimitation des zones agricoles s'est appuyée sur plusieurs éléments :

- La connaissance du territoire en matière de localisation des exploitations et de foncier agricole, repose à la fois sur les éléments issus de l'étude menée par la Chambre d'Agriculture lors de l'élaboration du SCoT et sur les éléments issus des différents entretiens communaux menés depuis 2016.
- A partir de cette connaissance, ont été effectuées
 - o l'identification des sites d'exploitation, des enjeux de desserte, les terres à vocation stratégique autour des exploitations et les périmètres de réciprocité parfois associés aux bâtis.
 - o L'identification du foncier à vocation des zones agricoles en fonction des usages avérés
- Les enjeux environnementaux et paysagers qui ont été pris en compte tout comme ils l'ont été lors de la délimitation des zones urbaines.

Le projet de PLUi-H s'est articulé autour de 3 zones spécifiques :

- **Une zone Agricole principale (A)** autorisant notamment le développement des nouvelles exploitations ou des exploitations existantes. Ce zonage englobe entre autre les terres limitrophes des exploitations et jugées stratégiques **ou des secteurs d'accueil potentiels (Géovreisset).**
- **Une zone agricole préservée au regard des enjeux paysagers**, de risques ou de nuisances. Ce sous-secteur **Ap**, limite de fait l'implantations des bâtis tout en y autorisant les activités liées à la culture. Il s'agit notamment de sites au contact des trames villageoises, des sites de qualité paysagère (coteau, perspectives paysagère)
- **Une zone agricole préservée spécifique à Samognat (Aps)** afin de permettre l'implantation d'une activité de maraîchage, sans pour autant permettre la construction de bâtiments agricoles susceptibles d'impacter durablement le paysage
- **Une zone agricole préservée au regard d'enjeux spécifiques liés à la continuité écologique (Aco)** identifiée au SRCE et reprise au SCoT. Il s'agit d'un secteur clairement délimité sur le territoire où les aménagements sont limités et où des obligations en matière de perméabilité des aménagements sont inscrites au règlement.

Les zones agricoles représentent au total 9355 hectares, soit 19% du territoire.



Motifs de délimitation

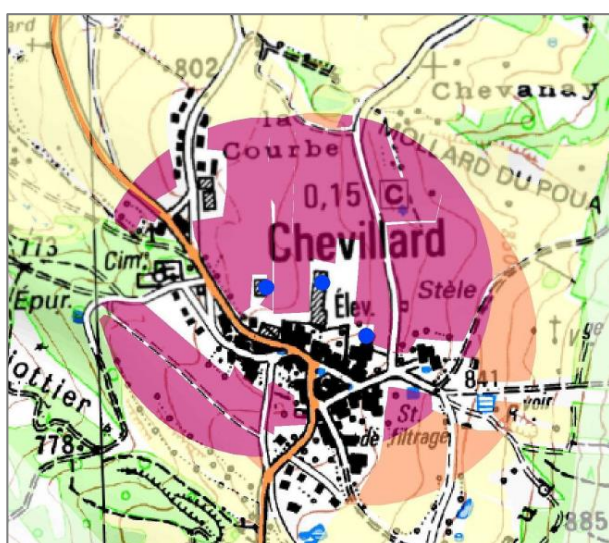
→ Les zones Agricoles

- Les sites d'exploitation

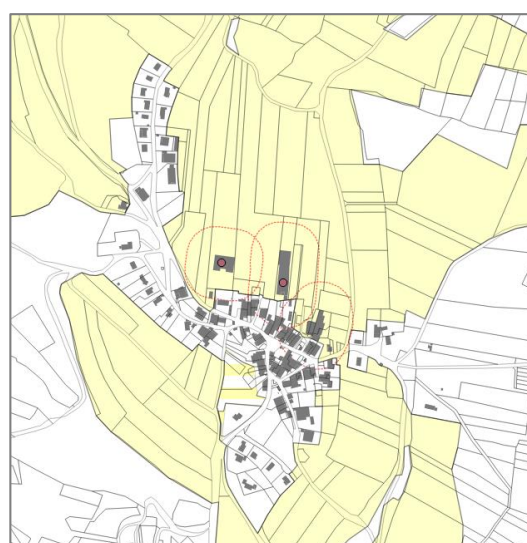
51 sites d'exploitations agricoles ont été répertoriés au document d'urbanisme (information ponctuelle au plan de zonage).

Plusieurs d'entre eux ont été répertoriés dans l'étude de la Chambre d'Agriculture, notamment sur des secteurs stratégiques.

L'ensemble des projets a fait l'objet d'un croisement avec le contenu de cette étude afin de s'assurer qu'une partie exhaustive des secteurs d'enjeux très forts qui y sont répertorié autour des exploitations principales permettaient la poursuite du développement agricole.



L'identification d'enjeux agronomiques forts autour du village de Chevillard



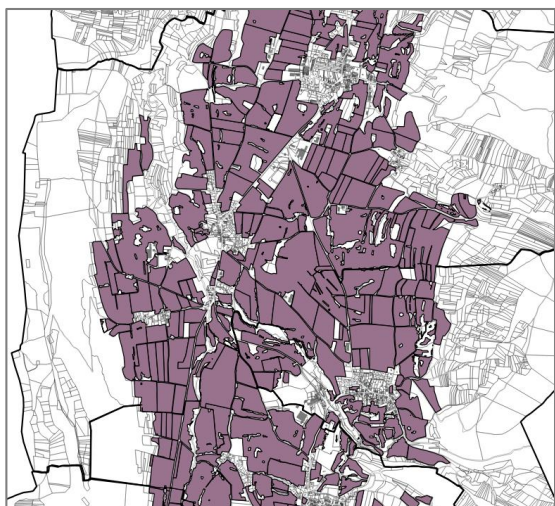
Le projet de zonage agricole sur Chevillard : le maintien de la totalité du secteur en zone A

- Les espaces cultivés

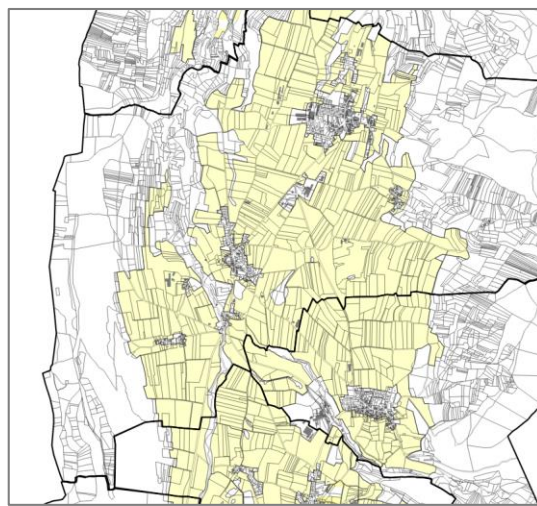
Plusieurs territoires étaient jusqu'alors concernés par des cartes communales ou régies par le RNU et ne distinguaient pas (sauf exception sur Brénod) de zonages agricoles et naturels.

Pour ces communes, le travail de délimitation s'est fondé sur l'intégration au zonage agricole des îlots déclarés à la PAC et sur la connaissance de terrains des élus.

Cependant, comme évoqué précédemment, le classement final tient compte de la stratégie réglementaire en matière de préservation environnementale et certains sites déclarés sont à ce titre classés en N.



Les îlots PAC 2016 sur la Combe du Val



Le zonage agricole sur la Combe du Val

- L'occupation des sols

Des tènements ont également été privilégiés en zone **A** au regard de leur caractère cultivé et même s'ils n'étaient pas déclarés à la PAC. L'absence d'enjeux environnementaux, la nature de l'occupation des sols, la proximité avec d'éventuels bâts agricoles ont incité à un classement en **A**.



Les îlots PAC 2016 sur Matafelson-Granges



Le zonage agricole sur Matafelson-Grange

➔ Les zones Agricoles préservées

Ces secteurs ont été identifiés principalement sur la base des échanges menés avec les élus tout au long de la démarche. Leur positionnement répond souvent à un enjeu de préservation visuelle des abords des villages mais également de prise en compte des nuisances.

Le choix des secteurs a donc reposé sur :

- La prise en compte des terrains proches des villages mais jugées nécessaires aux exploitants agricoles
- La prise en compte des topographes, perspectives ou des caractéristiques propres à chaque site (ex : bande agricole le long de certaines RD°)

- La proximité des villes et villages pour lesquels la présence d'une exploitation viendrait compromettre la qualité paysagère ou induire des nuisances jugées incompatibles avec le caractère résidentiel.



Le projet de zonage Ap sur la route de Nantua à Apremont



Perspectives et topographie sur la route de Nantua à Apremont

Une forte visibilité et un faible recul depuis la RD74



Photographie du site (route de Nantua à Apremont)

D'autres sites correspondent par exemple à des secteurs de coteaux, souvent en lien direct avec la trame villageoise existante, c'est notamment le cas sur le Poizat-Lalleyriat.



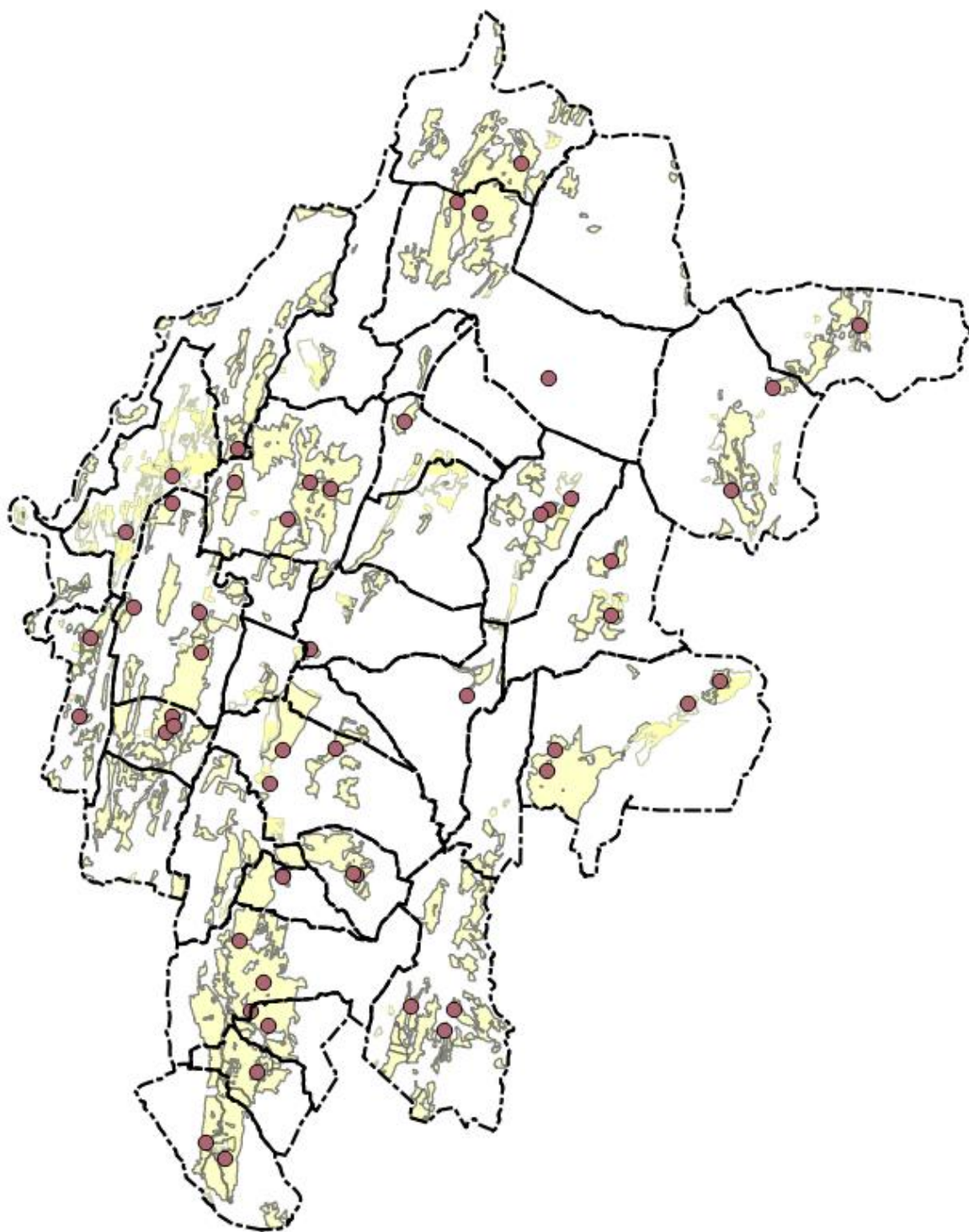


Topographie et perspectives paysagères au Poizat-Lalleyriat : le projet de zonage Ap (en rouge)

➔ Les zones Agricoles de continuité écologique

Au regard des exigences du SCoT, une continuité écologique majeure doit être préservée correspondant au corridor identifié dans le SRCE. Elle concerne des terrains agricoles entre **Groissiat** et **Martignat** et plus particulièrement sur le secteur d'Evron.

Afin d'assurer sa prise en compte, un zonage spécifique **Aco** a été mis en place, garantissant une faible constructibilité des terrains et une perméabilité des aménagements.



Les zones agricoles du PLUI-H et les exploitations recensées

Les règles applicables et leurs justifications

Pour répondre aux objectifs du PADD, les évolutions souhaitées de ces tissus doivent permettre d'assurer en priorité :

- La pérennisation des activités agricoles, en protégeant des terrains et en évitant leur enclavement
- Le développement de nouvelles exploitations
- La diversification en lien avec une activité existante
- De préserver des secteurs à enjeux paysagers ou environnementaux

Les destinations et sous-destinations (articles 1 et 2)

	A	Aco	Ap	Aps
exploitation agricole				
exploitation forestière				
logement				
hébergement				
Artisanat et commerce de détail				
Restauration				
Commerce de gros				
Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle				
Hébergement hôtelier et touristique				
cinéma				
Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilées				
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées				
Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale				
Salles d'art et de spectacles				
Equipements sportifs				
Autres équipements recevant du public				
Industrie				
Entrepôts				
Bureau				
Centre de congrès et d'exposition				

	Occupations et utilisations du sol autorisées
	Occupations et utilisations du sol autorisées sous conditions (Article 2)
	Occupations et utilisations du sol interdites (Article 1)

Cette liste est complétée par une série d'interdictions spécifiques :

l'ouverture et l'exploitation de carrières / les dépôts de véhicules, de matériaux inertes ou de récupération / les garages collectifs de caravanes ou de véhicules particuliers indépendants d'une opération de logements / le stationnement, hors garage, supérieur à trois mois, de caravanes isolées / les activités de camping et de caravanage / les habitations légères de loisirs.

L'interdiction générales prévaut au sein des zones A. Ainsi, les occupations autorisées sous conditions viennent préciser les règles relatives aux enjeux de chaque zone.

En ce qui concerne les exploitations agricoles :

- Dans la zone **A**, le respect des dispositions environnementales (RSD, ICPE etc.) **Les logements liés aux exploitations sont autorisés dans un rayon de 50 m (ou 100 m si contraintes techniques) afin de limiter là aussi le mitage du territoire et les évolutions futures conduisant à des logements déconnectés des exploitations.**
- Dans la zone **Ap**, exclusivement les extensions et annexes aux constructions de logements existantes. Cette zone a avant tout vocation à reconnaître la vocation de sols tout en y limitant l'urbanisation au regard des enjeux paysagers, environnementaux ou associés aux risques et nuisances.
- Dans la zone **APS**, exclusivement les serres nécessaires à une activité agricole.
- Dans la zone **ACO**, les bâtis nécessaires mais limités à 100m² et implantés à 50 m des linéaires de haies préservés

Par ailleurs, les articles 1 et 2 des zones A répondent à des exigences particulières en matière de gestion des bâtis isolés. Ainsi, au sein des zones **A** et **Ap**, sont autorisées les extensions des bâtis résidentiels existants, dans la limite des règles définies par la CDPENAF de l'Ain. **Les annexes sont également autorisées suivant la même doctrine. Il a été introduit une disposition relative au positionnement des annexes en priorité sur le même terrain sauf contraintes spécifiques précisées au règlement.**

D'une manière générale, le règlement de la zone a été retravaillé au regard des avis émis par la Chambre d'agriculture afin de se conformer aux codes de l'urbanisme en ce qui concerne les occupations autorisées.

Enfin, sont autorisés les changements de destinations sous conditions et notamment que le bâti présente un intérêt patrimonial.

Les autres règles de la zone

Tableau de synthèse des principales règles applicables

	A	ACO	AP	APS
RETRAIT VOIE	Retrait 5 m			
RETRAIT LIMITES	$H/2 > 4$			
EMPRISE	Annexes d'habitation (hors piscine) : 50 m ²	50 m ²	100 m ²	NR
HAUTEUR	Bâtis agricoles : NR Logements : 9 m Annexes des logements : 3,5 m	4 m (hors annexe)	9 m	5 m
EV	NR			
STATIONNEMENT	Stationnement adapté aux besoins			

ARTICLES	DISPOSITIONS	JUSTIFICATIONS
A, Aco, Ap, Aps		
Article 3	Non règlementé pour ces secteurs	/
Article 4.1 Distance aux voies	Hors agglomération, les constructions doivent respecter par rapport à l'axe de la voie un recul de : - 15 mètres le long des routes départementales. En agglomération, les constructions doivent respecter par rapport aux limites des emprises publiques et des voies existantes, à modifier ou à créer : - un recul minimum de 5 m.	Conserver les retraits nécessaires vis-à-vis des principales infrastructures routières. Assurer un retrait suffisant entre les bâtiments sur deux parcelles différentes.
Article 4.2 Distance aux limites	La distance comptée horizontalement d'une construction au point de la limite séparative qui en est le plus proche doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 4 m.	
Article 4.3 Distance sur la parcelle	Les annexes autorisées à l'article 2 devront être positionnés à moins de 30 m du bâti principal auquel elles sont rattachées.	Permettre d'encadrer les constructions au sein de l'espace agricole et naturel conformément aux dispositions de la loi ALUR. •

Article 4.4 Emprise	En zone A : Dans le cas d'annexes nouvelles liées à des constructions à usage d'habitation, l'emprise au sol ne pourra excéder 50m² hors piscine. En zone Ap : Dans le cas d'annexes liées à des constructions à usage d'habitation, la surface totale cumulée d'emprise au sol des annexes ne pourra excéder 50m² hors piscine. En zone Aco : les constructions autorisées ne pourront excéder 100m² Dans toutes les zones A, à l'exception des zones Ap et Aps: La surface d'emprise au sol <u>totale cumulée des extensions</u> des constructions à usage d'activités existantes <u>autorisées à partir de l'entrée en vigueur du PLUIH</u> ne pourra excéder 20% de l'emprise au sol existante. La surface d'emprise au sol totale cumulée de l'ensemble des annexes autorisées à partir de l'entrée en vigueur du PLUIH n'excède pas 50m².	Permettre d'encadrer les constructions au sein de l'espace agricole et naturel conformément aux dispositions de la loi ALUR. Les dispositions retenues s'appuient sur la doctrine de la CDPENAF de l'Ain. Pour le secteur Aco, la disposition vise à limiter l'incidence des constructions sur la continuité écologique du secteur. Pour le secteur Ap, compte tenu des enjeux paysagers, une emprise limitée semblait impérative afin de ne pas compromettre la qualité paysagère, notamment par la réalisation d'un bâti de grande importance. Encadrer les extensions limitées des bâtis autres que résidentiels et répondant aux possibilités offertes par la Loi Montagne.
Article 4.5 Hauteur	En zone A : - Bâtis agricoles : non règlementé - Logements : 9 m maximum - Annexe des logements : 3,5 m En zone Aps : - La hauteur des serres ne devra pas excéder 5 m. En zone Ap : - Annexe des logements : 3,5 m à l'égout du toit En zone Aco : - La hauteur des constructions autorisées ne devra pas excéder 9 m.	Définir une hauteur des constructions tenant compte de l'existant et limiter leur impact visuel notamment pour les secteurs Ap et Aps. Prendre en compte les besoins en hauteur pour les constructions à vocation agricole. Permettre d'encadrer les constructions au sein de l'espace agricole et naturel conformément aux dispositions de la loi ALUR. Les dispositions retenues s'appuient sur la doctrine de la CDPENAF de l'Ain. En zone Ap, en lien avec la limitation des emprises, la limitation de la hauteur doit permettre d'éviter de nuire aux perspectives visuelles et aux qualités paysagères de ces différents sites.

Article 6 Espaces non bâtis	Pour les constructions autorisées : - les terrassements devront être limités, en s'adaptant au mieux au terrain naturel et aux accès, - les talus devront être végétalisés et se rapprocher de formes naturelles, - tout ouvrage de soutènement devra faire l'objet d'une attention particulière, - les plantations d'arbres ou d'arbustes devront favoriser une meilleure intégration des installations, - le choix des essences, leur mode de groupement et leur taille devront prendre en compte les caractéristiques du paysage local (haies champêtres, bocagères, bosquets, vergers, arbres isolés). - Les espaces de stationnement ou aires de stockage seront rendu perméables autant que possible	Veiller au maintien de la qualité des espaces agricole. Veiller à l'intégration paysagère des constructions agricoles.
Article 7 Stationnement	Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou de desserte collective, ainsi que des chemins d'accès ou de promenade, particulièrement en cas d'accueil de clientèle.	Garantir une offre de stationnement adapté selon la vocation des constructions.

Complémentarité du règlement écrit et graphique avec les OAP

Aucune OAP ne concerne ces zonages.

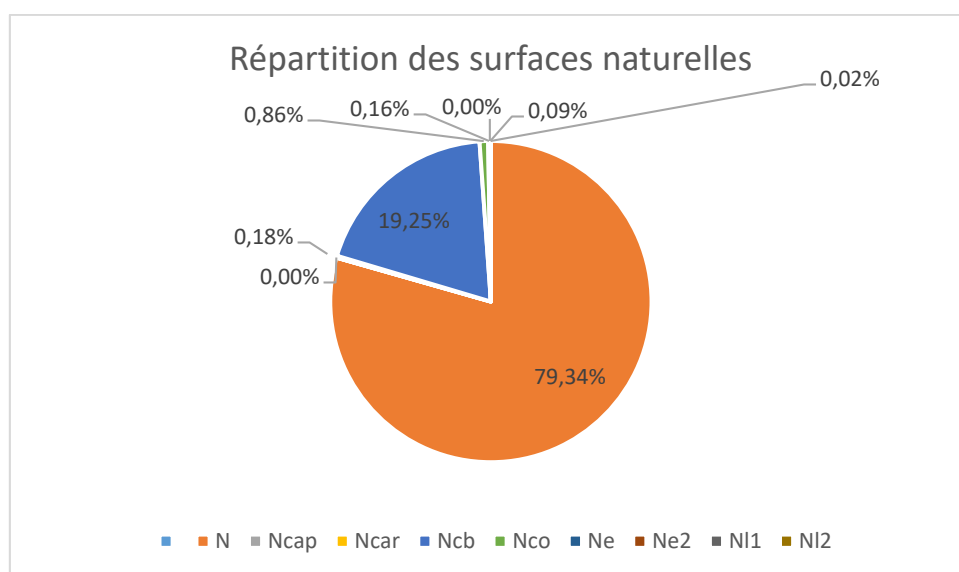
4.3.6.3. LES ZONES NATURELLES

Description des zones

Les zones naturelles du territoire revêtent une diversité d'occupation qui a induit une sectorisation importante du zonage :

- **N** : zone naturelle principale, à vocation d'exploitation forestière
- **Ncb** : zone naturelle de cœur de biodiversité
- **Nco** : zone naturelle de continuité écologique
- **Ne, Ne2** : zone naturelle dédiée aux équipements
- **Ncar** : zone de carrière
- **Ncap** : secteur de bâti diffus concerné par un périmètre de captage
- **NI1, NI2 et NI3** : secteur de loisirs et de tourisme

Ces zones recouvrent les $\frac{3}{4}$ du territoire, soit environ 37842 hectares.



Motifs de délimitation

La délimitation a été élaborée en lien direct avec la redéfinition des enveloppes urbaines et la caractérisation des zones agricoles.

Comme évoqué précédemment, certains éléments ont guidé de manière forte cette délimitation :

- **Les zones de cœur de biodiversité (Ncb) et de continuité écologique (Nco)**

La délimitation des zones **Ncb** reposent directement sur la définition des cœurs de biodiversité du SCoT : les sites Natura 2000, les zones humides, les périmètre couverts par un arrêtés de protection de biotope, les ZNIEFF de Type 1 non urbanisées. Ces zonages, sauf les ZNIEFF de type 1 qui ont nécessité un regard plus précis, ont donc été repris tels quels dans le projet de PLUi-H.



La zone d'activité de Nantua et la prise en compte des cœurs de biodiversité (zone humide)

Concernant les secteurs ou sites urbanisés, conformément aux prescriptions du SCOT :

- Les secteurs de ZNIEFF de type 1 situés en zone urbanisées ou concernant des terrains déjà urbanisés n'ont pas été classés en **Ncb**. Ce choix apparaît cohérent au regard des emprises parfois très importantes des secteurs de ZNIEFF 1 et de la précision de leur délimitation. Pour rappel, les ZNIEFF relèvent de l'information et doivent permettre d'attirer l'attention sur la sensibilité écologique globale d'un secteur géographique.
- Les sites de bâtis isolés situés en cœur de biodiversité n'ont pas été classés en **Ncb** afin de leur laisser une possibilité d'évolution limitée (extension/annexes)

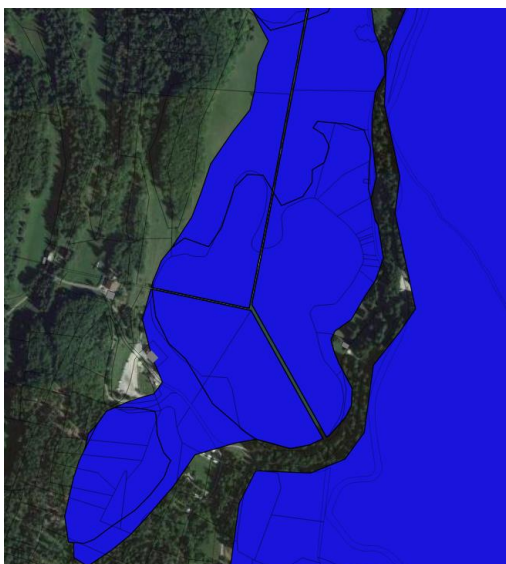


Les adaptations mineures au sein du sous-secteur Ncb à Belledoux

D'autres adaptations mineures peuvent être rencontrées, tel qu'un ajustement des limites de zonages pour éviter des enclaves de zones **N** ou **A** de surface réduite.

Le cas du Lac Genin et de ses alentours constitue en ce sens un cas particulier :

- La moitié Sud du Lac, accueillant notamment l'auberge, la place et le camping a été maintenue en zone **NI1**. En effet, le site, touristique, est considéré comme urbanisé au regard des aménagements et des activités s'y déroulent. Il constitue de plus un secteur touristique important pour le développement du territoire, pour lequel il faut laisser une capacité de confortement des activités existantes. Pour autant, les règles de la zone n'autorisent que les extensions limitées ainsi que les annexes ; Ce faisant, le règlement s'assure de la préservation d'un site de grande qualité (site classé). La logique est d'ailleurs identique pour le lac de Sylans et la zone **NI1** qui y est positionnée sur les glaciers.
- Au Nord du Lac Genin, les zonages de cœur de biodiversité ont été fusionnés. Distant de moins de 50 m, des secteurs forestiers non couverts par la ZNIEFF de type 1 ont ainsi été basculés en **Ncb**.



La ZNIEFF de type I au lac Genin



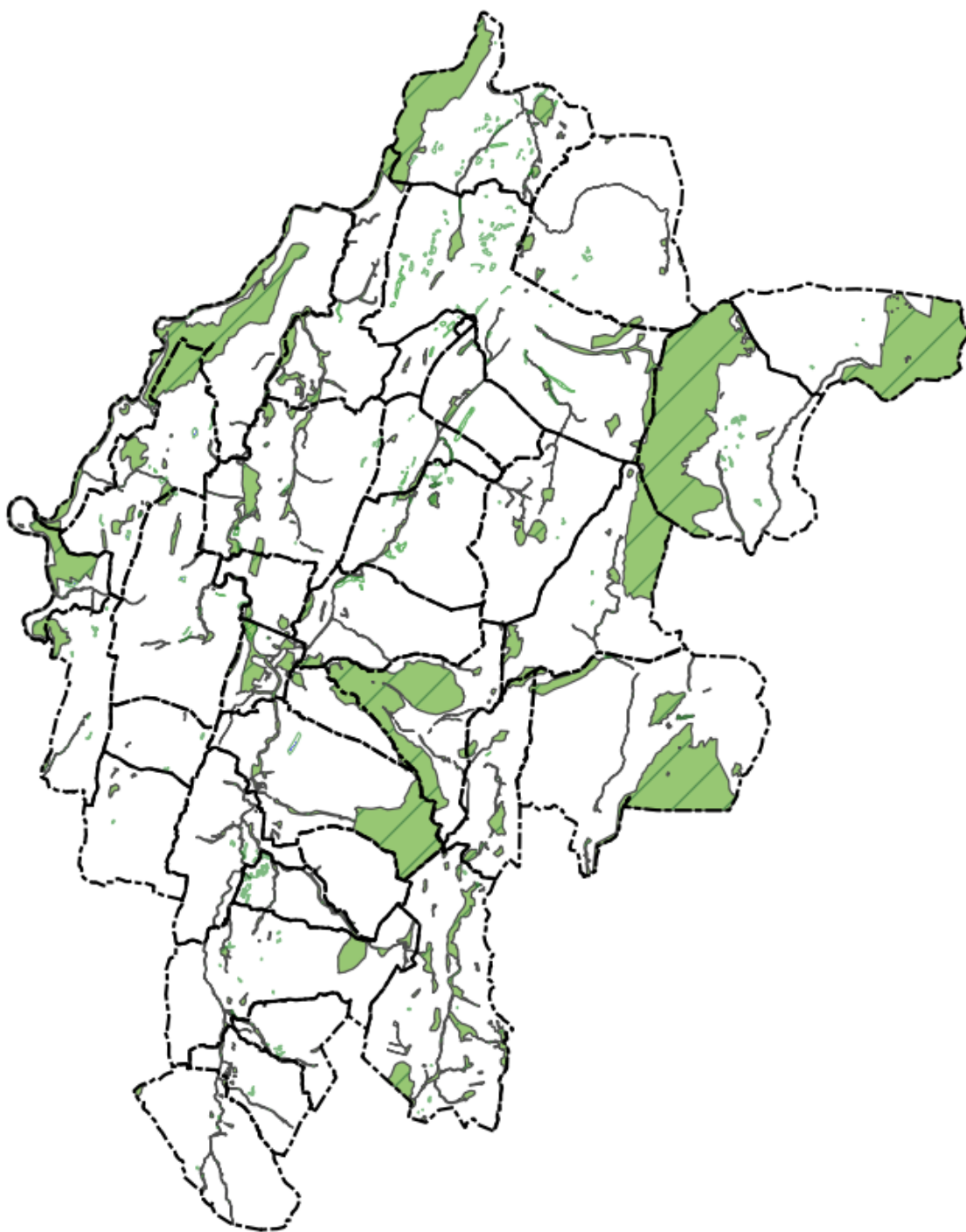
Le projet de zonage Ncb au lac Genin

En ce qui concerne les secteurs **Nco**, il a été décliné sur l'ensemble des cours d'eau (base de données SR3A) qui ne faisaient pas l'objet d'un classement au titre du **Ncb**.

En effet, certains secteurs étaient classés en **Ncb** car identifiés comme une zone humide et le cours d'eau pouvait subitement se poursuivre au sein d'un zonage **N** ou **A**, sans réelle identification de la continuité existante. Le travail a été poursuivi à l'approbation suivant la recommandation du SR3A. Ainsi, des secteurs comme les affluents de l'Albarine mais également la **Sarsouille** en cœur de ville d'Oyonnax ont bénéficié de ce zonage.



Le sous-secteur
Nco, continuité
écologique des
cours d'eau



Les zonages Ncb et Nco à l'échelle du Haut-Bugey

- **Les zones N**

Ces zones comprennent principalement les massifs forestiers du territoire.

En complément, certains sites ont été ajoutés au sein de ce zonage afin de garantir soit une capacité de développement limité soit une préservation :

- **Les pelouses sèches** (inventaire 2013 du CEN) présentes dans les zones agricoles et naturelles ont été inscrites en zone **N** dans l'optique d'éviter une constructibilité notamment celles d'exploitations agricoles. A noter que certaines sont également classées en **Ap**.



Le classement des pelouses sèches en N : l'exemple de Matafelon-Granges

- Les bâtis résidentiels inscrits dans le zonage **Ncb** ont été classés en **N** afin de permettre une extension limitée et la création éventuelle d'annexes (cf. ci-dessus)
- Des tènements de cœur de ville, notamment dans la strate urbaine ont été classés en **N** au regard de leur vocation. Ce classement répond à la fois au confortement d'une trame verte et bleue intra-urbaine mais également à la volonté de limiter la capacité de densification de certains cœurs de ville.

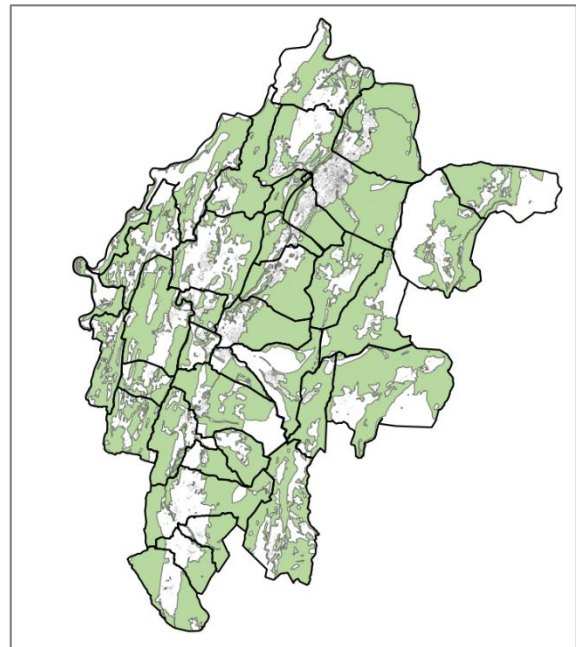


Le maintien des continuités écologiques en cœur de ville le long des cours d'eau : l'exemple de Groissiat



Les formations forestières sur le Haut-Bugey

Source : BD TOPO, végétation



Le classement en zone N sur le Haut-Bugey

→ Les zones spécifiques en zone Naturelle : Ne, Ne2, Ncap, Ncar et NI2 et NI3

La délimitation de ces secteurs répond à des exigences spécifiques :

- ils identifient des occupations/aménagement existants et visent à leur offrir un cadre réglementaire défini : ainsi, si les équipements sont autorisés d'une manière large en zone N, il a été privilégié le maintien de sous-secteurs permettant d'afficher clairement l'usage des sols. C'est le cas pour les secteurs Ne, Ne2, Ncap, Ncar.
- ils tiennent compte d'enjeux spécifiques ayant conduit à la délimitation de ces secteurs : activité de carrière, enjeux de captage, activité touristique et de loisirs

→ Les secteurs Ne et Ne2

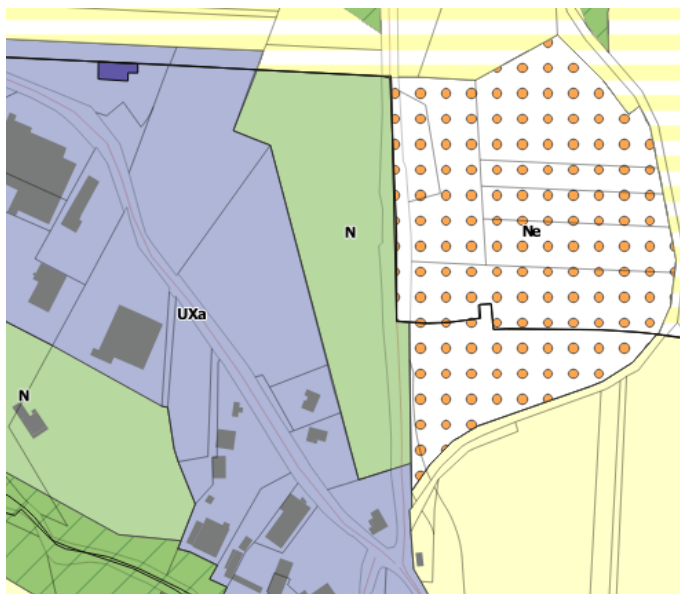
Plusieurs sites d'équipement ont été recensés au sein de la zone naturelle. On peut distinguer les équipements ponctuels, types cimetières, et les pôles structurés comportant plusieurs équipement. Ainsi, à Izernore, le positionnement d'un pôle d'équipement en dehors des limites urbaines, et bordé par deux cœurs de biodiversité a conduit à un classement en zone N, plutôt que U (illustration ci-contre).



Le classement d'un pôle d'équipement en Ne à Izernore

A également été intégré dans ce sous-secteur un site de développement de projet d'équipement situé en limite de St Martin du Fresne, **Maillat** et **Condamine**. Devant accueillir des terrains de sport de plein air, dans la continuité de la zone Ux de la Fabrique, de l'entrée de ville de **Maillat** et de la RD qui borde le site, le secteur a été classé en **Ne**. Les études en cours sur ce secteur visent à créer un stade scolaire, une installation couverte, un terrain de grands jeux (football, rugby) et des terrains de pétanque. Les études engagées en 2019 inscrivent le projet dans une démarche HQE qui devra proposer un projet le mieux intégré environnementalement parlant.

Ont également été intégrés dans ce zonage les sites de centrale photovoltaïque. Deux projets sont en cours (permis validés) et s'installent notamment sur d'anciens sites de carrières. Les centrales constituant des équipements, au vu du caractère environnant des lieux, il a été privilégié un zonage **Ne**.



Le classement d'un site de développement d'équipement en Ne à St Martin du Fresne

Enfin, un important secteur **Ne** et **Ne2** a été positionné sur le secteur de l'ISDI et de la Déchetterie à Veyziat. Ce choix répond à plusieurs enjeux :

- Sur les anciens terrains de l'ISDI zonés actuellement en Ue, privilégier un zonage **Ne** plus cohérent avec l'occupation actuelle des sols
- Intégrer un secteur où serait autorisé le dépôt de matériaux (**Ne2**).

PLUi actuel



Projet de PLUi-H



→ Le secteur Ncap

Ce secteur, unique sur HBA, répond à un enjeu particulier. Constitué d'une trame bâtie diffuse sur la commune de **Bolozon**, le site borde la rivière d'Ain. Il est inscrit dans le périmètre rapproché du captage qu'il permet ainsi d'identifier. Les règles de ce dernier interdisent la constructibilité.

La conjugaison des enjeux liés à la protection du captage, à la proximité avec la rivière d'Ain, à la qualité paysagère de cet ensemble ont conduit à la création de ce sous-secteur.



Le sous-secteur Ncap de Bolozon et la création d'un STECAL

→ Les secteurs Ncar

Les enjeux liés aux carrières ont fait l'objet d'échanges avec les principaux acteurs du secteur.

Il a été choisi de repréciser lorsque c'était nécessaire les limites des zones existantes et dédiés à cette activité. Lorsque des projets d'extension étaient déjà connus, le zonage a également été adapté.

Un tramé spécifique a été ajouté au titre du plan des informations diverses. **Ce tramé a notamment été positionné sur des futurs secteurs pressentis pour développement sur Béard-Géovreissiat.**



Le sous-secteur Ncar

→ Les secteurs NI1, NI2 et NI3

Ces secteurs représentent les sites de loisirs et de tourisme du territoire situé dans des zones naturelles ou au contact de sites d'enjeux environnementaux. La plupart bénéficient déjà d'identification spécifique dans les documents d'urbanisme existants.

Pour chacun de ces sites, un travail précis a été réalisé avec les élus et les acteurs locaux afin d'identifier :

- si des développements étaient attendus et si ces derniers étaient alors susceptibles de constituer des STECAL ou UTN.
- Si les secteurs étaient positionnés en continuité ou discontinuité de l'urbanisation

Si certains sont déjà des sites connus (Camping de **Matafelon**, Golf de **Samognat**, Izaria au **Poizat-Lalleyriat**) d'autres ont émergé lors de la phase de repérage, à l'image de l'ancienne colonie de vacances de **Matafelon** ou de l'hôtel du Moulin à **Samognat**. Les sous-secteurs **NI** tiennent compte des occupations actuelles des sites et des potentialités de développement. Par ailleurs, la délimitation de ces sites a tenu compte des enjeux environnementaux et notamment des cœurs de biodiversité.

Enfin, **notons que certains de ces sites tels que le site du Lac Genin mais également le lac de Sylans sont concernés par un classement au titre de sites classés et soumis à une réglementation spécifique.**

Au terme des échanges techniques, il a été proposé de retenir une triple classification de ces zones :

- **Secteur NI1** : il s'agit de sites touristiques ou de loisirs existants, en discontinuité, et pour lesquels il n'est pas connu de projet spécifique. Ces derniers pourront donc évoluer sous le régime de la zone naturelle à **savoir extension limitée autorisée et annexes**.
- **Secteur NI2** : il s'agit de sites en continuité pour lesquels il n'est pas prévu de projets spécifiques. Néanmoins le caractère de continuité autorise à une capacité de développement plus importante selon la règle suivante :
 - Soit le site accueille déjà du bâti, inférieur à 500m² de surface de plancher et dans ce cas, seule une extension jusqu'à 500m² de SP est autorisé.
 - Soit le site accueille déjà plus de 500m² de SP et dans ce cas, une extension complémentaire de 500m² est autorisée.

Compte tenu du choix de zonage N, ces secteurs NI2 constituent des STECAL. Ils revêtent un caractère exceptionnel, tant par leur nombre que par leur surface : ils représentent 7 secteurs spécifiques pour 7,5 ha soit environ 0,01% de la surface totale du territoire.

- **Le secteur NI3** correspond aux sites disposant d'ores et déjà d'une visibilité touristique ou pour lesquels des projets connus, suffisamment avancés nécessitent un encadrement réglementaire spécifique.

Conformément à l'article L122-18 du Code de l'Urbanisme, le PLUi-H a ainsi désigné 4 sites comme **Unité Touristique Nouvelle Locale**, correspondant aux secteurs **NI3**.

A ce titre, les 4 secteurs identifiés font l'objet d'Orientations d'Aménagement et de Programmation tel que prévu au L151-7 du même code.

Ces 4 sites sont présentés plus en détail dans la partie [Les secteurs de développement touristique](#).

Pour les autres secteurs, les choix réglementaires opérés doivent permettre de répondre aux enjeux de développement des sites tout en veillant au respect des principes de discontinuité ou de seuils UTN.

Au-delà des variations quantitatives admises au sein de ces zones (emprise, hauteur) les trois sous-secteurs présentent les mêmes autorisations et interdictions en matière d'occupation des sols.



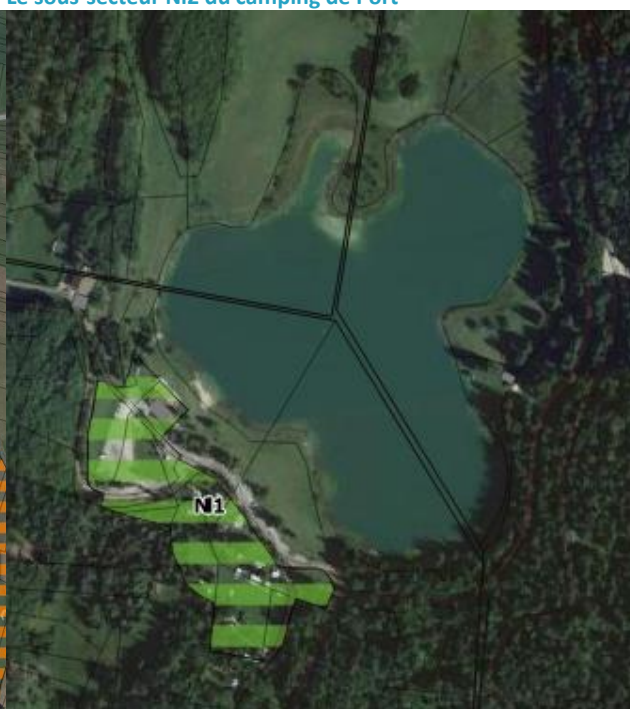
Le sous-secteur NI2 de la colonie à Matafelon



Le sous-secteur NI2 du camping de Port



Le sous-secteur NI1 du camping, et NI3 du golf et de l'hôtel du Moulin, Samognat, Matafelon-Granges



Le sous-secteur NI1 de la colonie, Matafelon-Granges

Les règles applicables et leurs justifications

Pour répondre aux objectifs du PADD, les évolutions souhaitées de ces secteurs doivent permettre d'assurer en priorité :

- La préservation des sites d'enjeux environnementaux et notamment des cœurs de biodiversité
- La traduction et la préservation de la continuité écologique majeure du territoire
- La pérennisation de l'activité forestière essentielle pour l'économie du territoire

- Le soutien à l'activité touristique du territoire, étroitement liées à la préservation du cadre naturel et paysager
- La prise en compte de l'activité d'extraction particulièrement présente sur HBA

Les destinations et sous-destinations (articles 1 et 2)

	N	Ncap	Ncar	Ncb	Nco	Ne,	Ne2	NI1, NI2, NI3
exploitation agricole								
exploitation forestière								
logement								
hébergement								
Artisanat et commerce de détail								
Restauration								
Commerce de gros								
Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle								
Hébergement hôtelier et touristique								
cinéma								
Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilées								
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées								
Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale								
Salles d'art et de spectacles								
Equipements sportifs								
Autres équipements recevant du public								
Industrie								
Entrepôts								
Bureau								
Centre de congrès et d'exposition								

	Occupations et utilisations du sol autorisées
	Occupations et utilisations du sol autorisées sous conditions (Article 2)
	Occupations et utilisations du sol interdites (Article 1)

Cette liste est complétée par une série d'interdictions spécifiques :

- L'ouverture et l'exploitation de carrières / les dépôts de véhicules, de matériaux inertes ou de récupération / les garages collectifs de caravanes ou de véhicules particuliers indépendants d'une opération de logements / le stationnement, hors garage, supérieur à trois mois, de caravanes isolées / les activités de camping et de caravanage / les habitations légères de loisirs.

L'interdiction générale prévaut au sein des zones N. Ainsi, les occupations autorisées sous conditions viennent préciser les règles relatives aux enjeux de chaque zone.

En ce qui concerne les exploitations agricoles :

- Dans la zone **N**, seuls sont autorisés les bâtis nécessaires à l'activité mais d'une hauteur inférieure à 4m et d'une emprise maximale de 50m². La zone est dédiée à l'activité forestière, elle-même contrainte par les secteurs **Ncb**.

La zone **Nco**, en lien avec sa vocation de préservation des continuités hydrauliques complémentaires au **Ncb**, n'autorise aucune construction – sauf extension agricole – mais autorise en revanche :

- *Les ouvrages de franchissement des cours d'eau par les infrastructures, les aménagements de sécurité pour la gestion du cours d'eau, ainsi que les ouvrages hydroélectriques, et les évolutions des bâtiments agricoles existants sous réserve que leur emprise au sol ne soit pas augmentée.*

Par ailleurs, les articles 1 et 2 des zones **N** répondent à des exigences particulières en matière de gestion des bâtis isolés.

Dans les zones où le logement est soumis à conditions, seules sont autorisées les extensions des bâtis résidentiels existants, dans la limite des normes issues de la doctrine CDPENAF de l'Ain. Les annexes sont également autorisées suivant la même doctrine et les règles suivies e A (notamment la notion de même terrain de de distance).

Seul le secteur **Ncap** autorise la construction de nouveaux logements tout en limitant cette possibilité à 150m². Au regard de la présence du captage, cette règle n'exonère pas des dispositions issues de la servitude en place.

Enfin, sont également autorisés les changements de destinations sous conditions et notamment que le bâti présente un intérêt patrimonial.

En ce qui concerne les secteurs de carrière (**Ncar**), les activités autorisées sont celles potentiellement requises pour l'extraction. Leur développement est strictement conditionné à leur lien avec l'activité d'extraction. Ces dispositions n'exonèrent pas du respect des normes environnementales.

Au sein des sous-secteurs **NI**, les vocations associées au tourisme tel que la restauration ou l'hébergement hôtelier ne sont permises que sous réserve de l'intégration paysagère et de l'absence d'incidence sur la qualité paysagère et environnementale du site.

Pour rappel ces zones obéissent à des enjeux différents :

- **Des règles d'urbanisation limitée ne NI1 du fait des discontinuités identifiées**
- **Des règles relatives aux STECAL en NI2**
- **Des règles relatives aux UTN en NL3**

Les autres règles de la zone

Tableau de synthèse des principales règles applicables

	N	NCB	NCO
RETRAIT VOIE	15 m des RD / 5 m des autres voies		
RETRAIT LIMITES	H/2 > 4		
EMPRISE	Annexes d'habitation (hors piscine) : 50 m²	NR	
	Bâtis agricoles : 50 m²		
HAUTEUR	Bâtis agricoles : 4 m	12 m	
	Logements : 9 m		
EV	Annexe des logements : 3,5 m	NR	
STATIONNEMENT	Stationnement adapté aux besoins		

	NE, NE2	NCAP	NCAR	NL1	NL2	NL3
RETRAIT VOIE	15 m des RD / 5 m des autres voies					
RETRAIT LIMITES	H/2 > 4					
EMPRISE	Ne : 500m ² Ne2 : 50m ²	150m ² maxi Annexes : 50m ²	20% max existant	50 m ² pour les annexes d'habitation (hors piscine)		
					Annexes : 50m ²	Cf. OAP
	Autre que logement Extension à 20% de l'existant 50m ² pour les annexes					
HAUTEUR	13 m	Logement : 9 m Annexe : 3,5 m	13m	Logements : 9 m Annexe : 3,5 m		
				Autres : 12 m		Autres : Cf. OAP
EV	NR					
STATIONNEMENT		2 pl/ lgt	Stationnement adapté aux besoins			

ARTICLES	DISPOSITIONS	JUSTIFICATIONS
N, Ncb, Nco, Ne, Ne2, Ncap, Ncar, NI1, NI2 et NI3		
Article 3	Non règlementé pour ces secteurs	/
Article 4.1 Distance aux voies	Hors agglomération, les constructions doivent respecter par rapport à l'axe de la voie un recul de : - 15,00 mètres le long des routes départementales. - 5,00 mètres par rapport aux autres voiries ou respecter l'alignement des bâtiments existants. -	Conserver les retraits nécessaires vis-à-vis des principales infrastructures routières. Assurer un retrait suffisant entre les bâtiments sur deux parcelles différentes.
Article 4.2 Distance aux limites	La distance comptée horizontalement d'une construction au point de la limite séparative qui en est le plus proche doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 4 m.	
Article 4.3 Distance sur la parcelle	Les annexes autorisées à l'article 2 devront s'implanter dans un rayon de 30 m de la construction principale.	Permettre d'encadrer les constructions au sein de l'espace agricole et naturel conformément aux dispositions de la loi ALUR.
Article 4.4 Emprise	En zone N: - Dans le cas d'annexes liées à des constructions à usage d'habitation, la surface totale cumulée d'emprise au sol des annexes ne pourra excéder 50m² hors piscine. - Les constructions agricoles autorisées ne pourront excéder 50m² d'emprise au sol.	Permettre d'encadrer les constructions au sein de l'espace agricole et naturel conformément aux dispositions de la loi ALUR. Les dispositions s'appuient sur la doctrine de la CDPENAF de l'Ain. Concernant la zone Nco , les règles visent essentiellement à préserver les abords des cours d'eau tout en y autorisant des éléments de faible hauteur et de faible emprise liée à l'entretien ou la valorisation du cours d'eau.

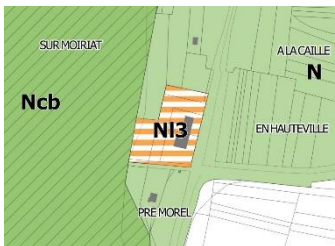
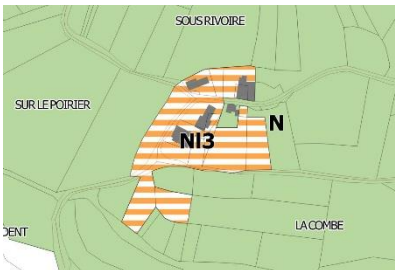
Pour les zones NI1, NI 2 et NI3 : - Dans le cas d'annexes liées à des constructions à usage d'habitation, la surface totale cumulée d'emprise au sol des annexes ne pourra excéder 50m² hors piscine. En zone NI2 : - Dans le cas d'annexes liées à des constructions à usage d'habitation, la surface totale cumulée d'emprise au sol des annexes ne pourra excéder 50m² hors piscine. En zone NI3 : - Les constructions autorisées ne pourront pas excéder l'emprise au sol maximale définie dans l'OAP de la zone considérée. En zone Ncar : Les extensions des constructions autorisées ne pourront excéder 20% de l'emprise au sol existante. En zone Ne : Les constructions autorisées ne pourront excéder 500 m² d'emprise au sol. En zone Ne2 : Les constructions autorisées ne pourront excéder 50 m² d'emprise au sol. En zone Ncap : - Les constructions autorisées ne pourront excéder 150m² d'emprise au sol. - Dans le cas d'annexes liées à des constructions à usage d'habitation, la surface totale cumulée d'emprise au sol des annexes ne pourra excéder 50m² hors piscine. Dans toutes les zones N, à l'exception des zones Ncb et Nco La surface d'emprise au sol <u>totale cumulée des extensions</u> des constructions à usage	
--	--

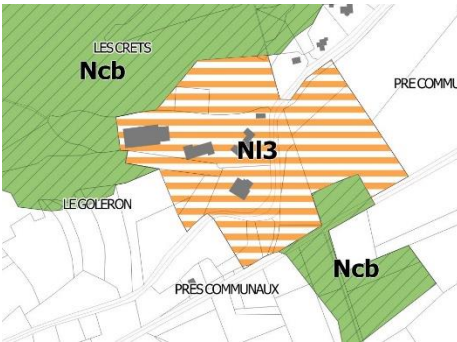
	d'activités existantes <u>autorisées à partir de l'entrée en vigueur du PLUIH</u> ne pourra excéder 20% de l'emprise au sol existante. La surface d'emprise au sol totale cumulée de l'ensemble des annexes autorisées à partir de l'entrée en vigueur du PLUIH n'excède pas 50m². Les dispositions du paragraphe ci-dessus ne concernent pas les logements	
Article 4.5 Hauteur	En zone N : - Logements : 9 m maximum - Annexe des logements : 3,5m à l'égout du toit - Bâti agricoles autorisés: 4 m En zone Ncap : - La hauteur des constructions (hors annexe) est limitée à 9m. - Annexe des logements : 3,5m à l'égout du toit En zones NI1 et NI2 : - Logements : 9 m maximum - Annexe des logements : 3,5m à l'égout du toit - La hauteur des autres constructions autorisée est limitée à 12 m En zone NI3 : - Annexe des logements : 3,5m à l'égout du toit - Les constructions autorisées ne pourront pas dépasser la hauteur maximale définie dans l'OAP de la zone considérée. En zone Ne, Ne2 et Ncar : - La hauteur des constructions autorisée est limitée à 13 m sauf exceptions rendues nécessaires pour des ouvrages techniques en lien avec les équipements publics, les constructions d'intérêt collectif ou l'exploitation des carrières.	

	Dans le cas de travaux, aménagement ou extensions de bâtis, y compris ceux identifiés au titre de l'article L151-19, la hauteur de construction ne pourra pas excéder celle du bâti actuel. En zone Ncb et Nco : - La hauteur des autres constructions autorisée est limitée à 12 m sauf exceptions rendues nécessaires pour des ouvrages techniques en lien avec les équipements publics ou des constructions d'intérêt collectif.	
Article 6 Espaces non bâtis	Pour les constructions autorisées : - les terrassements devront être limités, en s'adaptant au mieux au terrain naturel et aux accès, - les talus devront être végétalisés et se rapprocher de formes naturelles, - tout ouvrage de soutènement devra faire l'objet d'une attention particulière, - les plantations d'arbres ou d'arbustes devront favoriser une meilleure intégration des installations, - le choix des essences, leur mode de groupement et leur taille devront prendre en compte les caractéristiques du paysage local (haies champêtres, bocagères, bosquets, vergers, arbres isolés). - Les espaces de stationnement ou aires de stockage seront rendu perméables autant que possible	Veiller au maintien de la qualité des espaces naturels. Veiller à l'intégration paysagère des constructions autorisées.
Article 7 Stationnement	Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou de desserte collective, ainsi que des chemins d'accès ou de promenade, particulièrement en cas d'accueil de clientèle.	Garantir une offre de stationnement adapté selon la vocation des constructions.

Complémentarité du règlement écrit et graphique avec les OAP

Les secteurs NI3 désignés comme Unités Touristiques Nouvelles font l'objet d'OAP conformément aux dispositions du Code de l'Urbanisme.

OAP / Commune	Dispositions de l'OAP	Complémentarité
Samognat OAP n°7 	Extension d'une construction existante à vocation de loisirs et liée à la pratique du golf Création et aménagement d'espaces de stationnement Les futures constructions ne devront pas excéder une surface de plancher totale de 150 m2. Leur hauteur sera limitée au rez-de-chaussée, soit une hauteur maximale de 3,50 m.	Les constructions autorisées ne pourront pas excéder l'emprise au sol maximale définie dans l'OAP de la zone considérée.
Samognat, OAP n°8 	Les constructions autorisées ne pourront pas excéder une surface de plancher cumulée de 60 m2. La hauteur maximale des constructions, hors surélévation, ne devra pas excéder 3,50 m.	Les constructions autorisées ne pourront pas excéder l'emprise au sol maximale définie dans l'OAP de la zone considérée. Maintien en N d'une partie du tènement
Vieu d'Izenave, OAP n°7 	L'extension des bâtiments existant est autorisée, sous réserve que le bâtiment initial présente une surface de plancher d'au moins 100 m2 et que l'extension ne dépasse pas 30% de la surface de plancher initiale. Les annexes sont autorisées, réalisées en une ou plusieurs fois, sous réserve que leur surface de plancher totale ne dépasse pas 50m2. L'ensemble des nouvelles constructions ne devront pas dépasser une surface de plancher supérieure à 100m2. Leur hauteur sera	Les constructions autorisées ne pourront pas excéder l'emprise au sol maximale définie dans l'OAP de la zone considérée.

	limitée au R+1 ou R+C, soit 6,00m.	
Le Poizat-Lalleyriat OAP n°7 	'extension des bâtiments existant est autorisée, sous réserve que le bâtiment initial présente une surface de plancher d'au moins 100 m2 et que l'extension ne dépasse pas 30% de la surface de plancher initiale. Les annexes sont autorisées, réalisées en une ou plusieurs fois, sous réserve que leur surface de plancher totale ne dépasse pas 50m2. L'ensemble des nouvelles constructions ne devront pas dépasser une surface de plancher supérieure à 650m2. Leur hauteur sera limitée au R+1 ou R+C, soit 6,00m.	Les constructions autorisées ne pourront pas excéder l'emprise au sol maximale définie dans l'OAP de la zone considérée.

4.4. LES DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES COMMUNES A UN ENSEMBLE DE ZONES

Certaines dispositions inscrites dans le règlement écrit sont communes à l'ensemble des zones et sont justifiées dans la présente partie.

4.4.1. Accès et Voirie

DISPOSITIONS	JUSTIFICATIONS
L'article 8 permet de > Prévoir une voirie suffisante pour desservir les occupations et utilisations admises > Permettre un accès aux voies respectant toutes les mesures de sécurité (services publics...)	
Article 8 _ Accès et voiries	
Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante instituée par acte authentique ou par voie judiciaire. Les occupations et utilisations du sol sont refusées si les accès provoquent une gêne ou présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte-tenu notamment, de la position des accès, de leur configuration, ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic. Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à éviter la moindre gêne à la circulation publique. A ce titre, l'implantation des portails pourra faire l'objet de prescriptions spécifiques au regard des conditions de sécurité publique. Les portails électriques sont notamment recommandés. Les portails à vantaux ne devront pas s'ouvrir sur la voie publique. Toute voie nouvelle ouverte à la circulation automobile publique doit être réalisée avec une plate-forme (incluant une bande dédiée aux modes doux, y compris sous forme de partage de voirie apaisée) d'au moins : - 6,00 mètres de largeur minimum pour les voies à double sens, - 4,50 mètres de largeur minimum pour les voies à sens unique. Dans les secteurs Uc, Uc1, Uc2, Uc2c, Uc3, Uc3n et Uc3c et dans les périmètres identifiés au titre de l'article L 151-19 du Code de l'Urbanisme : <i>Une chaussée inférieure, jusqu'à 3,50 mètres minimum, pourra être admise en fonction de la configuration particulière des lieux.</i>	• Permettre une accessibilité aisée pour tous les modes de déplacements, y compris pour les services du SDIS et des de la collecte des ordures ménagères • Assurer une fluidité des flux existants et futurs • Introduire une disposition relative aux portails notamment au regard des enjeux sécuritaires en particulier dans les zones historiques • Obliger à l'intégration d'un déplacement modes doux lors de la création de voirie • Tenir compte des spécificités architecturales des secteurs les plus historiques

<i>Pour les autres voies, leur largeur sera définie en fonction de l'importance de l'opération projetée ou des caractéristiques du projet considéré.</i> Les voies se terminant en impasse doivent être évitées. A défaut, elles seront aménagées de telle sorte que les véhicules privés ou publics puissent faire aisément demi-tour. En cas d'une collecte des déchets nécessaire à l'intérieur de l'opération, et en cas de voie en impasse, une plateforme de retournement de 22,00 m de diamètre devra être aménagée. Sous réserve d'un intérêt et d'une possibilité technique, un prolongement par un cheminement piétonnier devra être proposé dans le cas d'une voirie en impasse. <i>Cas particuliers</i> En cas d'existence au document graphique d'un ou plusieurs emplacements réservés garantissant la desserte principale du secteur considéré, toute opération de construction devra organiser sa desserte à partir de celui-ci ou ceux-ci.	• Limiter le recours aux impasses ou profiter de leur réalisation pour générer de nouvelles liaisons piétonnes entre quartiers • Veiller à la cohérence entre règlement écrit et zonage (emplacement réservé)
--	--

4.4.2. Réseaux

DISPOSITIONS	JUSTIFICATIONS
L'article 9 permet de préciser les modalités de raccordement des occupations et utilisations du sol admises aux réseaux publics (eau potable, assainissement, eaux pluviales, électricité).	
Article 9 _ Alimentation en eau potable	
Toute construction à usage d'habitation ou pouvant servir à l'accueil du public ou qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes, conforme aux règles du gestionnaire. Si des appareils de lutte contre l'incendie sont à implanter, leur emplacement sera déterminé en accord avec les services compétents, et ils devront être conformes aux normes en vigueur.	• Garantir des raccordements aux réseaux en capacité • Assurer la défense incendie
Article 9 _ Eaux usées	
Toute construction occasionnant des rejets d'eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement par un dispositif d'évacuation de type séparatif et efficace, conforme aux règles du gestionnaire. En l'absence de réseau public d'assainissement ou dans l'attente de son extension, toute construction génératrice d'eaux usées ne pourra être admise que sous réserve : - des possibilités de mise en œuvre d'un dispositif d'assainissement autonome conforme aux règles inscrites dans le zonage d'assainissement ou le cas échéant du gestionnaire. - De l'absence de contraintes liées aux risques sanitaires et notamment au regard des règles liées aux éventuels captages d'eau potable présents sur le territoire - De leur capacité à être mis hors service et raccordés au réseau public au moment de l'arrivée de ce dernier. L'évacuation des eaux usées d'origine industrielle et artisanale dans le réseau public d'assainissement, si elle est autorisée, doit être assortie d'un pré traitement approprié à la composition et à la nature des effluents. Les rejets issus des piscines (eaux de bassin) doivent être raccordés au réseau d'évacuation des eaux usées et faire l'objet d'un traitement préalable de stabilisation du chlore. L'évacuation d'eaux usées non traitées dans les rivières, les fossés ou égouts d'eaux pluviales est interdite. L'évacuation des effluents agricoles dans le réseau public est interdite. Les eaux de filtre des piscines doivent être raccordées au réseau d'eaux usées.	• Assurer les conditions sanitaires d'épuration des eaux • Ces dispositions font échos au zonage d'assainissement et ont été définies avec les services de l'agglomération, gestionnaire de l'assainissement sur le territoire.

Article 9 _ Eaux pluviales

Toute construction, toute surface imperméable nouvellement créée (terrasse, toiture, voirie) devra respecter les dispositions inscrites dans le **règlement du zonage pluvial en annexe du PLUi-H**.

Toute construction, toute surface imperméable nouvellement créée (terrasse, toiture, voirie) doit être équipée d'un dispositif d'évacuation des eaux pluviales qui assure :

- leur **collecte** (gouttière, réseaux, collecteurs enterrés, caniveaux, rigoles),
- leur **rétenction** (citerne ou massif de rétention),
- leur **infiltration** dans les sols (puits d'infiltration, massif d'infiltration) quand ceux-ci le permettent : un ou plusieurs ouvrages d'infiltration ou de régulation (rétention...), dont l'implantation devra permettre de collecter la totalité des surfaces imperméabilisées de l'unité foncière ;
- Leur **évacuation** par déversement dans les fossés ou réseaux pluviaux, leur épandage sur la parcelle, la solution retenue étant liée aux caractéristiques locales et à l'importance des débits de rejet.

Les canalisations de surverse et de débit de fuite doivent être dirigées :

- dans le réseau d'eaux pluviales s'il existe,
- dans le fossé ou le ruisseau le plus proche en cas d'absence de réseau d'eaux pluviales communal.

Dans le cas d'une opération d'aménagement globale (ZAC, lotissement....) le dispositif doit être conçu de façon à ce que le débit de pointe généré soit inférieur ou égal au débit généré par le terrain avant son aménagement.

- En cas de risque de pollution des eaux pluviales, celles-ci doivent être traitées par décantation et séparation des hydrocarbures avant rejet.
- Pour les constructions existantes, la commune tolérera des dispositifs réduits en cas avéré de manque de place.
- Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge du bénéficiaire de l'autorisation d'urbanisme qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Les ouvrages de rétention créés dans le cadre de projets d'ensemble devront être dimensionnés pour la voirie et pour les surfaces imperméabilisées totales susceptibles d'être réalisées sur chaque lot.

Ces mesures seront examinées en concertation avec le service gestionnaire et soumises à son agrément.

En cas de risque de pollution des eaux pluviales, celles-ci doivent être traitées par décantation et séparation des hydrocarbures avant rejet.

Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge du bénéficiaire de l'autorisation d'urbanisme qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

- S'appuyer sur la réglementation du zonage pluvial
- Favoriser la rétention, puis l'infiltration des eaux pluviales à la parcelle
- Limiter les ruissellements en limitant les débits de points dans le cas de projet d'ensemble

Article 9 _ distribution électrique et gaz, desserte en télécommunications distribution électrique et gaz, desserte en télécommunications

Électricité, téléphone, télédistribution et desserte numérique

Les raccordements aux réseaux câblés **doivent être établis en souterrain**, quel que soit le mode de distribution des réseaux publics.

Toute nouvelle construction devra prévoir en cas de travaux de réseaux, la mise en place des fourreaux nécessaires au passage de la fibre optique. Il doit également être prévu l'installation d'un circuit électrique spécialisé pour permettre la recharge des véhicules électriques ou hybrides et ce, conformément à la réglementation en vigueur (Code de la Construction).

Éclairage des voies

Les voies privées ouvertes à la circulation publique doivent remplir les conditions minimales applicables dans la commune en ce qui concerne l'éclairage public des voies de circulation.

Ordures ménagères

Toute opération d'ensemble doit être dotée de locaux ou d'aires spécialisés afin de recevoir les conteneurs d'ordures ménagères, y compris pour la collecte sélective si elle existe. Les dispositifs mis en place devront être conformes aux prescriptions du gestionnaire.

- Limiter l'impact des réseaux électriques dans le paysage urbain
- Prévoir le développement des véhicules hybrides et électriques, en lien avec les obligations du code de la construction
- Favoriser la desserte du territoire par la fibre optique et limiter les travaux supplémentaires

4.4.3. Aspect extérieur

L'article 5 _ Aspect extérieur

L'article 5 permet de réglementer à la fois l'aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords. Et ceci afin de contribuer à la qualité architecturale et à l'insertion des constructions dans leur milieu environnant. Il traduit les réflexions préalables menées par la collectivité sur le projet urbain.

Les types constructifs qu'ils soient anciens ou contemporains se retrouvent partout de manière mélangée et imbriquée sur le territoire. La cohérence paysagère d'un groupement bâti, tient davantage à ses caractéristiques morphologiques (implantation, volumétrie, toiture, harmonisation des façades...), qu'à ses caractéristiques «esthétiques».

Les dispositions réglementaires de l'article 5, qu'elles soient de l'ordre de la préconisation ou de la prescription, s'attachent à préserver au maximum le caractère prédominant dans le paysage urbain, tout en accompagnant l'implantation d'une architecture contemporaine.

C'est donc dans ce souci à la fois de valorisation du patrimoine traditionnel et à la fois d'innovation architecturale, que la rédaction de l'article 5 est orientée.

L'article propose un socle commun à toutes les zones puis des variations plus importantes en ce qui concerne les zones économiques (UXa et 1Aux) ainsi que les zones agricoles et naturelles.

La rédaction répond à plusieurs objectifs majeurs :

- Insérer de manière harmonieuse les nouvelles constructions au tissu bâti ancien des centres-bourgs,
- Traiter de manière qualitative les abords des constructions pour préserver l'environnement bâti, paysager et naturel existant,
- Encadrer les réhabilitations/ rénovations des bâtiments patrimoniaux identifiés,
- Encourager l'innovation architecturale,
- Intégrer les dispositifs liés aux nouvelles technologies et à l'exploitation des énergies renouvelables.
- Favoriser le dialogue entre le projet urbain et la règle.
- Rappeler l'existence des dispositions spécifiques s'appliquant sur certaines portions du territoire : L151-19, SPR de Nantua
- Proposer, recommander des exemples concrets

4.4.3.1. ARTICLE 5 – LES ZONES URBAINES OU A URBANISER RESIDENTIELLES

DISPOSITIONS	JUSTIFICATIONS
L'article 5 _ Aspect extérieur	
Dispositions générale	
Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions et l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. Les différents aménagements tels que les accès, les aires de stationnement, de stockage, les espaces verts et les plantations devront faire l'objet d'une conception d'ensemble harmonieuse. Spécificités complémentaires pour la prise en compte des secteurs patrimoniaux définis en application de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme L'ensemble des éléments identifiés et localisés sur le plan de zonage en application de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme devront être conservés et entretenus, et faire l'objet soit d'une déclaration préalable, soit d'un permis de construire et/ou d'un permis de démolir suivant les travaux envisagés, et cela avant toute intervention. De manière générale, il sera demandé que les travaux envisagés respectent les caractéristiques locales de la construction en termes de formes architecturales et d'aspect et notamment : • avant-toits couvrant un balcon, • proportions des ouvertures, • aspects des huisseries (portes, fenêtres, portes de granges, volets ...), • couvertures, • aspects des façades, • etc Les nouvelles constructions admises doivent respecter les caractéristiques architecturales du bâtiment existant identifié, et être implantées de manière à ne pas altérer la vue sur le bâtiment mis en évidence. Dans les secteurs Uc, Uc1, Uc2, Uc2c, Uc3, Uc3n et Uc3c Les constructions nouvelles établiront une continuité évidente de perception et d'aménagement avec le bâti historique des centres-villes, centres-villages et centres-bourgs, tant dans les visions proches et lointaines, afin d'en renforcer le caractère initial. Pour ce faire, elles devront réintégrer, dans un esprit contemporain, les grands principes de construction de la zone, à travers la volumétrie, le rythme des percements, les matériaux et le lien avec l'espace publics ; et se composer dans un rapport étroit avec les constructions voisines tout en excluant le simple pastiche. Les constructions dont l'aspect général est d'un type régional affirmé et étranger au secteur local (mas provençal, chalets savoyards, etc.) sont interdites. Les éléments agressifs par leur couleur, par leurs caractéristiques réfléchissantes et par leurs volumes sont interdits. Pour toute réhabilitation ou extension d'une construction existante, il sera demandé de respecter les caractéristiques architecturales de la construction concernant les volumes, la façade, les ouvertures et les abords (cours, jardins, parcs, vergers...).	• Veiller à l'intégration des constructions à une conception harmonieuse. • Proposer des règles spécifiques pour la prise en compte du patrimoine bâti remarquable • Tenir compte du caractère historique des centralités et de la nécessité d'y proposer une architecture respectant les formes et trames urbaines caractéristiques

DISPOSITIONS	JUSTIFICATIONS
Implantation et volumes	
La construction, comme le font figurer les courbes de niveaux avant et après le projet sur le plan de masse de l'autorisation de construire, doit être adaptée au terrain naturel et étudiée en fonction de la pente du terrain notamment au regard des perceptions lointaines et dominantes de ladite construction. Un bâtiment terminé ne devra pas présenter de talus importants ni en déblais, ni en remblais. Ces derniers ne devront pas excéder 2 m. En cas de création de mur d'encrochement ou de soutènement, celui-ci devra être végétalisé. Seuls les affouillements et remblais indispensables aux constructions sont autorisés. La répartition des niveaux (habitation, garage...) doit être en concordance avec la pente naturelle du terrain. L'orientation des constructions doit être choisie de manière à maximiser les apports solaires en hiver, sans qu'ils soient trop gênants. Par ailleurs, il convient de minimiser les ombres portées sur les bâtiments et de prendre en compte l'impact des vents dominants.	• Eviter les modifications de terrain trop importantes, respecter au mieux les topographies existantes • Favoriser les constructions bioclimatiques et tenir compte des bâtis limitrophes
DISPOSITIONS	JUSTIFICATIONS
Toitures	
Dans l'ensemble de la zone U, sauf secteur Uc3, Uc3n et Uc3c Les matériaux brillants ou réfléchissants sont interdits, à l'exception des vérandas, des verrières, des couvertures de piscine ainsi que des panneaux solaires qui, pour ces derniers, devront être intégrés dans le plan de la toiture. Les toits-terrasses sont autorisés. S'ils sont aménagés, ils devront être accessibles et être munis de garde-corps. Dans le cas contraire (s'ils ne sont pas accessibles), ils devront être végétalisés ou prévoir un dispositif permettant de récupérer des eaux de pluie. En cas de pente de toitures, celle-ci sera de 40% minimum. Des pentes inférieures pourront être admises dans le cas de constructions annexes ou de traitements architecturaux particuliers (porches, auvents, coyaux, levés de toiture, vérandas...) Les toits doivent être en tuiles, ou de matériaux similaires, et de teinte brun-rouge. D'autres matériaux et d'autres coloris peuvent être autorisés afin de respecter la cohérence des caractéristiques architecturales des constructions voisines. Les ouvrages techniques disposés sur les toits devront être traités de manière à atténuer leur impact sur les perceptions proches ou lointaines de la construction. Dans les secteurs Uc3, Uc3n et Uc3c Les matériaux brillants ou réfléchissants sont interdits, à l'exception des vérandas, des verrières, des couvertures de piscine ainsi que des panneaux solaires qui, pour ces derniers, devront être intégrés dans le plan du pan de la toiture. La pente des toitures à deux pans des bâtiments principaux sera comprise entre 40% et 65%, deux pans minimum, avec un faîtage réalisé dans le sens de la façade la plus longue. Les croupes sont autorisées. Les toitures à un pan sont autorisées.	• Veiller à l'intégration des nouvelles constructions • Veiller à une continuité dans la qualité de traitement des aspects extérieurs, notamment en matière de teinte

Les toits-terrasses doivent être végétalisés. Les débords de toits seront proportionnés à la taille du bâtiment, avec une largeur maximale de 1,50 mètre. En tout état de cause, le principe de la toiture (degré de la pente, nombre de pans, choix des matériaux) doit tenir compte de l'environnement bâti voisin, du caractère traditionnel du centre-village et du paysage. La toiture des annexes et des extensions doit s'inscrire en cohérence avec les caractéristiques de la toiture du bâtiment principal. Les toitures auront un aspect traditionnel (dominante de tuiles, teintes rouge-brun). La recherche d'une cohérence des textures, des aspects et des couleurs sera intégrée dans les projets. Dans les secteurs identifiés au titre de l'article L. 151-19 du Code de l'Urbanisme : - les fenêtres de toit devront être positionnées de manière ordonnancée et composée pour prendre en compte les perceptions visuelles proches ou lointaines de la construction. Les fenêtres de toit sont interdites sur les croupes. - les verrières ainsi que les lucarnes (jacobines, rampantes, ...) sont autorisées en toiture. Dans les secteurs Ue, et Ur : - Les constructions nouvelles qui, par l'importance de leurs programmes et de leurs surfaces, ainsi que par leurs contraintes de fonctionnement et de structure, induisent des types de toitures spécifiques et adaptées, seront appréciées selon des critères plus généraux que ceux détaillés ci-dessus. - Une insertion qualitative dans le site doit être recherchée et argumentée, quant au choix des pentes de toit, des matériaux employés et de leurs teintes. Les matériaux de couverture en particulier, doivent être déterminés en tenant compte de l'environnement bâti sans forcément le copier (tuiles, zinc patiné, cuivre, inox plombé, bac acier...)	
DISPOSITIONS	JUSTIFICATIONS
Aspect extérieur	
Dans l'ensemble des secteurs de la zone U Les matériaux utilisés en extérieur doivent présenter un aspect fini : l'emploi à nu, en parements extérieurs, de matériaux normalement conçus pour être recouverts d'un enduit ou d'un autre type de revêtement, est interdit (exemple : parpaings, briques creuses, agglomérés...). Les teintes des enduits et peintures en façades doivent être déterminées en tenant compte de l'environnement dans lequel s'insère la construction. Le cas échéant, le choix des couleurs se conformera au nuancier en vigueur au sein de la commune concernée. Tous les murs apparents autres que les façades doivent, lorsqu'ils ne sont pas construits avec les mêmes matériaux que ceux des façades, avoir un aspect s'harmonisant avec ces dernières.	• Veiller à l'intégration des nouvelles constructions • Respecter le contexte bâti dans lequel s'inscrit la nouvelle construction • Favoriser la présence de nouvelles réalisations architecturales afin de favoriser le recours aux énergies renouvelables

Pour les garde-corps des balcons et des loggias, les matériaux réfléchissants et les verres teintés sont interdits. Si après réalisation de la construction, la fermeture de loggias devait être envisagée, elle devra faire l'objet d'un projet collectif d'ensemble afin de conserver l'unité d'aspect du bâtiment. En cas de réhabilitation des constructions existantes Il sera utilisé des enduits teintés dans la masse ou peints dans les tons d'origine de la construction. Ils seront lissés ou légèrement grattés. Le cas échéant, le choix des couleurs se conformera au nuancier en vigueur au sein de la commune concernée. Les bardages sont interdits sur les parties des façades où il n'y en avait pas. La modénature des menuiseries extérieures et les éléments particuliers d'architecture devront apparaître clairement sur la demande d'autorisation de construire. En tout état de cause, les corbeaux, clefs de voûtes, corniches, encadrements de fenêtres ou de portes et les chaînages d'angles doivent être conservés, restaurés et remis en valeur. Les garde-corps ou mains courantes devront être soit en ferronnerie, soit en bois, à barreaudage simple ; ceux des escaliers d'accès depuis le terrain naturel pourront être en maçonnerie. Les bois, bardages et volets apparents seront dans les teintes naturelles de bois, ou de couleurs en référence aux traditions locales (ex : gris, vert foncé, vert d'eau, etc...). Les ouvertures traditionnelles existantes devront être si possible conservées, et s'il y a besoin de percements nouveaux, ils devront préserver l'équilibre des proportions existantes de la façade concernée. En cas de réfection partielle des menuiseries extérieures, elles devront respecter la modénature des menuiseries traditionnelles existantes. En cas de réfection totale des menuiseries extérieures, elles devront : - soit reprendre la modénature des menuiseries traditionnelles, - soit exprimer une modénature plus contemporaine (un seul vantail en plein cadre). L'emploi de l'aluminium naturel, des matériaux réfléchissants et des verres teintés est interdit. Pour les constructions et îlots identifiés au titre de l'article L 151-19 du code de l'urbanisme : • les percements anciens participant au caractère de la façade seront conservés ou restaurés. • les fenêtres à créer respecteront les proportions et l'aspect des percements anciens les plus proches dans le même étage. • Les portes de granges anciennes existantes doivent être conservées et restaurées car elles contribuent à personnaliser et à embellir les façades. Lorsqu'une réfection ou une transformation en baie vitrée est souhaitée, il est nécessaire de s'inspirer des modèles anciens.	notamment tout en garantissant l'intégration au bâti existant. • Veiller au respect de l'architecture existante (pente de toiture) • Veiller à une continuité dans la qualité de traitement des aspects extérieurs, notamment en matière de teinte • Proposer des règles spécifiques pour la prise en compte du patrimoine bâti remarquable
--	--

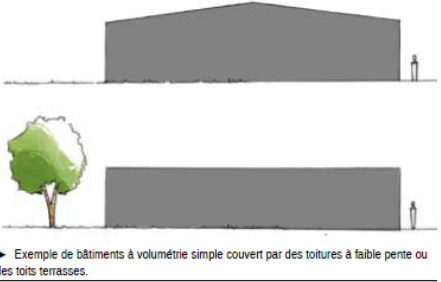
DISPOSITIONS	JUSTIFICATIONS
Disposition visant à encadrer les clôtures	
Dans l'ensemble de la zone U Les clôtures doivent être d'aspect sobre, en concordance avec le paysage environnant et les usages locaux quant à leurs hauteurs, leurs couleurs et leurs matériaux. La hauteur maximale des clôtures n'excèdera pas 2,00 mètres. Si la clôture comporte un mur-bahut, ce dernier ne pourra pas excéder une hauteur de : - dans les secteurs Uc, Uc1, Uc2, Uc2c, Uc3c et Uc3 : 1,00 m, - dans les secteurs U1, U2, U3, U4, U4n, Uc3n, U4c et U5 : 0,60 m. Les clôtures seront composées de grilles, grillages, de haies vives et/ou d'un système à claire-voie. Les panneaux pleins de couleur blanche sont interdits. Les murs anti-bruit formant clôture doivent être d'aspect sobre, en concordance avec le paysage environnant quant à leurs hauteurs, leurs couleurs et leurs matériaux. Des dispositions particulières peuvent être admises si un soutènement du terrain naturel est nécessaire. Dans ce cas, la hauteur de l'ensemble formé par le soutènement et la clôture devra être limitée aux besoins stricts et répondre aux exigences des paragraphes précédents. Les murs et murets existants notamment ceux présentant un intérêt patrimonial, environnemental ou géologique doivent être conservés dans leur intégralité, et même reconstitués si besoin est, à l'exception des percements utiles aux accès; dans ce cas, leur hauteur existante pourra être conservée. Cette disposition ne s'applique pas aux opérations d'aménagement d'ensemble si leur réalisation le justifie. Dans les zones U1 à U5, U4c et U4n : Les murs pleins ne pourront pas excéder une hauteur de 0.6 m et devront être assortis d'une clôture afin de constituer un mur-bahut. Ils devront s'intégrer harmonieusement au paysage. Dans les secteurs Uc, Uc1, Uc2, Uc2c, Uc3, Uc3n et Uc3c : Des murs pleins d'une hauteur maximale de 1,80 mètre peuvent être autorisés s'ils répondent à des nécessités ou à une utilité tenant à la nature de l'occupation ou au caractère des constructions édifiées sur la parcelle intéressée. Dans ce cas, ils doivent être soit en pierres maçonnées, soit revêtus d'un enduit taloché s'harmonisant avec la teinte des façades de la construction, ou bien avec l'environnement bâti. Les murs et murets existants doivent être conservés dans leur intégralité, et même reconstitués si besoin est, à l'exception des percements utiles aux accès ; dans ce cas, leur hauteur existante pourra être conservée.	• Harmoniser les dispositions existantes en matière de réglementation des clôtures • Autoriser une souplesse entre les clôtures en limites de voies et celles en limites séparatives • Tenir compte des dispositions particulières des secteurs historiques • Préserver les éléments historiques et notamment les murs et murets.

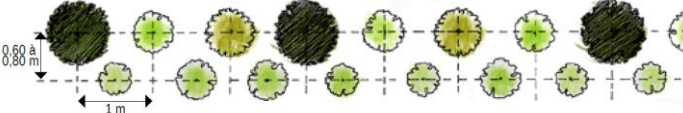
DISPOSITIONS	JUSTIFICATIONS
Energie renouvelable	
Dans la mesure du possible, il conviendra d'élaborer tout projet de construction au regard des préoccupations environnementales et en particulier inciter aux économies d'énergie. Ainsi il est recommandé entre autres de : - Favoriser le développement des conceptions architecturales qui utilisent au mieux les apports solaires, la ventilation naturelle et l'exploitation des filières locales d'énergies renouvelables. - Privilégier la lumière du jour en tant qu'élément de maîtrise des consommations d'électricité. - Prévoir des dispositions constructives nécessaires à éviter de devoir recourir à la climatisation (isolation, exposition, orientation du bâti etc. ...). Les équipements liés aux énergies renouvelables doivent être intégrés et adaptés à la logique architecturale des constructions et à leur environnement patrimonial et paysager. Dans le cas d'un projet mettant en œuvre des techniques relevant de la bioclimatique ou permettant d'atteindre de hautes performances énergétiques ou l'utilisation d'énergie renouvelable, les règles sur l'aspect des constructions peuvent être assouplies dans la mesure où il n'est pas possible de les respecter pour des raisons de mise en œuvre de ces techniques. Le demandeur ou l'auteur du projet doit aussi justifier de la cohérence de la recherche architecturale par rapport au caractère général du site.	• Favoriser la présence de nouvelles réalisations architecturales afin de favoriser le recours aux énergies renouvelables notamment tout en garantissant l'intégration au bâti existant.

4.4.3.2. ARTICLE 5 – LES ZONES URBAINES OU A URBANISER ECONOMIQUES

Seules sont présentées les dispositions spécifiques.

DISPOSITIONS	JUSTIFICATIONS
L'article 5 _ Aspect extérieur	
Terrassements	
La construction doit s'adapter à la topographie naturelle du terrain et la perturber au minimum. La répartition des niveaux doit être en concordance avec la pente naturelle du terrain, comme préconisé à l'article 4.5. En cas de soutènement et d'enrochements, ces derniers doivent avoir une hauteur limitée et s'accompagner d'un traitement paysager.	• Veiller à l'intégration des constructions dans la pente, en lien avec les dispositions de hauteur visant à moduler cette dernière en fonction de la topographie. • Réglementer les soutènements et enrochements.

DISPOSITIONS	JUSTIFICATIONS
Implantation et volumes	
L'implantation, le volume et les proportions des constructions dans tous leurs éléments doivent être déterminés en tenant compte de l'environnement et en s'y intégrant le mieux possible, en particulier par leur adaptation au terrain naturel et par leurs aménagements extérieurs, et notamment du point de vue des perceptions lointaines et dominantes de ladite construction. Les constructions autorisées dans la zone, de par leur usage, l'importance de leurs programmes et de leurs surfaces, ainsi que leurs contraintes propres de fonctionnement et de structure, induisent des types architecturaux spécifiques et adaptés dans leurs volumes, leurs façades, ainsi que leurs toitures, devant composer avec la recherche d'une intégration au site. Indépendamment des contraintes techniques potentielles, les constructions rechercheront la simplicité des volumes bâtis.	- Favoriser des constructions simples, en accord avec les caractéristiques du bâti industriel - Proposer, des exemples de formes bâties
 ► Exemple de bâtiments à volumétrie simple couverts par des toitures à faible pente ou des toits terrasses.	
DISPOSITIONS	JUSTIFICATIONS
Toitures	
Les constructions autorisées, de par leur usage, l'importance de leurs programmes et de leurs surfaces, ainsi que leurs contraintes propres de fonctionnement et de structure, induisent des types de toitures spécifiques et adaptés. Une insertion dans le site doit être recherchée et argumentée, quant au choix des pentes de toitures, des matériaux employés et de leurs teintes. Les matériaux de couverture, en particulier, doivent être déterminés en tenant compte de leur environnement bâti, sans forcément le copier (tuiles, zinc patiné, cuivre, inox plombé, bac acier...).	- Favoriser une réglementation relative à l'intégration dans l'existant - Autoriser une souplesse d'action, notamment pour faciliter d'autres usages des toitures (stationnement, énergie,...)
DISPOSITIONS	JUSTIFICATIONS
Aspect extérieur	
Les matériaux utilisés en extérieur doivent présenter un aspect fini : l'emploi à nu, en parements extérieurs, de matériaux normalement conçus pour être recouverts d'un enduit ou d'un autre type de revêtement, est interdit (exemple : parpaings, briques creuses, agglomérés, ...). Les matériaux de façades (enduits, parements, bardages, menuiseries extérieures...) doivent être déterminés en tenant compte de leur environnement bâti : des couleurs seront choisies dans les tons de gris. Le nombre de matériaux sera limité afin de favoriser un traitement homogène des façades, à l'exception des entrées des bâtis ou sites d'implantation des enseignes. L'emploi de couleur est autorisé en faible proportion par rapport à la surface totale des façades, notamment pour les menuiseries extérieures.	- Veiller à l'intégration des nouvelles constructions - Limiter le recours aux teintes différentes et aux matériaux. - Veiller au respect de l'architecture existante (pente de toiture)

DISPOSITIONS	JUSTIFICATIONS
Disposition visant à encadrer les clôtures	
Les murs pleins et les murs bahuts sont interdits. La mise en place des clôtures doit rechercher la simplicité et l'harmonie à l'échelle de la zone concernée. La hauteur totale des éléments de clôtures, ainsi que leur type doivent s'adapter aux conditions particulières de gestion, d'exploitation ou de sécurité des constructions, installations et équipements existants ou autorisés dans la zone, tout en s'intégrant dans le paysage et la topographie du lieu. En tout état de cause, les clôtures doivent être : - d'aspect sobre, en concordance avec le paysage environnant et les usages locaux, quant à leurs hauteurs, leurs couleurs et leurs matériaux. - constituées de grilles ou de grillages, de 2,00 mètres maximum, sans mur bahut, doublées ou non d'une haie vive de plusieurs essences végétales. Les murs anti-bruit formant clôture doivent être d'aspect sobre, en concordance avec le paysage environnant quant à leurs hauteurs, leurs couleurs et leurs matériaux. Des dispositions particulières peuvent être admises si un soutènement du terrain naturel est nécessaire. En limites des zones agricoles et naturelles, un traitement paysager végétal est exigé en accompagnement de la clôture éventuelle et en lien avec les structures végétales observées (haies arbustives, arbres de hauts jets, bosquets,...). <i>Exemple de plantation en limites - Source CAUE46</i> Schéma de plantation d'une haie haute (15 m de haut et plus)  ► Rang 1 : il associe arbres de haut-jet, arbres de moyen-jet ou cépées et grands arbustes. Rang 2 : il ne comporte que des arbustes.	• Harmoniser les dispositions existantes en matière de réglementation des clôtures • Limiter la hauteur des clôtures et éviter la fermeture totale des sites • Introduire une disposition spécifique au traitement des limites agricoles et naturelles • Proposer des exemples de haies à planter
DISPOSITIONS	JUSTIFICATIONS
Energie renouvelable	
En zone UXcp, conformément à l'article L111-19 du Code de l'Urbanisme, les projets commerciaux soumis à autorisation d'exploiter (L752-1 du Code du Commerce), devront prévoir sur tout ou partie de leurs toitures, et de façon non exclusive, - soit des procédés de production d'énergies renouvelables, - soit un système de végétalisation basé sur un mode cultural garantissant un haut degré d'efficacité thermique et d'isolation et favorisant la préservation et la reconquête de la biodiversité, - soit d'autres dispositifs aboutissant au même résultat ; Dans toutes les zones, dans la mesure du possible, il conviendra d'élaborer tout projet de construction au regard des préoccupations environnementales et en particulier inciter aux économies d'énergie.	• Introduire des dispositions issues du code de la construction et s'imposant au bâti commercial • Favoriser d'une manière générale le développement des énergies renouvelables

4.4.3.3. ARTICLE 5 – LES ZONES AGRICOLES ET NATURELLES

Seules sont présentées les dispositions spécifiques.

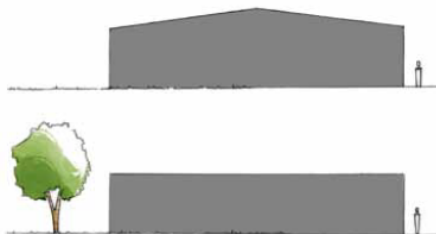
DISPOSITIONS	JUSTIFICATIONS
L'article 5 _ Aspect extérieur	
Dispositions générale	
La qualité architecturale ne résulte pas uniquement de dispositions réglementaires. Lorsqu'un projet est délibérément de nature à modifier fortement le site existant ou à créer un nouveau paysage, et en particulier dans le cas d'une expression architecturale résolument contemporaine, ou encore lorsqu'il justifie d'une cohérence dans la mise en œuvre de solutions écologiques ou d'économie d'énergie, l'aspect des constructions peut être apprécié selon des critères plus généraux que ceux ci-dessous détaillés. Le demandeur ou l'auteur du projet doit alors justifier de la cohérence, de la recherche architecturale et de la concordance avec le caractère général du site. L'ensemble des éléments identifiés et localisés sur le document graphique en application de l'article L 151-19 du Code de l'Urbanisme devront être conservés et entretenus et faire l'objet soit d'une déclaration préalable, soit d'un permis de construire et/ou d'un permis de démolir, suivant les travaux envisagés, et cela avant toute intervention. D'une manière générale, il sera demandé que les travaux envisagés respectent les caractéristiques initiales de la construction et veillent à préserver l'architecture et l'aspect traditionnel du bâti.	• Veiller à l'intégration des constructions à une conception harmonieuse. • Proposer des règles spécifiques pour la prise en compte du patrimoine bâti remarquable

DISPOSITIONS	JUSTIFICATIONS
L'article 5 _ Aspect extérieur	
Terrassements	
La construction doit s'adapter à la topographie naturelle du terrain et la perturber au minimum. La répartition des niveaux doit être en concordance avec la pente naturelle du terrain, comme préconisé à l'article 4.5. En cas de soutènement et d'encrochements, ces derniers doivent avoir une hauteur limitée et s'accompagner d'un traitement paysager.	• Veiller à l'intégration des constructions dans la pente, en lien avec les dispositions de hauteur visant à moduler cette dernière en fonction de la topographie. • Réglementer les soutènements et encrochements.
DISPOSITIONS	JUSTIFICATIONS

Implantation et volumes

L'implantation, le volume et les proportions des constructions dans tous leurs éléments doivent être déterminés **en tenant compte de l'environnement** et en s'y intégrant le mieux possible, en particulier par leur adaptation au terrain naturel et par leurs aménagements extérieurs, et notamment du point de vue des perceptions lointaines et dominantes de ladite construction.

Les constructions autorisées dans la zone, de par leur usage, l'importance de leurs programmes et de leurs surfaces, ainsi que leurs contraintes propres de fonctionnement et de structure, induisent des types architecturaux spécifiques et adaptés dans leurs volumes, leurs façades, ainsi que leurs toitures, devant composer avec la recherche d'une intégration au site.



► Exemple de bâtiments à volumétrie simple couvert par des toitures à faible pente ou des toits terrasses.

Indépendamment des contraintes techniques potentielles, **les constructions rechercheront la simplicité des volumes bâtis.**

- Favoriser des constructions simples, en accord avec les caractéristiques du bâti industriel et agricole
- Proposer, des exemples de formes bâties

DISPOSITIONS

JUSTIFICATIONS

Toitures

Pour les bâtiments agricoles

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

Les teintes claires sont interdites.

Le vieillissement naturel des matériaux est accepté.

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

Pour les constructions à usage de logements autorisées :

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

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

Pour toute réhabilitation ou extension d'une construction traditionnelle existante identifiée au titre de l'article L. 151-19 du Code de l'Urbanisme :

- les matériaux brillants ou réfléchissants sont interdits,
- l'ensemble des dispositions ci-dessous ne s'applique pas aux vérandas, aux verrières, aux couvertures de piscines, ainsi qu'aux panneaux solaires qui devront toutefois être intégrés dans le plan du pan de toiture concerné,
- les matériaux de couverture doivent être en tuiles et de teinte brun à brun-rouge, en tenant compte de leur environnement bâti ; toutefois, l'emploi du cuivre ou du zinc patiné peut être autorisé suivant les caractéristiques architecturales de la construction,

- Veiller à l'intégration des nouvelles constructions
- Limiter les incidences paysagères fortes par l'emploi de teintes trop claires.
- Introduire des dispositions spécifiques pour la réhabilitation du bâti patrimonial

- la pente des toitures doit être supérieure ou égale à 50 %, - toutefois, des pentes inférieures pourront être admises dans le cas de constructions annexes ou de traitements architecturaux particuliers : porches, auvents, coyaux, levées de toiture ... - les fenêtres de toit devront être positionnées de manière ordonnancée et composée pour prendre en compte les perceptions visuelles proches ou lointaines de la construction. Les fenêtres de toit sont interdites sur les croupes, - les verrières ainsi que les lucarnes (jacobines, rampantes, ...) sont également autorisées en toiture.	
DISPOSITIONS	JUSTIFICATIONS
Aspect extérieur	
Dans l'ensemble des zones A et N : L'emploi à nu, en parements extérieurs, de matériaux normalement conçus pour être recouverts d'un enduit ou d'un autre type de revêtement, est interdit (exemple : parpaings, briques creuses, agglomérés, ...) L'utilisation de teintes vives, y compris le blanc pur, est interdite pour les enduits et peintures en façades. Pour les bâtiments agricoles Elles pourront être constituées de plusieurs types de matériaux, qui devront contribuer à la cohérence générale du bâtiment. Les ensembles des matériaux devront présenter un aspect fini, ce qui n'exclut pas l'utilisation de matériaux bruts, sous réserve d'une mise en œuvre soignée. Les teintes foncées sont recommandées à l'exception du bois, pour lequel le vieillissement naturel est accepté, et des soubassements en maçonnerie qui devront être de ton sable ou pierre du pays. Pour les constructions à usage de logements autorisées : Les matériaux utilisés en extérieur doivent présenter un aspect fini : l'emploi à nu, en parements extérieurs, de matériaux normalement conçus pour être recouverts d'un enduit ou d'un autre type de revêtement, est interdit (exemple : parpaings, briques creuses, agglomérés...) Les teintes des enduits et peintures en façades doivent être déterminées en tenant compte de l'environnement dans lequel s'insère la construction. Le cas échéant, le choix des couleurs se conformera au nuancier en vigueur au sein de la commune concernée. Tous les murs apparents autres que les façades doivent, lorsqu'ils ne sont pas construits avec les mêmes matériaux que ceux des façades, avoir un aspect s'harmonisant avec ces dernières. Pour les garde-corps des balcons et des loggias, les matériaux réfléchissants et les verres teintés sont interdits. Si après réalisation de la construction, la fermeture de loggias devait être envisagée, elle devra faire l'objet d'un traitement d'ensemble afin de conserver l'unité d'aspect du bâtiment.	• Veiller à l'intégration des nouvelles constructions • Limiter les incidences paysagères fortes par l'emploi de teintes trop claires.

Pour toute réhabilitation ou extension d'une construction traditionnelle existante identifiée au titre de l'article L. 151-19 ou R515-23 du Code de l'Urbanisme : - il sera utilisé des enduits teintés dans la masse ou peints dans les gris colorés ou dans les tons d'origine de la construction. Ils seront lissés ou légèrement grattés. Le cas échéant, le choix des couleurs se conformera au nuancier en vigueur au sein de la commune concernée. - les bardages sont interdits sur les parties des façades où il n'y en avait pas, - la modénature des menuiseries extérieures et les éléments particuliers d'architecture devront apparaître clairement sur la demande d'autorisation de construire. En tout état de cause, les corbeaux, clefs de voûtes, corniches, encadrements de fenêtres ou de portes et les chaînages d'angles doivent être conservés, restaurés et remis en valeur, - les garde-corps ou mains courantes devront être, soit en ferronnerie, soit en bois, à baraudage simple ; ceux des escaliers d'accès depuis le terrain naturel pourront être en maçonnerie, - les bois, bardages et volets apparents seront dans les teintes naturelles de bois, ou de couleurs en référence aux traditions locales, - les ouvertures traditionnelles existantes devront être si possible conservées et s'il y a besoin de percements nouveaux, ils devront préserver l'équilibre des proportions existantes de la façade concernée. En cas de réfection partielle des menuiseries extérieures, elles devront respecter la modénature des menuiseries traditionnelles existantes. En cas de réfection totale des menuiseries extérieures, elles devront : • soit reprendre la modénature des menuiseries traditionnelles, • soit exprimer une modénature plus contemporaine (un seul vantail en plein cadre). • l'emploi de l'aluminium naturel, des matériaux réfléchissants et des verres teintés est interdit.	• Introduire des dispositions spécifiques pour la réhabilitation du bâti patrimonial
DISPOSITIONS	JUSTIFICATIONS
Disposition visant à encadrer les clôtures	
Les murs pleins et les murs bahuts sont interdits. Les clôtures sont soumises à déclaration quant à leur implantation et à leur aspect, sauf celles nécessaires à l'activité agricole ou forestière. En zone Aco, les clôtures sont autorisées à conditions qu'elles soient ajourées ou perméables afin de permettre la libre circulation de la petite faune. Dans les sous-secteurs, Neb et Nco, si elles sont rendus nécessaires, les clôtures sont autorisées à conditions qu'elles soient ajourées ou perméables afin de permettre la libre circulation de la petite faune.	• Tenir compte des enjeux écologiques dans les secteurs Aco, Ncb et Nco en réglementant les clôtures et en imposant a minima leur perméabilité •

4.4.4. Autres dispositions communes

Au sein du règlement plusieurs dispositions communes ont été intégrées. Elles visent à répondre à des enjeux spécifiques, qu'ils relèvent de l'instruction ou des spécificités territoriales.

4.4.4.1. LES REGLES RELATIVES AU COURS D'EAU

Conformément aux exigences du SCoT, des dispositions relatives à la prise en compte des cours d'eau ont été introduites dans chaque zone concernée et en particulier dans les articles 4.1 et 4.2 relatifs aux retraits. Ces derniers rappellent ainsi qu'en dehors des zones urbanisées, un retrait de 10 m des cours d'eau primaire (liste fournie) est exigée. Cette distance est portée à 5 m pour les autres cours d'eau reportés au plan.

4.4.4.2. LES REGLES RELATIVES A L'EXISTANT

Le règlement contient plusieurs dispositions relatives à la prise en compte de l'existant. Si les règlements sont l'expression d'un nouveau projet politique du territoire, il n'en reste pas moins que ce dernier accueille en de nombreux secteurs des activités, bâtis qui pour la plupart revêtent un rôle économique dans le fonctionnement du territoire.

D'une manière générale, et fort de l'instruction de ces 10 dernières années, il a été introduit au sein des différentes zones urbaines la disposition suivante :

- Est autorisée : *l'adaptation, la réfection et l'extension limitées des constructions à usage d'activités existantes, ainsi que la réalisation d'annexes fonctionnelles non accolées, dans la mesure où la situation existante n'est pas aggravée au regard de la sécurité, la salubrité et la tranquillité publique, ou au bon ordonnancement des quartiers environnants.*

4.4.4.3. LE STATIONNEMENT

Indépendamment des règles fixées au sein de chaque zone, des dérogations règlementaires ont également été proposées :

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

- *L'aménagement des places de stationnement non réalisées sur un autre terrain situé à **moins de 200 mètres** de l'opération : le constructeur doit alors apporter la preuve qu'il réalise ou fait réaliser lesdites places dans les délais de mise en service des constructions ;*

Une règle relative à l'évolution de l'existant a également été ajoutée au sein des zones urbaines. Le phénomène de division peut en effet conduire à des problématiques importantes en termes de gestion du stationnement. Si le PLUi-H s'applique même en l'absence d'actes d'urbanisme, l'élaboration a été l'occasion d'amender l'article 6 sur ce sujet :

- *Dans le cas de travaux entraînant une amélioration des conditions d'habitation des bâtiments existants, il n'est pas exigé des demandeurs la réalisation de places de stationnement dans la mesure où elles n'existent pas.*

- **A l'exception des zones Uc3n et U4n**, dans le cas de travaux entraînant la création d'un changement de destination d'un immeuble ou partie d'immeuble pour création d'un ou de plusieurs logements, le nombre de places de stationnement à créer tiendra compte des normes définies pour les constructions neuves.
- **A l'exception des zones Uc3n et U4n**, dans le cas de travaux entraînant la création d'un ou de plusieurs logements dans une construction existante, le nombre de places de stationnement à créer tiendra compte des normes définies pour les constructions neuves et dans le respect du Code de l'urbanisme.

Les exceptions proposées pour Nantua (Uc3n et U4n) visent à répondre aux enjeux patrimoniaux, architecturaux et aux objectifs importants de rénovation sur Nantua.

Enfin des dispositions ont été ajoutées pour les cycles (variables selon les zones) et pour les véhicules hybrides :

Dans le cadre de la création de place de stationnement, les dispositions du code de la construction relative aux obligations en matière de recharge des véhicules hybrides ou rechargeables s'appliqueront et notamment les articles R111-14-2, R111-14-3, R111-14-3-1 et R111-14-3-2.

4.4.4.4. LES ELEMENTS NATURELS

Le PLUi-H a été l'occasion d'identifier et préserver un nombre important d'éléments naturels du territoire, parmi lesquels les haies et bosquets jouant un rôle dans la perception paysagère ou dans l'établissement des continuités écologiques.

Néanmoins un nombre important de ces éléments se situent en zone agricole et naturelle, secteur propice au développement des activités agricoles et forestières. De même, certains éléments paysagers sont identifiés au cœur ou au contact des zones urbaines ou à urbaniser soumises également à des évolutions.

Afin d'une part de maintenir un haut niveau de protection de ces éléments et d'autre part de tenir compte de l'évolution du territoire et notamment de ces activités économiques agricoles et forestières, il a été inclus au sein de l'ensemble des zones des dispositions spécifiques à la prise en compte de ces éléments et aux possibilités d'évolutions. D'une manière générale, si leur suppression est autorisée, elle fait obligatoirement l'objet d'une replantation.

Les haies et bosquets préservées en vertu des articles L151-19 et L151-23 du Code de l'Urbanisme ne pourront être arrachées ou détruites que dans les cas suivants :

- *Création d'un nouvel accès à une parcelle agricole dans la limite maximale de 10 mètres et sous réserve d'une replantation de distance équivalente ;*
- *Création d'un accès à une parcelle urbanisable, dans la limite maximale de 5 mètres, sous réserve de la plantation d'un linéaire de haie d'essences locales figurant sur la liste annexée, sur une distance équivalente ;*
- *Construction ou extension d'habitation ou d'annexes à une habitation sous réserve de la plantation, sur une distance équivalente, d'un linéaire de haie d'essences locales ;*
- *Construction ou extension d'un bâtiment agricole ou industriel (ou d'annexes à un tel bâtiment) sous réserve que celui-ci soit correctement intégré dans le paysage ;*

- 
- *Travaux d'aménagement sous réserve de la plantation, sur une distance équivalente, d'un linéaire de haies d'essences locales figurant sur la liste annexée. Et à condition que l'aménagement soit correctement intégré dans le paysage ;*
 - *Réorganisation du parcellaire sous réserve de la plantation, sur une distance équivalente, d'un linéaire d'essences locales figurant sur la liste annexée.*

4.5. BILAN DES SURFACES

Préambule

Compte tenu de la disparité des documents d'urbanisme existants sur le territoire et de l'absence de documents d'urbanisme sur plusieurs communes, le bilan des surfaces a été réalisé de la façon suivante :

- ✓ **Pour les communes dotées d'un PLU ou d'un POS**, le bilan des surfaces repose sur la stricte répartition des zones urbaines, à urbaniser, agricoles et naturelles telle qu'elle figure dans le document d'urbanisme opposable.
- ✓ **Pour les communes dotées d'une carte communale**, les zones urbaines correspondent aux zones constructibles définies au plan. Le reste du territoire communal a été divisé entre les zones agricoles (données : îlots PAC 2016) et les zones naturelles (le reste du territoire) ;
- ✓ **Pour les communes en RNU**, la zone urbaine est issue de la tâche urbaine de 2016 fournie par la Direction Départementale des Territoires de l'Ain. La même méthode a été appliquée pour les zones naturelles et agricoles que celle employée pour les cartes communales (déduction faite de la tâche urbaine).

Le bilan des surfaces a été établi au regard des grandes catégories de zonage, à savoir :

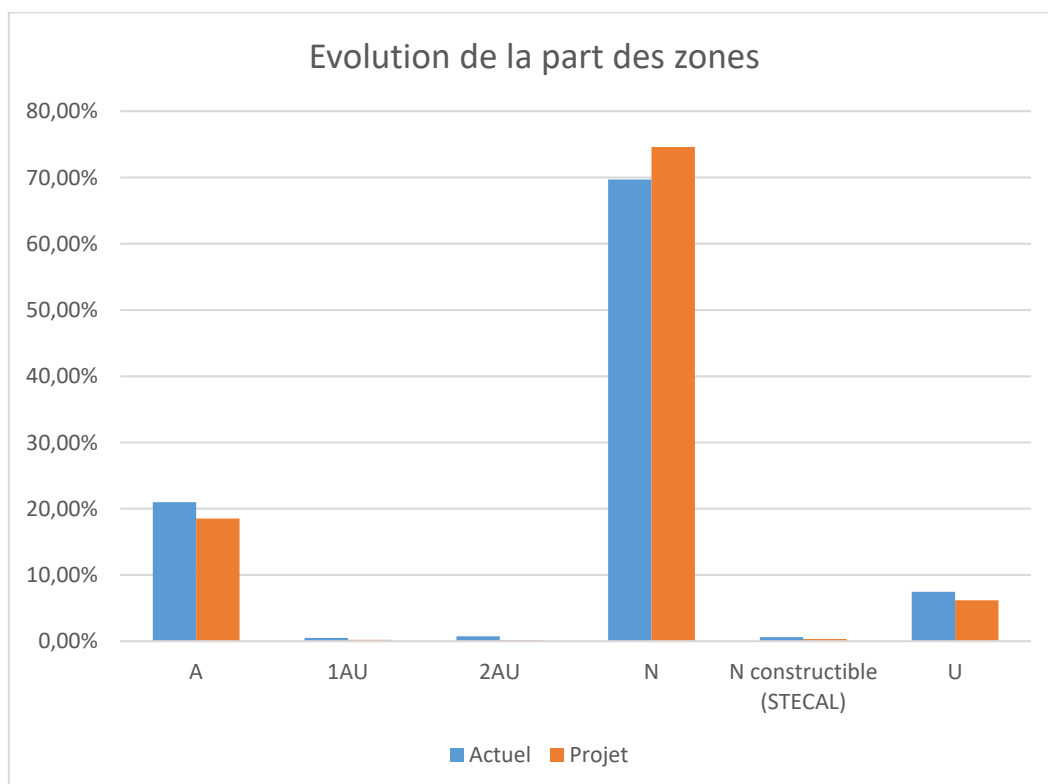
- Les zones urbaines ;
- Les zones à Urbaniser, en distinguant les zones à court moyen termes et les zones à long terme ;
- Les zones agricoles ;
- Les zones naturelles ;
- Les zones naturelles constituant des STECAL.

En revanche, le bilan des surfaces secteur par secteur pour le nouveau projet de PLUi-H figure à la suite.

Bilan comparatif

	Situation actuelle		Projet de PLUi-H		Evolution	
	%	Ha	%	Ha	%	Ha
A	20,98%	10592,97	18,52%	9354,96	-12%	-1238,01
1AU	0,49%	246,87	0,20%	100,71	-59%	-146,17
2AU	0,74%	375,13	0,17%	86,95	-77%	-288,18
N	69,71%	35188,00	74,60%	37672,05	7%	2484,05
N constructible	0,62%	315,34	0,34%	170,50	-46%	-144,84
U	7,45%	3761,58	6,17%	3115,03	-17%	-646,55
TOTAL		50480		50500		

NB : la variation des surfaces totales est essentiellement liée à l'utilisation de données cadastrale présentant des erreurs de recouvrement.



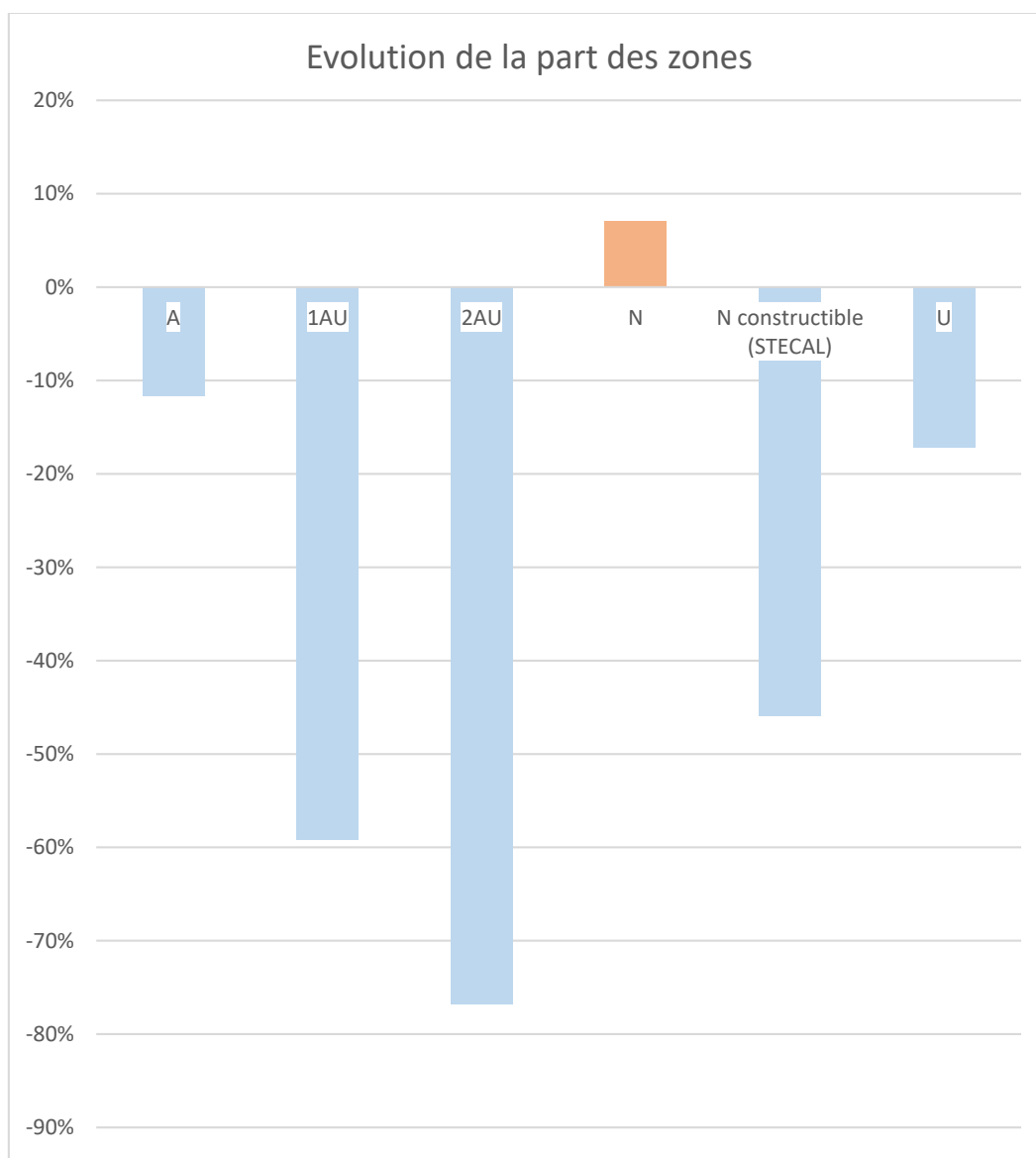
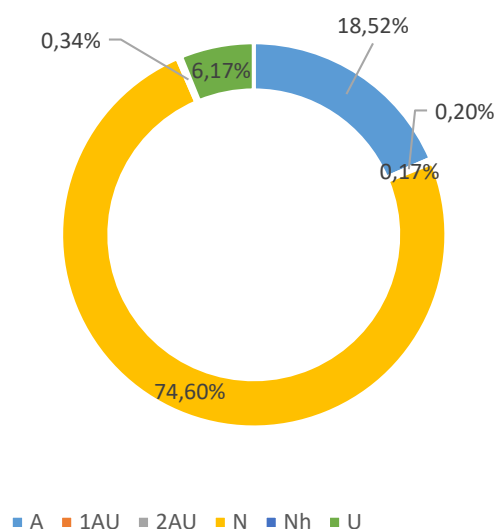


Tableau des surfaces du projet de PLUi-H

ZONES	Surfaces (ha)
A Urbaniser	
<i>1AU</i>	38,5
<i>1AUd</i>	34,7
<i>1AUe</i>	7,2
<i>1AUs</i>	1,0
<i>1AUx</i>	19,2
<i>2AU</i>	40,2
<i>2AUx</i>	46,7
Agricole	
<i>A</i>	8120,0
<i>Aco</i>	132,4
<i>Ap</i>	1101,0
<i>Aps</i>	1,5
Naturelle	
<i>N</i>	30023,2
<i>Ncap</i>	1,2
<i>Ncar</i>	69,6
<i>Ncb</i>	7284,5
<i>Nco</i>	324,6
<i>Ne</i>	61,8
<i>Ne2</i>	1,0
<i>NI1</i>	33,0
<i>NI2</i>	7,5
<i>NI3</i>	36,2
Urbaine	
<i>U1</i>	53,6
<i>U2</i>	94,0
<i>U3</i>	238,2
<i>U4</i>	583,9
<i>U4c</i>	10,3
<i>U4n</i>	32,0
<i>U5</i>	472,1
<i>UXa</i>	710,2
<i>UXa2</i>	53,8
<i>UXc</i>	4,0
<i>UXcl</i>	0,8
<i>UXcp</i>	67,7
<i>UXt</i>	7,0
<i>UXtp</i>	3,9
<i>Uc</i>	4,1
<i>Uc1</i>	45,2
<i>Uc2</i>	70,8
<i>Uc2c</i>	29,7
<i>Uc3</i>	15,3

Part des zonages au sein du PLUi-H





<i>Uc3c</i>	267,6
<i>Uc3n</i>	16,2
<i>Ue</i>	240,9
<i>Ul</i>	11,3
<i>Ur</i>	82,5
TOTAL	50500

5. Autres dispositions réglementaires

En complément des choix de zones et des règlements inhérents à chacune, plusieurs autres dispositions ont été inscrites au sein du PLUi-H et viennent conforter les orientations prises au sein du PADD et leurs traductions réglementaires en tant que zonage.

5.1. LES ESPACES BOISES CLASSES

Conformément aux doctrines les plus récentes en matière de préservation des boisements, le recours à l'espace boisé classé a été particulièrement limité.

Le territoire est à ce jour couvert par plus de 12700 hectares d'EBC majoritairement concentrés sur la strate urbaine. Seuls 63 hectares ont été maintenus, principalement pour le rôle paysager.

C'est le cas par exemple des EBC présents sur **Géovreisset** ou **Bellignat** où les deux ensembles ainsi préservés visent à préserver l'ensemble bâti/boisement ou à intégrer le futur développement du site de la Caserne.

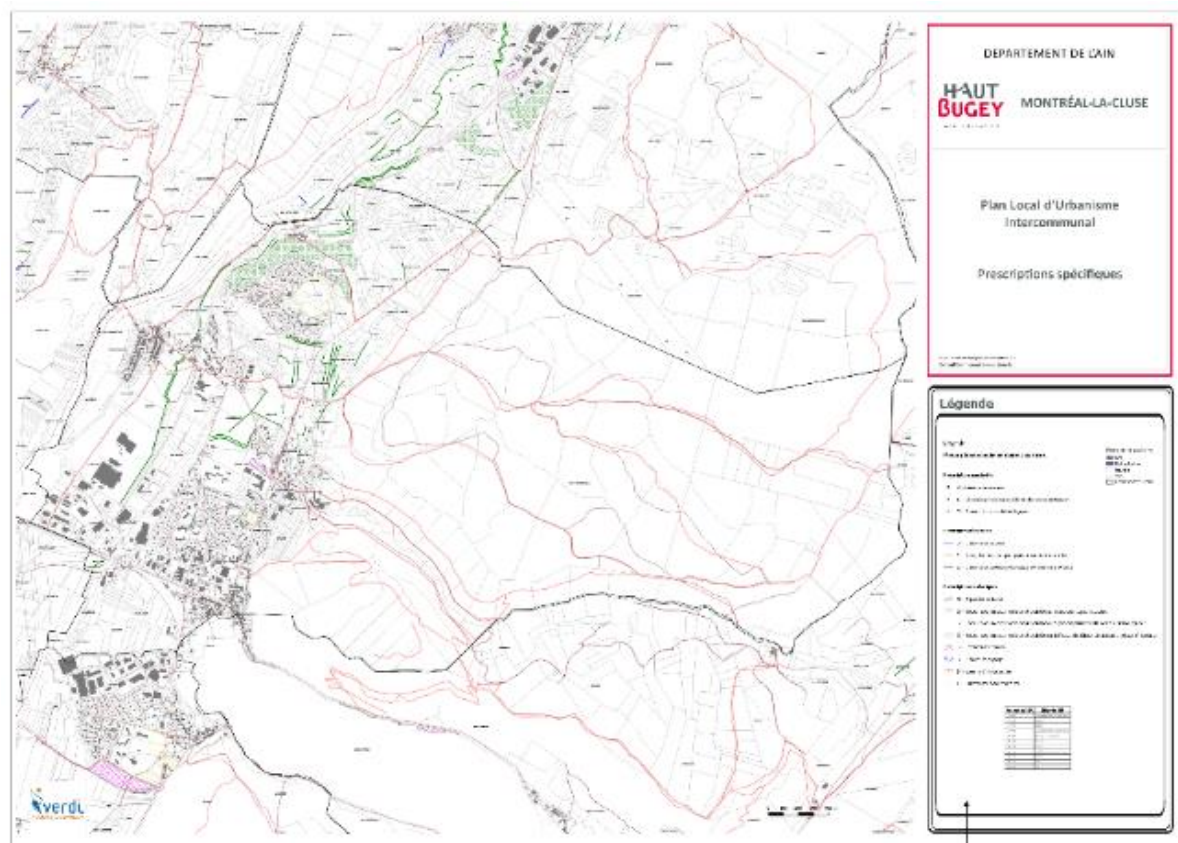
Secteur de Géovreisset : l'EBC vient limiter l'étendue de l'urbanisation sur le relief



Secteur de Bellignat : l'EBC situé sous le projet économique de la Caserne a été maintenue



Plusieurs espaces boisés ont été classés sur la commune de Montréal-la-Cluse. Ils s'inscrivent dans une logique de pérennisation des linéaires boisés situés de part et d'autres des infrastructures de transports et qui traversent le territoire du nord au sud.



Traduction des EBC au zonage, Montréal-la-Cluse (source : Verdi)

5.2. LES EMPLACEMENTS RESERVES

Afin d'accompagner le développement démographique et économique du territoire, plusieurs aménagements en termes d'équipements et d'espaces publics sont prévus.

En ce sens, et dans une finalité de mieux maîtriser le foncier, les élus ont souhaité inscrire plusieurs emplacements réservés. A l'échelle des 36 communes, ce sont 145 réserves qui ont été inscrites.

On notera principalement :

- Les aménagements de voiries, création de liaisons douces
- Les extensions d'équipements existants et notamment les équipements sportifs, écoles ou les cimetières
- Des emplacements réservés dont la visée est une maîtrise foncière pour sécuriser la ressource en eau
- Des aménagements liés à l'assainissement, essentiellement constitués par des créations de stations d'épuration, planifiés dans le programme pluriannuel de l'agglomération.

Nom et n°	Objet	Bénéficiaire	Surface (m²)
Apremont ER n°1	Extension du cimetière	Apremont	446
Arbent ER n°2	Voie d'accès à la zone d'urbanisation future située au lieudit "Court Champ"	Arbent	302
Arbent ER n°3	Aménagement de la rue des Courts Champs	Arbent	157
Arbent ER n°4	Elargissement d'un chemin rural	Arbent	480
Arbent ER n°5	Aménagement de la rue du Lardon	Arbent	1696
Arbent ER n°6	Voirie à créer	Arbent	1146
Arbent ER n°7	Aménagement d'un parc d'équipements publics	Arbent	6875
Beard-Geovreissiat ER n°8	Chemin d'accès	Beard-Geovreissiat	721
Beard-Geovreissiat ER n°9	Liaison douce	Beard-Geovreissiat	260
Bellignat ER n°10	Bassin de rétention et aménagements connexes	Bellignat	31383
Bellignat ER n°11	Extension du cimetière	Bellignat	8782
Bellignat ER n°12	Parcours piétons berges de l'Ange	Bellignat	7163
Bellignat ER n°13	Aire d'accueil	Bellignat	10443
Bellignat ER n°14	Création de voirie et aménagement d'espace public	Bellignat	1827
Bolozon ER n°15	Parking	Bolozon	1325
Bolozon ER n°16	Parking et équipement	Bolozon	4103
Brénod ER n°17	Extension de la MARPA	Brénod	1185
Brénod ER n°18	Equipements sportifs	Brénod	7604
Brénod ER n°19	Parking	Brénod	1479
Brénod ER n°20	Stationnement et élargissement de voirie	Brénod	1342
Brion ER n°21	Création d'une voirie	Brion	774
Brion ER n°22	Création d'une voie de desserte	Brion	4059
Brion ER n°23	Aménagement d'une piste cyclable	Brion	1290
Brion ER n°24	Création de voirie et cheminements modes doux	Brion	3551
Brion ER n°25	Espace de loisirs	Brion	1465
Brion ER n°26	Réalisation d'un équipement public	Brion	1413
Ceignes ER n°27	Aménagement d'un sentier piétonnier	Ceignes	230
Charix ER n°28	Création d'un espace de stationnement à côté de la salle des fêtes	Charix	1352
Dortan ER n°29	Extension des installations scolaires et annexes	Dortan	2301
Dortan ER n°30	Aménagement d'une circulation piétonne autour de la chapelle de Bonaz	Dortan	100

Dortan ER n°31	Création d'un chemin de desserte pour passage de gros matériels dans le cadre d'éventuels travaux au réservoir d'eau en amont	Dortan	336
Dortan ER n°32	Equipements sportifs et de loisirs	Dortan	4501
Dortan ER n°33	Aménagement de la Cité	Dortan	1602
Dortan ER n°34	Voirie, sécurité : aire de retournement	Dortan	501
Dortan ER n°35	Accès au camping	Dortan	418
Geovreisset ER n°36	Aménagement du chemin de la Tille	Geovreisset	1985
Geovreisset ER n°37	Voirie	Geovreisset	2870
Geovreisset ER n°38	Aménagement d'un espace vert, sans défrichement	Geovreisset	7666
Geovreisset ER n°39	Equipements sportifs et de loisirs	Geovreisset	6420
Groissiat ER n°40	Extension du cimetière	Groissiat	9439
Groissiat ER n°41	Station d'épuration	HBA	1328
Groissiat ER n°42	Création d'une aire de retournement	Groissiat	109
Izernore ER n°43	Renforcement de la jonction: RD18 Grande Rue Ã la voie communale: chemin des Trablettes	Izernore	624
Izernore ER n°44	Création d'une nouvelle voirie dans le cadre d'une OAP	Izernore	1121
Izernore ER n°45	Jonction piétonne rue du Contour/rue de La Courbe et accès aux écoles	Izernore	363
Izernore ER n°46	Agrandissement de la voirie, stationnement et arrêt de bus	Izernore	1397
Izernore ER n°47	Aménagement de voirie	Izernore	644
Izernore ER n°48	Aménagement de voirie	Izernore	813
Izernore ER n°49	Développement d'installations sportives et de loisirs	Izernore	26664
Le Poizat-Lalleyriat ER n°50	Création d'un espace de stationnement	Le Poizat-Lalleyriat	191
Le Poizat-Lalleyriat ER n°51	Aménagement de la VC 15 en bordure de la RD 1084	Le Poizat-Lalleyriat	1650
Le Poizat-Lalleyriat ER n°52	Création d'une voirie dans le cadre d'une OAP	Le Poizat-Lalleyriat	995
Les Neyrolles ER n°53	Aménagement d'un espace socio-éducatif et socio-culturel avec accès aux parcelles situées à l'arrière	Les Neyrolles	2454
Leyssard ER n°54	Création d'une place publique et marché couvert	Leyssard	2002
Leyssard ER n°55	Parking	Leyssard	591
Leyssard ER n°56	Parking et point de vue	Leyssard	1346
Maillat ER n°57	Elargissement voirie (largeur finale de la voirie dont ER = 9,00m)	Maillat	600
Maillat ER n°58	Elargissement de voirie (largeur finale dont ER = 5,00 m)	Maillat	245
Maillat ER n°59	Création d'une digue	Maillat	36304
Martignat ER n°60	Extension du cimetière	Martignat	3793
Martignat ER n°61	Création d'une déchetterie	HBA	5077
Martignat ER n°62	Aménagement d'une voie de desserte	Martignat	582
Martignat ER n°63	Création de voirie	Martignat	449
Matafelon-Granges ER n°64	Dégagement de visibilité	Matafelon	147
Matafelon-Granges ER n°65	Dégagement de visibilité	Matafelon	149
Matafelon-Granges ER n°66	Activités de loisirs	Matafelon	1249
Matafelon-Granges ER n°67	Assainissement collectif public	Matafelon-Granges	3439
Montréal-la-Cluse ER n°68	Aménagement d'un carrefour	Montréal-la-Cluse	99

Montréal-la-Cluse ER n°69	Aménagement du carrefour de la Cluse	Montréal-la-Cluse	66
Montréal-la-Cluse ER n°70	Prolongation de la rue Docteur Rossand	Montréal-la-Cluse	398
Montréal-la-Cluse ER n°71	Aménagement d'un carrefour	Montréal-la-Cluse	54
Montréal-la-Cluse ER n°72	Ligne du Haut-Bugey. Modernisation de la ligne Bourg-en-Bresse-Bellegarde Sur Valserine, rétablissement de voirie, suppression du passage à niveau	RFF	434
Montréal-la-Cluse ER n°73	Ligne du Haut-Bugey. Modernisation de la ligne Bourg-en-Bresse-Bellegarde Sur Valserine, rétablissement de voirie, suppression du passage à niveau	RFF	1552
Montréal-la-Cluse ER n°74	Réalisation d'un parc de stationnement	Montréal-la-Cluse	6303
Montréal-la-Cluse ER n°75	Elargissement de la rue de Senoche et aménagement du carrefour avec la RD 984d	Montréal-la-Cluse	2008
Nantua ER n°76	Mise en valeur des bords du lac	Nantua	1667
Nantua ER n°77	Extension du cimetière	Nantua	12914
Nantua ER n°78	Parking et voirie	Nantua	1981
Nantua ER n°79	Aménagement d'un parking	Nantua	911
Nantua ER n°80	Mise en valeur des bords du lac	Nantua	1236
Nantua ER n°81	Mise en valeur des bords du lac	Nantua	158
Nantua ER n°82	Mise en valeur des bords du lac	Nantua	324
Nantua ER n°83	Mise en valeur des bords du lac	Nantua	6195
Nantua ER n°84	parking	Nantua	1543
Nantua ER n°85	Aménagement paysager et touristique des espaces publics du bord du lac	Nantua	1286
Nantua ER n°86	Centre technique municipal	Nantua	3222
Nantua ER n°87	Aménagement paysager et touristique des espaces publics du bord du lac	Nantua	1792
Nantua ER n°88	Equipement publique (école, cinéma,...)	Nantua	2358
Nantua ER n°89	Equipement d'intérêt général	Nantua	10752
Nurieux-Volognat ER n°100	Espace vert	Nurieux-Volognat	377
Nurieux-Volognat ER n°101	Voie douce	Nurieux-Volognat	113
Nurieux-Volognat ER n°102	Sortie des voitures	Nurieux-Volognat	984
Nurieux-Volognat ER n°90	Extension pour des équipements liés au scolaire et periscolaire	Nurieux-Volognat	2515
Nurieux-Volognat ER n°91	Source de la Loye : périmètre de protection immédiat	Nurieux-Volognat	2885
Nurieux-Volognat ER n°92	Elargissement du chemin de Treboyant (+ 4,00 m) et réalisation d'un parc de stationnement pour le cimetière	Nurieux-Volognat	1460
Nurieux-Volognat ER n°93	Création d'un cheminement doux (largeur = 3,00 mètres)	Nurieux-Volognat	1153
Nurieux-Volognat ER n°94	Aménagement de la RD11 à Nurieux pour création d'un cheminement piéton	Nurieux-Volognat	579
Nurieux-Volognat ER n°95	Création d'un cheminement doux (largeur = 3 mètres)	Nurieux-Volognat	140
Nurieux-Volognat ER n°96	Accès à un chemin de desserte forestière	Nurieux-Volognat	145
Nurieux-Volognat ER n°97	Elargissement du chemin de Crozette et aménagement du carrefour avec la rue de la gare	Nurieux-Volognat	163
Nurieux-Volognat ER n°98	Elargissement du chemin de Lumène et aménagement du carrefour avec la RD11	Nurieux-Volognat	2070
Nurieux-Volognat ER n°99	Elargissement d'un chemin pour désenclavement de la zone d'urbanisation	Nurieux-Volognat	235

Oyonnax ER n°103	Aménagement de la rue de Thiolle	Oyonnax	221
Oyonnax ER n°104	Elargissement de l'emprise au sol de la rue Buffon à 7,70m (chaussée 6m et trottoir 1,7m) dans le cadre de la réalisation des OAP programmées dans ce secteur	Oyonnax	383
Oyonnax ER n°105	Création d'une voirie dans le cadre d'une OAP	Oyonnax	1711
Oyonnax ER n°106	Elargissement de la voirie dans le cadre d'une OAP	Oyonnax	247
Oyonnax ER n°107	Création d'un rond-point	Oyonnax	706
Oyonnax ER n°108	Usine de traitement et source de Geilles	HBA	6887
Oyonnax ER n°109	Aménagement d'une intersection	Oyonnax	805
Oyonnax ER n°110	Voie d'accès	Oyonnax	717
Oyonnax ER n°111	Création d'un nouvel accès	Oyonnax	952
Oyonnax ER n°112	Aménagement d'une intersection	Oyonnax	57
Oyonnax ER n°113	Aménagement de l'impasse Condorcet	Oyonnax	313
Oyonnax ER n°114	Equipements publics de loisirs et sportifs	Oyonnax	41295
Oyonnax ER n°115	Aménagement du chemin rural de Niermes	Oyonnax	459
Oyonnax ER n°116	Création d'une voie nouvelle	Oyonnax	21737
Oyonnax ER n°117	Equipements liés au traitement des déchets.	HBA	35574
Oyonnax ER n°118	Aménagement de la rue de la Fauge	Oyonnax	390
Oyonnax ER n°119	Extension du cimetière	Oyonnax	1256
Oyonnax ER n°12	Création de voirie	Oyonnax	180
Oyonnax ER n°120	Aménagement d'espaces publics	Oyonnax	3152
Oyonnax ER n°121	Aménagement de la rue de la Craz	Oyonnax	555
Oyonnax ER n°122	création de voirie	Oyonnax	340
Oyonnax ER n°124	élargissement de voirie	Oyonnax	2865
Peyriat ER n°125	Création d'une place devant la mairie	Peyriat	338
Port ER n°126	Elargissement de voirie pour sécuriser un carrefour	Port	422
Port ER n°127	Création d'une voirie de desserte Sud et Ouest du village	Port	8266
Port ER n°128	Création d'un rond-point	Port	2595
Port ER n°129	Equipement touristique aménagé	Port	680
Port ER n°130	Elargissement de voirie pour sécuriser un carrefour	Port	87
Port ER n°131	Création d'un rond-point	Port	2594
Saint Martin du Fresne ER n°132	Liaison piétonne	Saint Martin du Fresne	683
Saint Martin du Fresne ER n°133	Projet de périmètre de captage	Saint Martin du Fresne	9082
Saint Martin du Fresne ER n°134	Déchetterie intercommunale	HBA	4921
Sonthonnax la montagne ER n°135	Aire de retournement, stationnement à Sonthonnax	Sonthonnax la montagne	334
Sonthonnax la montagne ER n°136	Stationnement à Heyriat	Sonthonnax la montagne	459
Sonthonnax la montagne ER n°137	Aménagement d'une voie à Heyriat	Sonthonnax la montagne	37
Sonthonnax la montagne ER n°138	Aménagement d'un cheminement piéton et réalisation de canalisations à Heyriat	Sonthonnax la montagne	183
Sonthonnax la montagne ER n°139	Aménagement d'une voie à Heyriat	Sonthonnax la montagne	110
Sonthonnax la montagne ER n°140	Heyriat : stationnement paysagé et élargissement de voie	Sonthonnax la montagne	107
Sonthonnax la montagne ER n°141	Station d'Epuration	HBA	650
Sonthonnax la montagne ER n°142	Aménagement de loisirs	Sonthonnax la montagne	1568

Sonthonnax la montagne ER n°143	Station d'épuration	Sonthonnax la montagne	8726
Vieu d'Izenave ER n°144	Extension de l'école	Vieu d'Izenave	2053
Vieu d'Izenave ER n°145	Stationnement	Vieu d'Izenave	4127

5.3. SECTEURS AVEC LIMITATION DE LA CONSTRUCTIBILITE POUR DES RAISONS DE RISQUES OU DE NUISANCE

Au regard des articles R151-31 et R151-34, ont été repris au plan de zonage les éléments permettant de limiter la constructibilité au regard des risques et nuisances connues dans un périmètre donné.

Plusieurs cas sont à distinguer :

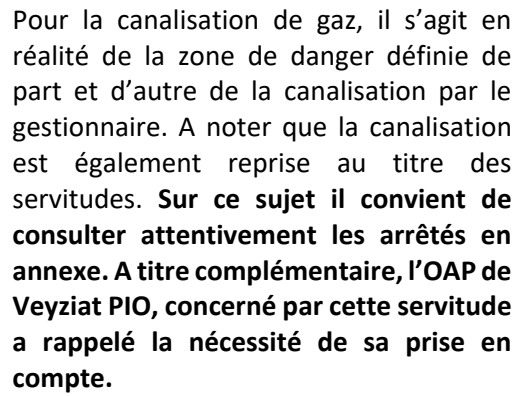
- Les éléments en lien avec le risque industriel
- Les éléments en lien avec les nuisances agricoles
- Les éléments en lien avec le risque naturel

Concernant le risque industriel, sa traduction repose exclusivement sur les données disponibles en matière de périmètre ICPE et de canalisation de gaz. Les périmètres ICPE reportés sont essentiellement situés dans la zone urbaine, la donnée n'étant pas disponible pour les autres sites du territoire.

Arbent : périmètre ICPE sur la ZAE de la Tuilerie

Données à titre indicatif – non exhaustif





Le Poizat-Lalleyriat : périmètre de risque

Données à titre indicatif – non exhaustif

[illegible]

Données à titre indicatif – non exhaustif

Ces trois éléments ne sauraient prétendre à l'exhaustivité compte tenu des difficultés existantes à disposer des données les plus récentes et les plus étendues, notamment en matière de bâtis ICPE et de bâtis agricoles. Néanmoins, leur report au zonage s'inscrit pleinement dans l'orientation visant à intégrer les risques et nuisances et alertent en ce sens les services instructeurs et pétitionnaires des possibles autres réglementations applicables dans ces zones.

Concernant le risque naturel, le territoire est concerné par de multiples PPRI valant servitude. En ce sens, ces derniers sont rappelés dans le règlement mais figurent en tant que servitudes au sein du dossier.

En revanche, plusieurs communes disposaient d'éléments d'informations relatifs à des enjeux d'inondations. C'est le cas de Sonthonnax la Montagne mais également d'Izernore.

Les périmètres retenus, d'ores et déjà inscrits dans les documents d'urbanisme actuels concernent des secteurs potentiellement inondables ou de tels phénomènes ont déjà pu être constatés. Essentiellement positionnés en secteur agricole et naturels, ils ont été repérés au zonage et font l'objet d'une prescription et de règles en faveur d'aménagement hors d'eau (sur élévation, interdiction de certaines occupations).

Secteurs inondables à Sonthonnax la Montagne



En parallèle de l'élaboration du PLUi-H, le SR3A a engagé des études visant la définition des espaces de bons fonctionnement tels qu'inscrits au SCOT. Dans le cadre de cette étude, une caractérisation de l'aléa inondation sur Nantua était également projetée. A ce stade du PLUi-H seule une donnée de délimitation des limites de la crue centennale a été transmise et concerne également les **Neyrolles**.

Il a été choisi d'inscrire cette donnée au sein du PLUi-H et de lui donner une première valeur réglementaire en lui associant un règlement similaire aux zones inondables de **Sonthonnax** ou **d'Izernore**.

En l'absence de caractérisation de l'aléa et de données plus précises, mais soucieux de vouloir intégrer cette information portée à la connaissance des élus, il a été privilégié une traduction s'appuyant sur les travaux de la DDT38. Cette dernière propose en effet, au regard d'un aléa défini, un ensemble de règles applicables. Dans le cadre de Nantua, le choix a été fait de retenir ce niveau de crue comme un aléa faible et de lui associer les prescriptions correspondantes. Ces dernières visent principalement à limiter les constructions sous la cote de niveau retenue.



Les secteurs définis sur Nantua et les Neyrolles

5.4. LES PRESCRIPTIONS EN MATIERE DE MIXITE SOCIALE

En matière de mixité sociale, la stratégie s'est appuyée sur les principes suivants :

- Un fléchage des opérations de logements aidés au sein des OAP, en tant que prescriptions pour les strates rurales et urbaines et en tant que recommandations pour la strate rurale
- Le report au zonage de secteurs de mixité en lien avec les OAP qui en prescrivent
- Le report au zonage de secteurs de mixité indépendants de toute OAP
- Le positionnement au zonage d'un emplacement réservé logement déjà existant



La très grande majorité des secteurs de mixité sociale sont prescrits sous la forme de part de logements locatifs sociaux dans les OAP. En rappel de cet objectif, un secteur de mixité a été repris pour les sites de projets **urbains** et **rurbains**. Le secteur de mixité est réglementé par le biais de l'article 3 du règlement qui renvoi aux dispositions de chaque OAP, facilitant ainsi une adaptation aux besoins de chaque partie du territoire.

Samognat : secteur de mixité sur le site de l'OAP en partie Sud

Deux secteurs de mixité ont également été définis sur la commune de **Nurieux-Volognat** dans le quartier du Berthiand. Situées à proximité de la route départementale D979 qui mène à l'échangeur routier de **Montréal-la-Cluse**, ainsi que de la gare SNCF de **Nurieux**, ces deux dents creuses sont apparues comme particulièrement propices à accueillir une opération de logements offrant une typologie plus dense. Ils prescrivent en ce sens, non pas du logement social mais une forme d'habitat intermédiaire.

Trois autres secteurs sont positionnés sur **Montréal la Cluse** et viennent consacrer des opérations engagées qui devraient aboutir à une offre exclusive en logements social (mixité à 100%).

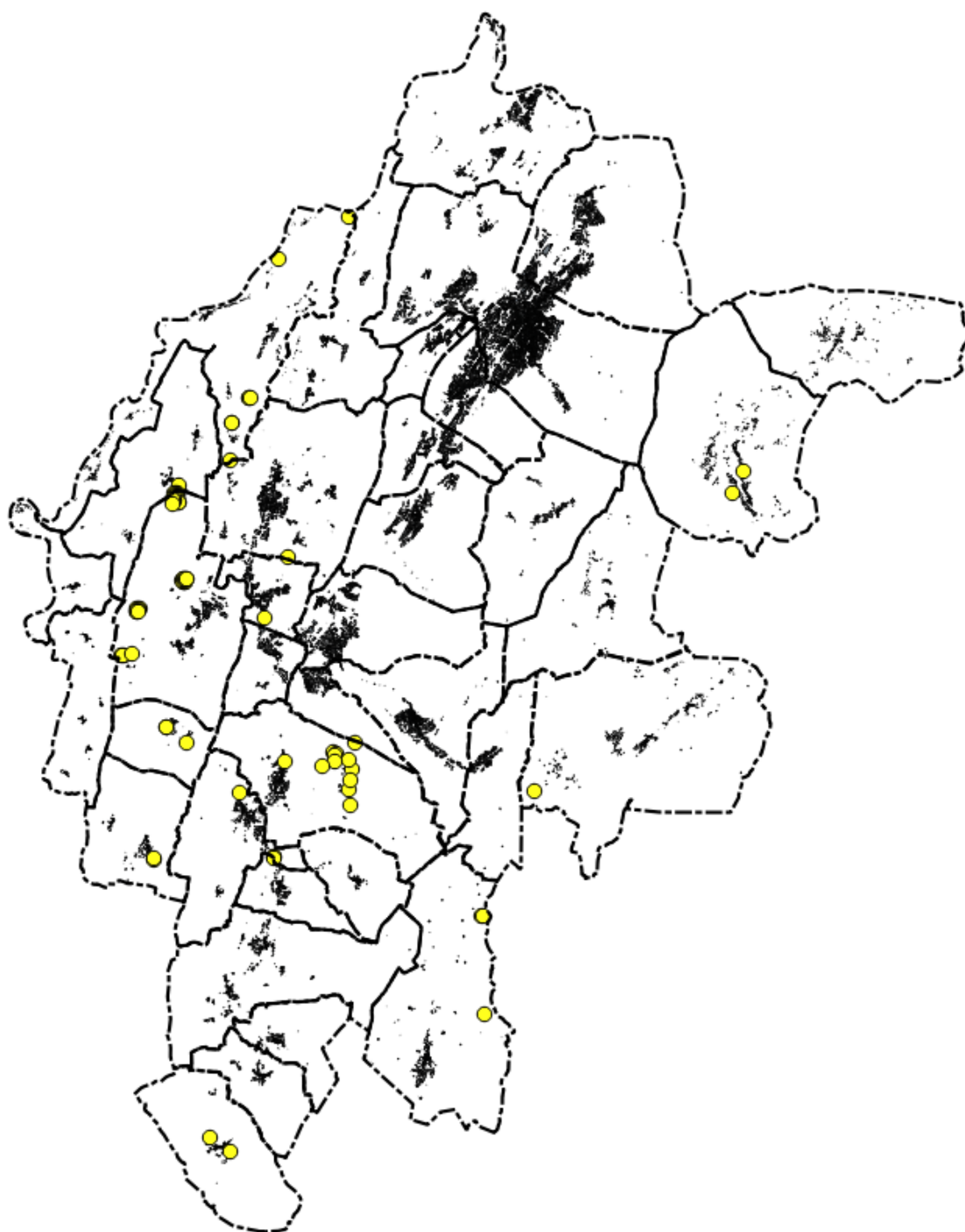
Un emplacement réservé pour du logement social a également été positionné dans ce secteur et doit permettre la réalisation d'une offre complémentaire.

5.5. LES CHANGEMENTS DE DESTINATION

Le vaste territoire rural du Haut-Bugey comprend des bâtiments agricoles traditionnels dont la destination pourrait évoluer vers de l'habitat, ou plus rarement vers de l'activité économique autre. Pour quelques bâtiments dont la qualité architecturale est remarquable et dont la transformation en logement, en atelier ou en restaurant (par exemple) ne crée pas de contrainte pour l'activité agricole, ils ont été identifiés au plan de zonage comme changement de destination (art. L.151-11 à 13 du Code de l'Urbanisme).

Plusieurs conditions ont été fixées au repérage initial :

- Le bâti présente un caractère architectural patrimonial (ex : ferme bugiste) ;
- Il offre des possibilités d'évolution dans le volume ;
- Sa transformation ne portera pas atteinte à l'activité agricole (les bâtiments isolés, situés au cœur d'îlots cultivés, à proximité d'une exploitation agricole active ou de plans d'épandage ne sont pas retenus) ;
- Qu'il ne compromette pas la qualité paysagère
- Le bâtiment est accessible, desservi par le réseau d'eau potable ou en capacité de l'être (éventuellement à la charge du pétitionnaire) et le terrain est apte à recevoir un assainissement individuel (ou le site est desservi).



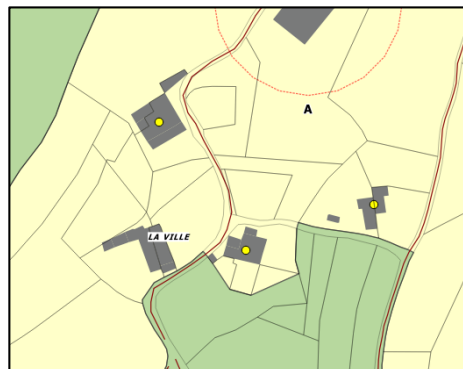
Les changements de destinations identifiés au zonage

Le changement de destination fait par ailleurs l'objet d'un cadrage spécifique au sein du règlement des zones A et N rappelant entre autre la nécessité de l'avis conforme de la CDPENAF ou CDNPS pour être autorisé.

81 bâtiments ont été retenus sur le périmètre de l'agglomération ainsi qu'un ensemble de bâtis.

La plupart de ces bâtiments sont des exploitations agricoles qui ont perdu leur vocation.

Exemple, secteur de Chamoise à Saint Martin du Fresne, plusieurs bâtis sont identifiés

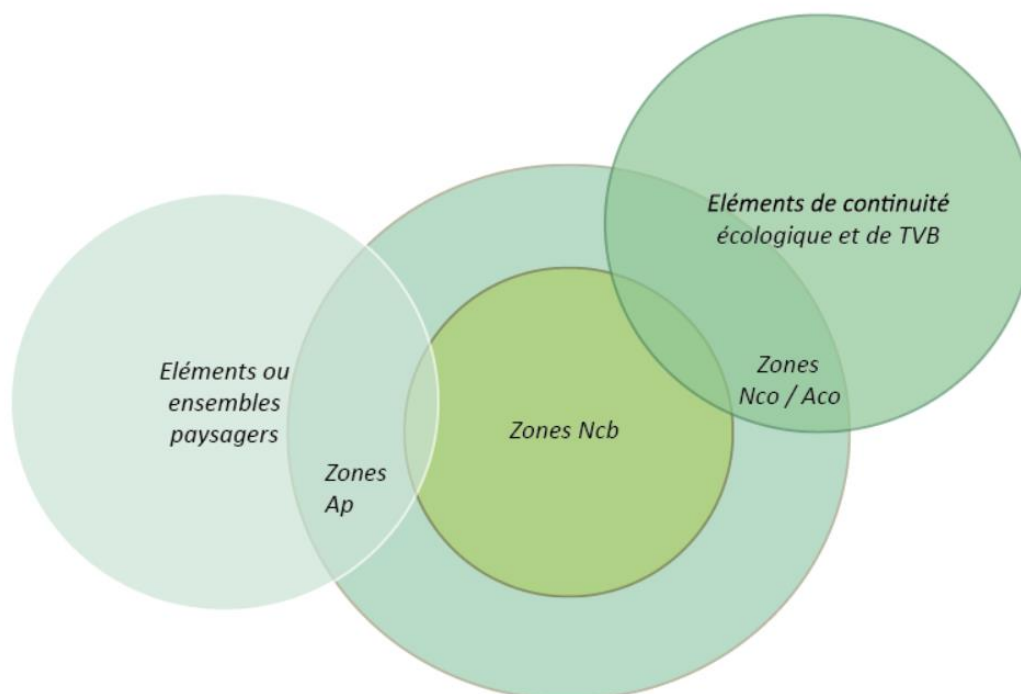


Exemple, secteur à Maillat, ensemble bâti identifié



Le PLUi-H encadre fortement les destinations possibles lors de changement de destination pour ne pas générer de nuisances trop importantes et augmenter le mitage des zones **N** et **A**.

5.6. LES PRESCRIPTIONS ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES



5.6.1. Les éléments de continuité écologique

Deux éléments forts inscrits au SCoT ont guidé la traduction réglementaire en matière environnementale :

- La traduction des cœurs de biodiversité définis par le SCoT en tant que zone **Ncb**, restrictive
- Le classement des cours d'eau non classés en **Ncb** ou en **Nco** afin d'assurer une continuité écologique
- Le classement en **Aco** du secteur concerné par le corridor central du SRCE
- Le classement des pelouses sèches hors urbanisation et des boisements en zone **N**

Cette traduction a également permis d'apporter une réponse aux éléments issus de l'étude des continuités éco-paysagères du département de l'Ain. Ces éléments qui ont nourri les réflexions sur la définition des projets de développement visent entre autre la préservation des continuités relatives aux boisements, aux zones humides, aux pelouses sèches et aux formations bocagères. Les éléments de traduction pré-cités tiennent particulièrement compte des trois premiers types mais moins du dernier.

En ce sens, un travail spécifique a été engagé pour à la fois participer à la préservation des structures bocagères mais également renforcer les éventuelles continuités éco-paysagères relevés par l'étude ou issues des analyses de terrain.

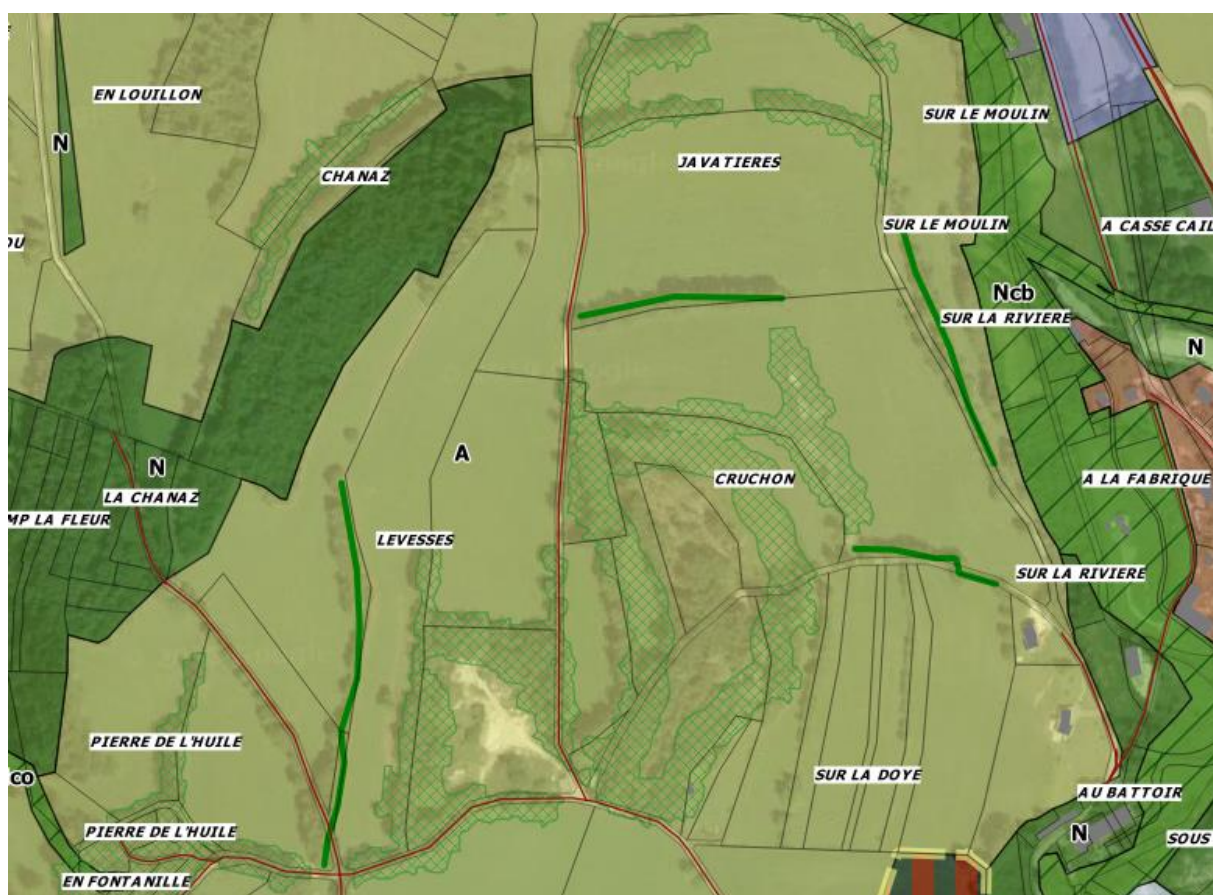
Ce classement apporte également une cohérence à l'échelle du territoire puisque plusieurs communes de la strate urbaine disposaient d'ores et déjà de protection tandis que les communes les plus au Sud et les plus concernées par l'enjeu n'avaient aucune protection spécifique.

Au total, un peu de moins de 145 km de haies ont été identifiés et préservés.

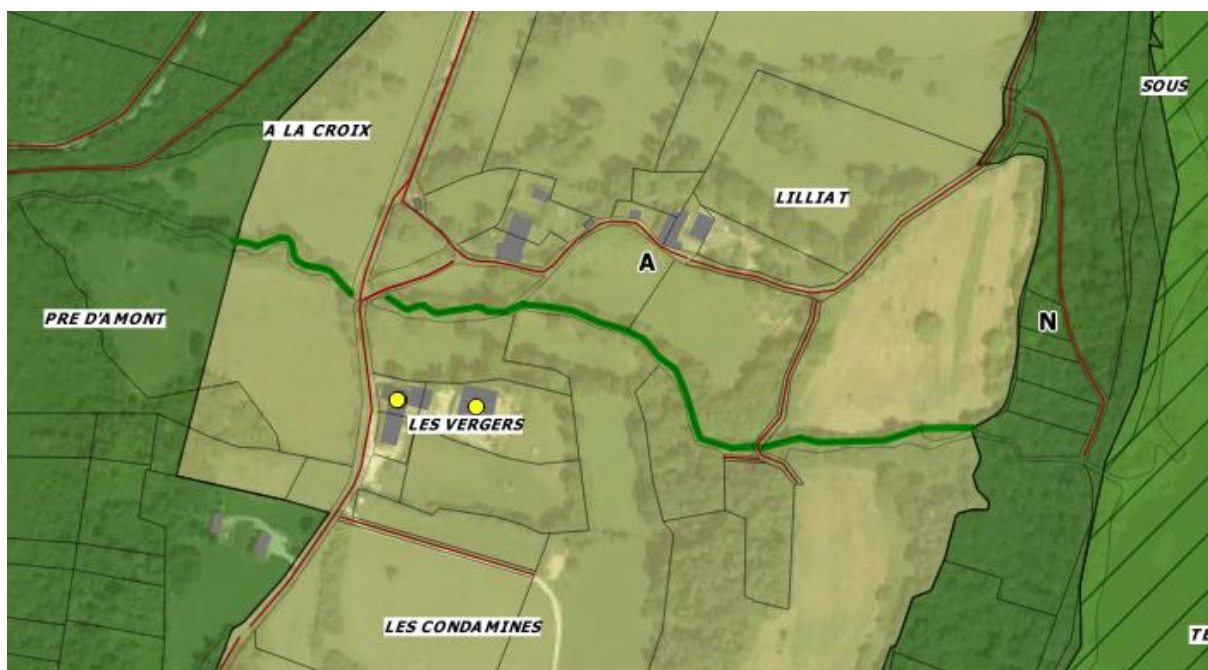
En lien avec cette identification le règlement introduit les dispositions visant leur préservation mais introduisant également des dérogations relatives entre autre à l'activité agricole et forestière.

En complément, des éléments de bosquets ont également été identifiés pour leur rôle dans le maintien de continuités.

Exemple Condamine : haies et bosquets préservés entre deux secteurs Ncb et N

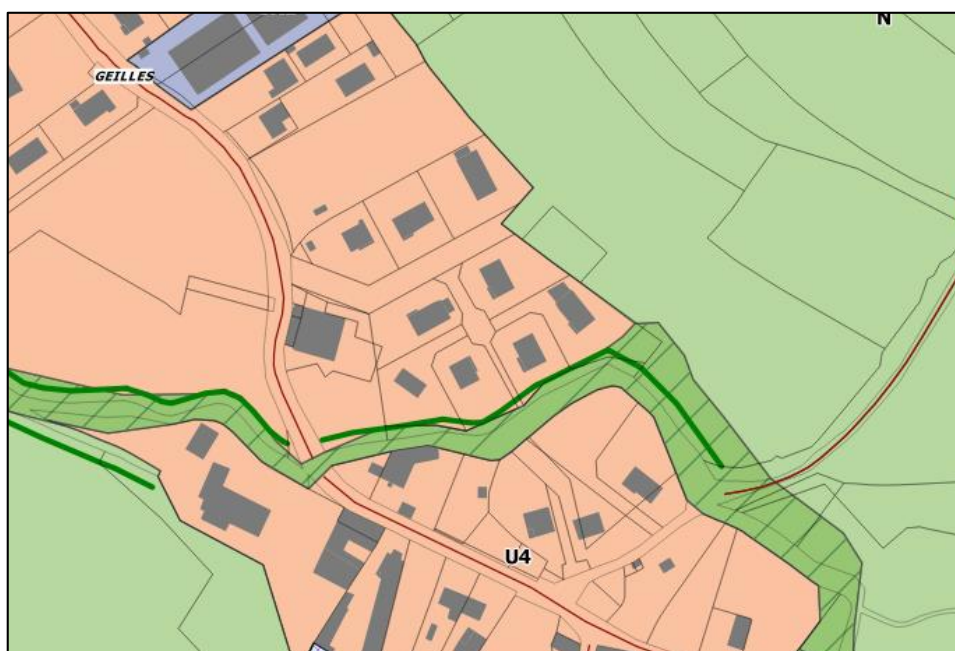


Exemple Matafelon Granges : haies en bordure de cours assurant la continuité entre deux ensembles forestiers

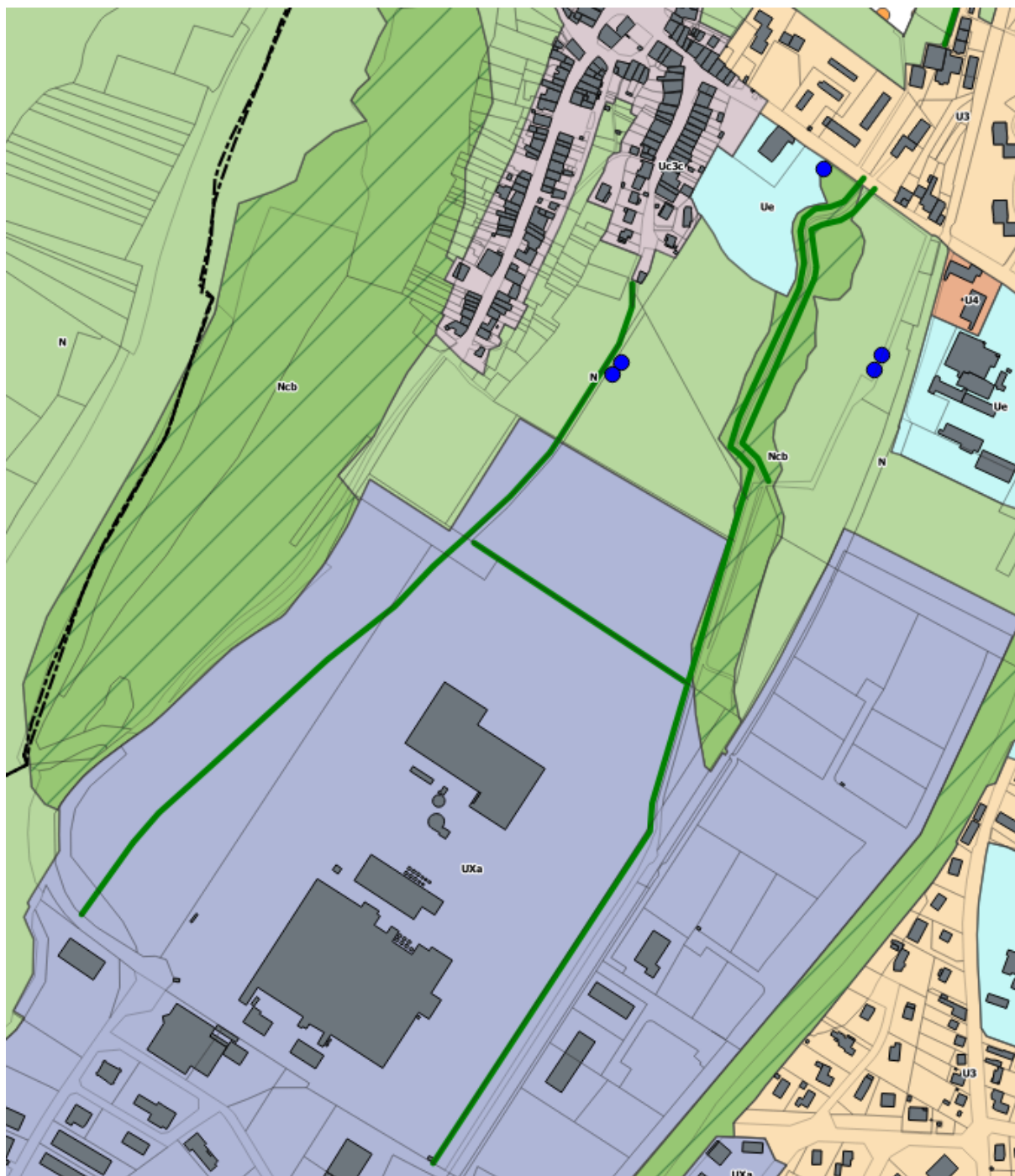


Ce classement a également été proposé dans quelques cas présents au sein de la zone urbaine, notamment en accompagnement de secteurs de cours d'eau en cœur de ville ou en liaison avec des espaces naturels existants.

Exemple Oyonnax, Secteur de Geilles en accompagnement du cours d'eau



Exemple Montréal-la-Cluse : linéaire de haies en tant que frange de la zone économique arbres remarquables du parc

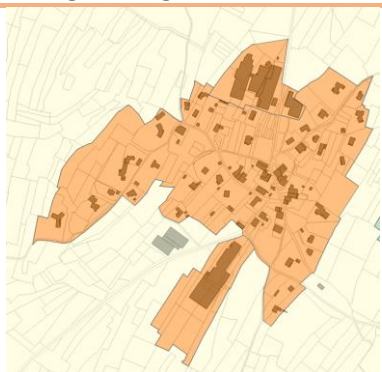
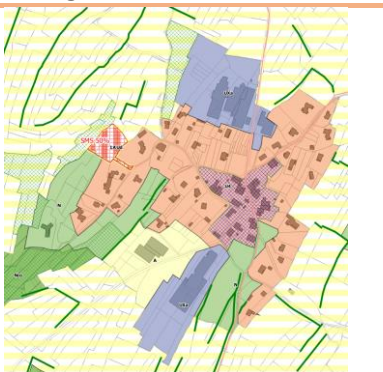
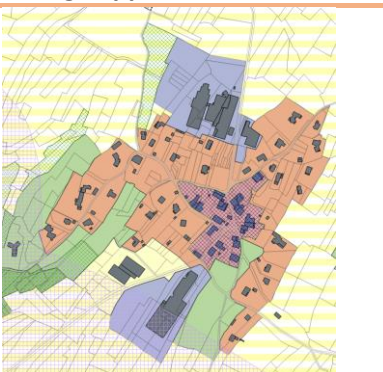


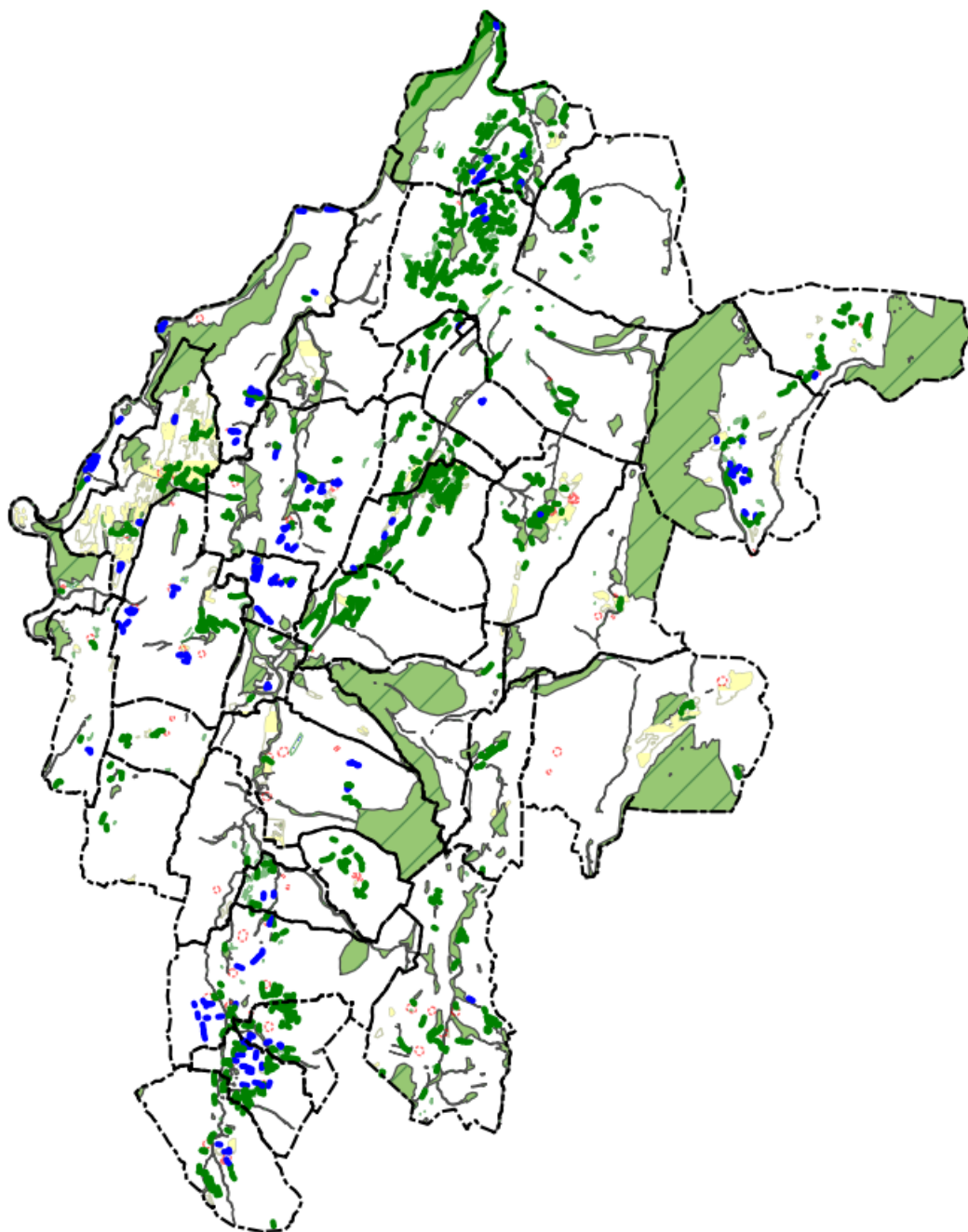
Enfin, le repérage au titre du L151-23 a été largement privilégié pour accompagner le zonage **Aco** mis en place sur le secteur du corridor centrale du SRCE sur les communes de **Groissiat** et **Martignat**. Sur ce secteur, la densité de haies préservées y est de fait plus importante et vient apporter des solutions de traversée à la faune. La continuité a été instaurée depuis chaque ensemble forestier présent à l'Est et à l'Ouest de l'autoroute.



Sur ce secteur, un travail important de redéfinition des enveloppes urbaines et des potentiels de développement a été mené de manière à mieux prendre en compte la présence de cette continuité majeure. Ainsi, au regard des avis émis durant la procédure, des choix d'adaptation des zones U et AU ont été proposés :

- Suppression des secteurs de développement (**AU**) située en limite Ouest du hameau d'Evron : le secteur constituait une extension de l'enveloppe urbaine et s'étendait donc au-delà des limites de l'enveloppe. Les enjeux environnementaux et d'accessibilité ont finalement conduit à son retrait.
- Limitation du développement de la zone économique au Nord : le site industriel au Nord bénéficie d'un foncier complémentaire pour le maintien de l'entreprise en place. En revanche, le tènement proposé n'a pas été positionné en partie Nord ce qui aurait conduit à créer une coupure importante dans la continuité. Si le site constitue effectivement une extension et une consommation, il s'inscrit en revanche davantage dans la compacité du hameau d'Evron.
- Adaptation du foncier économique au Sud : les possibilités d'extension économique sur l'entreprise au Sud ont été supprimée et repositionnée à proximité immédiate du site, dans les limites de l'enveloppe.
- Enfin, l'OAP inscrite sur **Groissiat**, a été complétée afin d'y prescrire des clôtures perméables.

Zonage en vigueur	Zonage arrêté	Zonage approuvé
		
Superficie U/AU : 19,3 ha	Superficie U/AU : 17,3 ha	Superficie U/AU : 16,8 ha



Éléments de continuité (haies, bosquets, zonage) et réservoir de biodiversité (Ncb)

5.6.2. Les éléments paysagers

L'élaboration du PLUi-H a également été l'occasion d'identifier des éléments bâtis ou naturels revêtant un intérêt paysager.

Ce travail peut être distingué de la manière suivante :

- Le repérage d'un patrimoine naturel paysager, principalement représenté par des linéaires de haies présentant un rôle dans l'intégration des villages ou des secteurs de développement. Quelques bosquets sont également identifiés à ce titre.
- Le repérage d'éléments ou d'ensembles bâtis.

→ Les éléments naturels paysagers

L'identification a reposé à la fois sur un travail de terrain, un repérage ortho photographique et sur les échanges avec les élus lors des différents entretiens.

Les haies et bosquets identifiés constituent avant tout des éléments d'intégration paysagère ou des signaux paysagers dans les perceptions visuelles que l'on a depuis les principaux axes. Ils constituent également des éléments constitutifs de certaines entrées de villes et villages et participent à la transition paysagère entre un espace agricole et un espace urbanisé.

Exemple sur Echallon, les haies sont au contact de l'urbanisation et participent à la délimitation des enveloppes urbaines ainsi qu'à leur intégration



Sur Béard-Géovreissiat, les haies présentent un intérêt écologique moindre compte tenu du développement de la ZAE sur la partie Ouest. En revanche, elles témoignent toujours d'une structure bocagère typique d'un paysage. Elles

Sur le sud de la commune, l'entrée de ville est marquée par une activité existante et des terrains en friche. A minima, un classement des structures boisées participant à la fois à l'intégration des espaces (partie de droite) et au renforcement de la végétalisation du site.

participent en plus à l'intégration du futur site de développement au Sud.

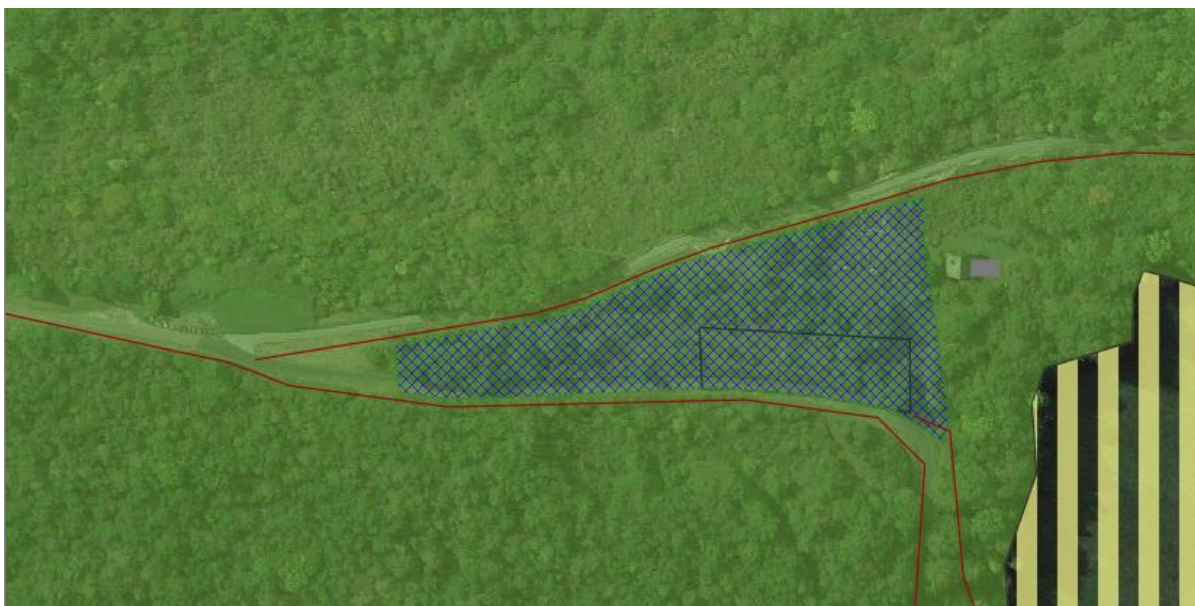


A noter que les haies et bosquets ont pu faire l'objet d'ajustement pour tenir compte de la canalisation de Gaz.

L'outil a également été mobilisé dans le cadre de préservation de cône de vues. C'est le cas à **Leyssard**, en bordure de la route menant à Solomiat où la vue plonge vers la vallée de l'Ain. Un espace paysager à protéger a été mis en place visant à maintenir les perspectives existantes sur ce tènement.

Leyssard : perspectives depuis la route de Solomiat et classement en espace paysager





→ **Les éléments bâtis paysagers**

A l'image des trames vertes et bleues du territoire, le patrimoine bâti maille l'agglomération du Haut-Bugey et revêt d'un intérêt historique, culturel et touristique qu'il s'agit de mettre en valeur. Il contribue également à la qualité du cadre de vie des habitants.

Le PLUi-H n'a pas vocation à faire un inventaire exhaustif de tout le patrimoine existant sur le territoire du Haut-Bugey. Les pièces réglementaires n'ont pas de vocation pédagogique ou historique.

Toutefois, en tant que pièce maitresse de l'aménagement du territoire, il fixe les orientations et les règles pour les constructions et les installations à venir. C'est pourquoi le PLUi-H s'est attaché à prendre en compte les éléments de patrimoine caractéristiques de son territoire afin :

- **De valoriser le petit patrimoine et le patrimoine architectural ;**
- **De mettre en œuvre des projets structurants de revalorisation** (ex : le lac de Nantua).

L'approche du PLUi-H a été pensée comme **un travail complémentaire** aux outils de protection déjà existants sur le territoire : Monuments Historiques (Eglise Saint-Laurent à Arbent, Château de Dortan...), **Sites inscrits et classés** (Cascade de Charmine, Lac de Sylans, Lac Genin...), Aire de mise en valeur de l'architecture et du patrimoine (SPR de Nantua en cours d'élaboration).

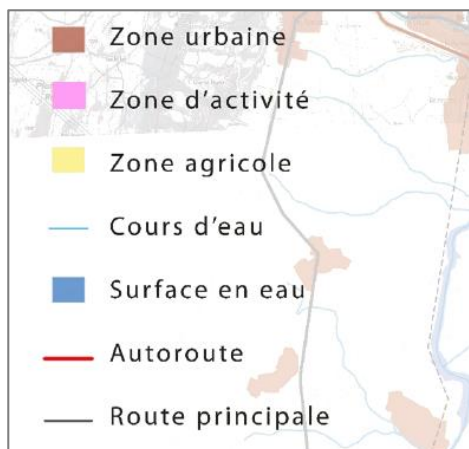
Ces espaces reconnus et protégés n'ont pas été identifiés sur le plan de zonage, bien qu'ils aient été intégrés dans le règlement des zones afférentes (principe de non-contradiction). Ce sont des Servitudes d'Utilité Publique (SUP) annexées au PLUi-H.

L'identification du patrimoine

Au-delà des périmètres existants, le PLUi-H a identifié les éléments et les ensembles patrimoniaux sur la base de deux méthodes :

1. Une méthode liant analyse cartographique (carte IGN) et travail de terrain ;
2. Le retour des élus locaux au fil de l'élaboration du PLUi-H et lors du séminaire « Paysage ».

Occupations du sol (légende carte de synthèse)



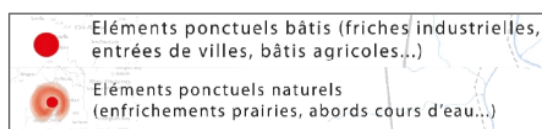
Enjeux d'intégration (légende carte de synthèse)



Enjeux de préservation et de valorisation



Enjeux de revalorisation



Sur la base de ce travail des échanges, plusieurs classements ont ainsi pu être proposés pour lesquels une règle de préservation du bâti a été instaurée :

L'ensemble des éléments identifiés et localisés sur le document graphique en application de l'article L 151-19 du Code de l'Urbanisme devront être conservés et entretenus et faire l'objet soit d'une déclaration préalable, soit d'un permis de construire et/ou d'un permis de démolir, suivant les travaux envisagés, et cela avant toute intervention. D'une manière générale, il sera demandé que les travaux envisagés respectent les caractéristiques initiales de la construction et veillent à préserver l'architecture et l'aspect traditionnel du bâti.

Des secteurs de bâtis, hameaux ou quartier ont été répertoriés au regard de leur qualité architecturale et notamment de leurs typicité. Il s'agit essentiellement de secteurs bâtis traditionnels. Certains étaient déjà préservés dans le cadre de documents d'urbanisme existants, d'autres ont été proposés tels que le centre bourg de **Bolozon**.

Secteur de Bolozon



Dans le cadre de l'harmonisation des zonages, des secteurs autrefois zonés au regard des qualités architecturales (notamment sur **Nurieux Volognat**) ont été basculés dans un zonage naturel mais repris au titre des éléments paysagers. Par exemple, la prise en compte du fort caractère patrimonial des hameaux, et les difficultés d'alimentation en eau potable sur **Nurieux**, ont conduit à limiter le développement urbain à l'amélioration ou au renouvellement urbain de l'existant. Ainsi l'ensemble des hameaux sont classés en N, avec l'identification des bâtis pouvant faire l'objet d'un changement de destination.

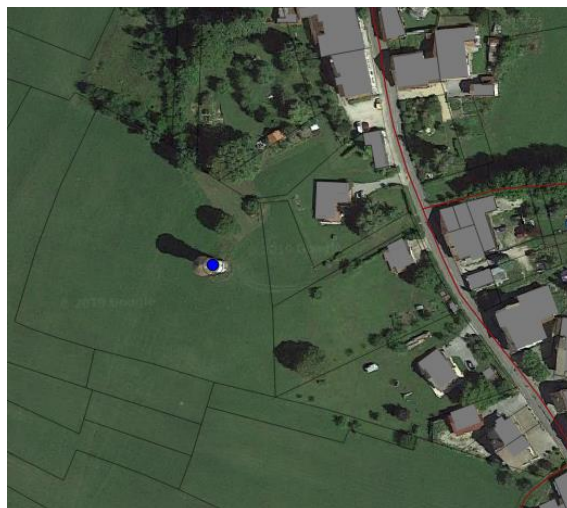
Hameau de Mornay - Nurieux



En parallèle, une 50aine d'éléments ponctuels sont venus compléter ce repérage. Ils enrichissent également le repérage des bâtis pouvant changer de destination qui s'appuient sur des critères patrimoniaux, soit près de 130 éléments bâtis ou éléments ponctuels identifiés

Ce repérage est majoritairement fondé sur des retours de la part des élus, complété par un repérage de terrain. Il vient entre autre compléter la palette règlementaire déjà déclinée au sein des OAP Thématiques. Par ailleurs, ce repérage est appelé à être étoffé dans les prochaines années, en s'appuyant entre autre sur des démarches tels « qu'Edifices de l'Ain ».

Outre des éléments remarquables tels que le viaduc de Bolozon, ce sont également des éléments naturels comme l'arbre isolé présent à Etables et visible depuis l'A40.



Pigeonnier à Echallon

Pour rappel, les dispositions du zonage et du règlement complètent ces prescriptions par des règles particulières participant au maintien de la qualité de ces ensembles et notamment :

- **Les règles relatives à l'implantation des constructions** en zone urbaine historique (Uc1, Uc2, Uc3 et Uc3n) : Sur l'implantation des constructions : « *Les constructions doivent s'implanter en priorité **sur l'alignement existant** pour garantir une homogénéité du tissu urbain. En cas d'impossibilité technique justifiée ou d'adaptation nécessaire à la morphologie urbaine existante, une implantation particulière peut être prescrite.* »
- **Les règles relatives à la hauteur des constructions** : « ***Dans le secteur Uc3n**, la hauteur des constructions devra respecter la hauteur moyenne des constructions environnantes, sous réserve de règles différentes inscrites au sein du règlement du SPR et s'imposant de fait aux règles du PLUi.* »

L'indice « n »

Le conseil communautaire a prescrit par délibération le 11 juin 2015 la transformation de la ZPPAUP de Nantua existante en **Aire de mise en Valeur Architecturale et Paysagère (AVAP)**.

Suite à la promulgation de la loi relative à la liberté de la création, à l'architecture et au patrimoine (loi CAP) le 7 juillet 2016, la ZPPAUP du centre-ville de Nantua **est devenue de plein droit un Site Patrimonial Remarquable (SPR)**. Le règlement de la ZPPAUP continue de produire ses effets de droit jusqu'à ce que se substitue celui de l'AVAP.

La procédure de transformation en l'AVAP étant concomitante avec celle du PLUi-H, il a paru essentiellement d'**intégrer la dimension patrimoniale du centre-ville de Nantua par le biais d'un zonage spécifique « Uc3n »**.

Ce secteur se distingue avant tout par sa délimitation reprenant celle du sous-secteur historique du secteur de centre-ville du SPR. Cette délimitation vise à marquer la cohérence entre les deux documents, les règles de la SPR s'appliquant de fait au titre de la servitude qu'il constitue.

5.7. LES PRESCRIPTIONS EN MATIERE DE DEPLACEMENTS

L'article L.151-38 du Code de l'Urbanisme permet au règlement « *de préciser le tracé et les caractéristiques des voies de circulation à conserver, à modifier ou à créer, y compris les rues ou sentiers piétonniers et les itinéraires cyclables, les voies et espaces réservés au transport public.* »

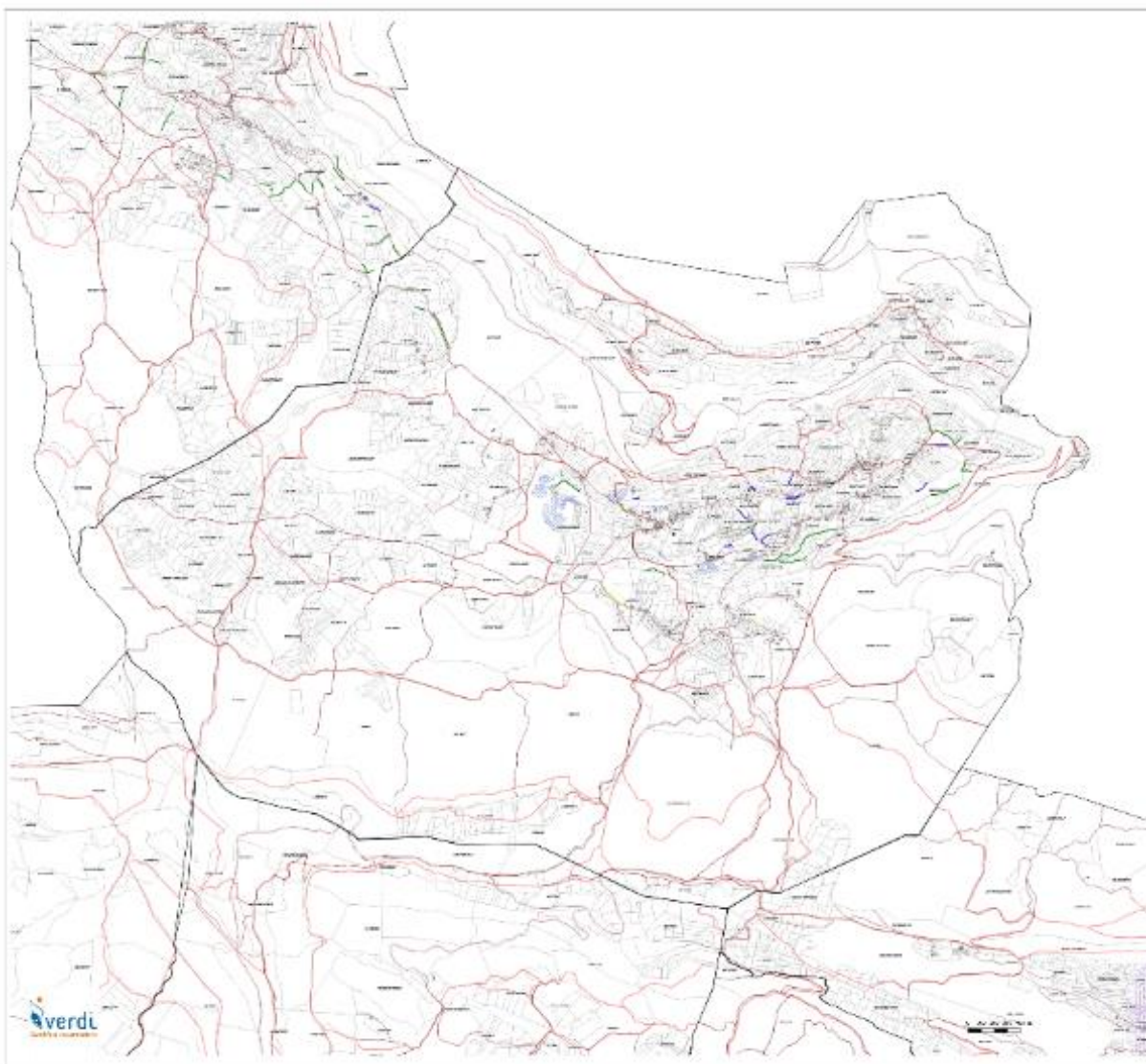
Dans le PLUi-H, près de 800 km de voies sont été identifiées reprenant dans leur totalité les itinéraires du PDIPR. Quelques segments complémentaires notamment en zonage rurale ont été ajoutées afin de participer au maintien des voies et chemin existants.

Ces voies sont majoritairement situées dans les zones naturelles. Leur identification répond à plusieurs enjeux :

- Le maintien des **circulations agricoles**, notamment à proximité des nouveaux sites d'urbanisation susceptibles de couper des liaisons existantes ;
- Le confortement de circulations pédestres et cyclables aux alentours des espaces urbanisés (ex : les sentiers traversant les jardins familiaux de Rièremont) et au cœur des villages, et la promotion des **déplacements doux** ;
- Le développement d'un réseau pédestre et cyclable adapté à l'**ambition touristique** du territoire.

Les voies identifiées au titre du tourisme s'inscrivent plus largement dans le **Plan Départemental des Itinéraires de Promenade et de Randonnée (PDIPR)**. Ce plan a pour objectif de favoriser les découvertes des sites naturels et des paysages ruraux en développant la pratique de la randonnée. En 2018, le département de l'Ain a adopté une nouvelle stratégie en s'appuyant sur les intercommunalités afin qu'elles proposent des boucles et des itinéraires emblématiques de leurs territoires. LE PDIPR est actuellement en phase de refonte jusqu'en 2020.

Ces voies résonnent également avec le Plan Sports de Nature, piloté par le département de l'Ain sur la période 2017-2021. Les itinéraires à conserver visent à pérenniser la pratique du VTT, de la randonnée pédestre ou à cheval, le trail ou encore les sports d'orientation.



Voies et chemins à conserver, à modifier ou à créer à Echallon

Source : Verdi

5.8. LES PRESCRIPTIONS EN MATIERE DE COMMERCE

La fonction commerciale joue un rôle majeur dans l'attractivité et la vitalité des centralités des villes et des villages. C'est pourquoi l'appauvrissement de la diversité commerciale constatée à Oyonnax au profit des zones commerciales périphérique représente un enjeu majeur en termes d'économie locale et de qualité de vie.

La question commerciale a été abordée tout d'abord par le zonage, en autorisant dans les zones historiques la possibilité de développer du commerce.

Néanmoins, cette traduction n'était pas satisfaisante pour les territoires de **Nantua**, **Oyonnax** et **Bellignat** où la multiplicité des zonages ne rendaient pas compatibles l'usage d'une règle commune. C'est donc l'outil prescriptif L151-16 qui a été mobilisé.

L'indice « c »

Pour rappel, certaines zones urbaines à vocation d'habitat ont été identifiées comme des polarités commerciales à l'échelle de la commune : des **polarités de quartier**. Ces sous-secteurs ont été qualifiés par l'indice « c » qui permet l'installation d'établissement commerciaux et artisanaux de faible ampleur.

Il s'agit des sous-secteurs Uc2c et Uc3c (quartiers centraux historiques des bourgs et des villages) ainsi que le secteur U4c (quartier d'extension récent en cours de densification).

Aussi, dans ces sous-secteurs sont autorisés « *les constructions à usage d'artisanat et de commerce de détail, et de restauration sous réserve que la surface de plancher par unité commerciale soit inférieure à 250m², sauf précisions contraires portées au plan de zonage.* »

Les secteurs de diversité commerciale

Selon l'article L151-16 du Code de l'Urbanisme, le règlement du PLU peut « *identifier et délimiter les quartiers, îlots et voies dans lesquels est 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.* »

Sept sites ont été identifiés comme des **secteurs de diversité commerciale** à préserver ou des polarités à créer :

- **L'hypercentre d'Oyonnax** (proximité avec la gare, axe structurant de la ville) ;
- La polarité secondaire de quartier de la Plaine à **Oyonnax**
- Les deux polarités de quartier Cours de Verdun à **Oyonnax**
- La polarité de quartier à créer rue Nicod à **Oyonnax**
- La polarité existante de Bellignat au croisement de la route de la Forge et de la rue Pierre et Marie Curie.

Ainsi, **sur le secteur d'hyper-centre d'Oyonnax**, l'artisanat et le commerce de détail sont autorisés sous réserve d'une surface de plancher inférieure à 900 m². C'est le cas également sur **l'hyper-centre de Nantua**.

Dans les autres secteurs, l'artisanat et le commerce de détail sont autorisés sous réserve d'une surface de plancher inférieure à **250 m² par unité commerciale**.

La différenciation de ces seuils s'appuie sur deux stratégies différentes :

- Le renforcement prioritaire de l'attractivité forte de Nantua et Oyonnax et la nécessité de pouvoir y implanter des enseignes.
- La nécessité de maintenir et développement des commerces répondant aux besoins du quotidien dans les autres centralités tout en veillant à ne pas perturber leur vocation résidentielle principale
- **La volonté de permettre plusieurs petits commerces en une seule opération mais d'empêcher la fusion a posteriori de ces commerces ou la réalisation d'un ensemble de grande surface. Le respect des normes fixées supposera un regard attentif en matière d'instruction en gardant en tête les objectifs de la stratégie commerciale qui ont guidé l'écriture de ces règles.**

Fort de ce constat, des échanges avec les élus, des analyses de terrains et la prescription du SCoT imposant dans une surface minimale de 400m² pour les commerces en zone périphérique, il a été décliné les deux seuils exposés précédemment, susceptibles de répondre de la meilleure des manières aux enjeux de revitalisation des cœurs de villes et villages en termes commerciales.

La cohérence entre les prescriptions et les articles 1 et 2 du règlement des zones urbaines :

Le règlement précise que dans toutes les zones urbaines à vocation d'habitat, à l'exception des zones Uc2c, Uc3c, Uc3net U4c, ne sont pas autorisés les constructions à usage d'artisanat et de commerce de détail.

Cette disposition vise à **concentrer la diversité commerciale sur des polarités définies précédemment**.

Le tableau ci-contre synthétise de manière comparée les deux outils utilisés :

Outil d'identification	Art. L151-16	Indice « c »
Items	Prescription surfacique	Uc2c, Uc3c
Identification sur le plan de zonage		
Constructibilité	La constructibilité est déterminée par le zonage afférent (U, A, N...).	La constructibilité est régie par le règlement du sous-secteur Uc2c, Uc3c et U4c
Prescriptions associées	- Etablissements commerciaux et artisanaux autorisés sous réserve - Différenciation hyper-centre d'Oyonnax et autres SDC	- Etablissements commerciaux et artisanaux autorisés sous réserve (surfaces plus restreintes qu'en SDC)

5.9. LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Conformément aux parties exposées précédemment, le plan de zonage fait apparaître les limites des secteurs d'Orientation d'Aménagement et de Programmation. Ces dernières concernent à la fois les sites de développement résidentiel, économique, d'équipement ainsi que les secteurs identifiés comme Unités Touristiques Nouvelles.

5.10. LES STECAL

5.10.1. Traduction générale

Le plan de zonage délimite plusieurs STECAL présentés dans les parties précédentes et constituées des zones NI2.

Ces dernières répondent à un enjeu similaire : comment prendre en compte le développement d'une activité, installation existante ou en projet dans un milieu à dominante naturelle.

L'article L151-13, précise pour le STECAL que

*« Le règlement peut, à titre **exceptionnel**, délimiter dans les zones naturelles, agricoles ou forestières des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées dans lesquels peuvent être autorisés :*

1° Des constructions ;

[...]

Il précise les conditions de hauteur, d'implantation et de densité des constructions, permettant d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone.

Il fixe les conditions relatives aux raccordements aux réseaux publics, ainsi que les conditions relatives à l'hygiène et à la sécurité auxquelles les constructions, les résidences démontables ou les résidences mobiles doivent satisfaire. »

Concernant le caractère exceptionnel, les secteurs définis représentent :

- 7 secteurs répartis sur le territoire correspondant aux seuls secteurs NI2
- 7 hectares identifiés, soit 0,01% du zonage total

Ces sites constituent tous des secteurs déjà urbanisés et en continuité des trames urbaines. Le choix du zonage N vient avant tout caractériser des espaces à dominantes naturels malgré leur positionnement en continuité.

Pour chacun des sites, des règles d'encadrement du développement des occupations autorisées ont été inscrites en étant notamment vigilant à ne pas dépasser les seuils UTN pour lesquels ces sites n'ont pas fait l'objet de demandes spécifiques.

5.10.2. Prise en compte des principes de discontinuité

Le territoire étant soumis à la Loi Montagne, le développement en discontinuités des enveloppes urbaines, des groupes de hameaux ou de constructions traditionnelles est interdit sauf dérogation.

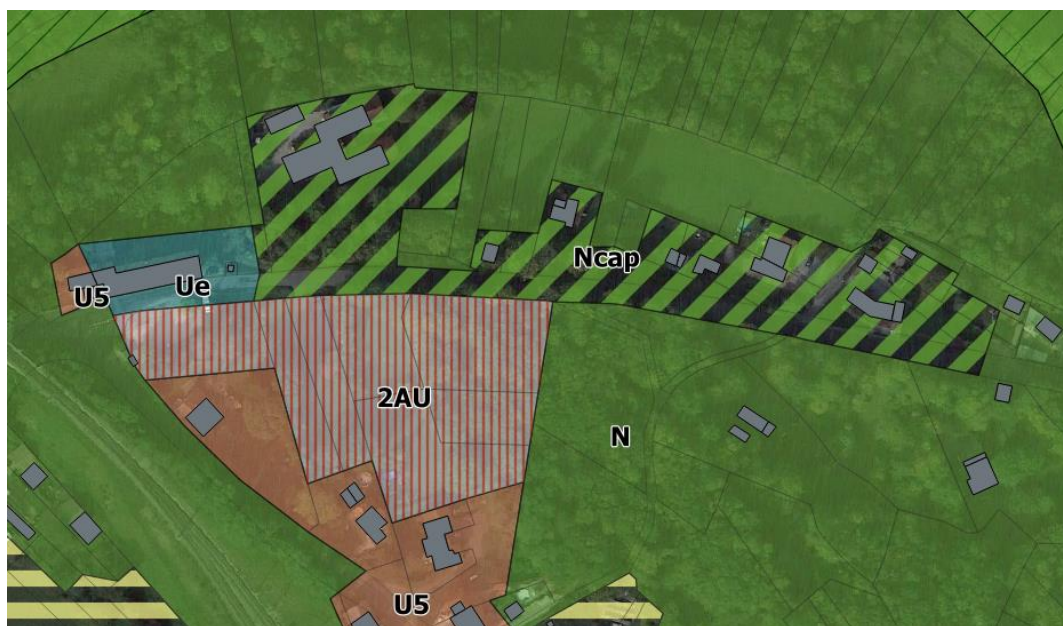
Il est nécessaire d'identifier les enjeux relatifs à la notion de continuité.

→ Secteurs de carrière (Ncar)

Ces sites répondent à la dérogation autorisée par le Code de l'Urbanisme qui autorise un développement en discontinuité pour les installations et équipements incompatibles avec le voisinage des zones habitées. Les carrières de par leur nature entrent pleinement dans les champs des installations incompatibles. Elles feront par ailleurs l'objet de mesures règlementaires liées aux procédures annexes auxquelles elles sont soumises (étude de danger, de risque,...).

La notion de discontinuité ne s'applique pas.

→ Secteurs de développement limité Ncap



Secteur Ncap – continuité de l'urbanisation

Source : Verdi

Ce secteur situé sur **Bolozon** constitue une trame urbaine et pourrait être inscrit au sein de la zone urbaine au seul titre de l'identification des enveloppes urbaines (ensemble de plus de 4 constructions à usage de logement). Néanmoins, la présence d'un périmètre rapproché de captage, les enjeux paysagers de bordure de l'Ain et le contexte de gestion de l'assainissement sur la commune ont conduit à la délimitation d'un secteur de constructibilité limité dont la constructibilité sera par ailleurs grevée par la DUP du captage.

Pour autant, le secteur ne constitue pas une discontinuité de l'urbanisation et le secteur **Ncap** ne délimite que les portions d'ores et déjà urbanisés.

La notion de discontinuité ne s'applique pas.

→ Secteurs d'équipement Ne et Ne2

La grande majorité des sites présentent :

- soit des continuités urbaines au regard de l'existence de l'équipement (aire d'accueil des gens du Voyage à Port) ou de la trame dans laquelle il s'insère (camping à Port).
- soit concernent des équipements souvent incompatibles avec le caractère résidentiel et déjà implantés en zone Agricole ou naturelle, c'est le cas de nombreux cimetières ou de stations d'épuration (Nurieux, Cimetière de Lantenay,...)

A noter que deux projets de parc photovoltaïque déjà autorisés ont également été inscrits en zone **Ne**.

En revanche, deux sites ont été inscrits et nécessitent un approfondissement.

SECTEUR NE DE SAINT MARTIN DU FRESNE

Secteur Ne – projet d'équipement sportif

Source : Verdi

Le secteur **Ne** a été identifié pour répondre à un projet d'équipement sportif mutualisé entre Saint Martin du Fresne, Maillat et Condamine.

Le site doit notamment accueillir des terrains sportifs (foot, rugby,...).

Il prend place sur des terres cultivées et sur un secteur semi boisé partiellement anthropisé.

Le site est bordé à l'Ouest par la RD12. Il prend également place à la jonction entre cette voirie et la RD12H. le carrefour constituant l'entrée de ville et le début de la ZAE de la Fabrique dont une partie a été déclassé en zone N.

Au regard de son positionnement dans la continuité de cette entrée de ville et de la zone **UXa**, il a été retenu que le site ne présentait pas une discontinuité.

La notion de discontinuité ne s'applique pas.



SECTEUR NE D'IZERNORE

Secteur Ne – zone d'équipement

Source : Verdi



Le site est situé à l'Est du centre-ville d'Izernore duquel il est séparé par une zone humide (Ncb). A l'Ouest la Léchère forme également une séparation avec le hameau de Tignat.

Si la discontinuité avec les secteurs résidentiels les plus proches est marquée, le site n'en constitue pas moins un espace déjà urbanisé accueillant d'ores et déjà un complexe sportif (dont stationnement) et un ensemble de terrains de sport. L'emplacement réservé prévu pour son extension ainsi que le zonage ont par ailleurs été redéfinis au regard des enjeux environnementaux.

L'espace constitue donc à lui seul un secteur déjà urbanisé et constitué dont le développement ne saurait être considéré comme étant en discontinuité.

La notion de discontinuité ne s'applique pas.

→ Secteurs d'équipement NI1, NI2 et NI3

Ces secteurs touristiques ont été définis en considérant deux éléments :

- La notion de projet
- La notion de continuité/discontinuité

Deux cas ont été identifiés :

- Le site est en discontinuité et aucun élément de projet n'est connu
- Le site est en discontinuité (avérée ou potentielle) et des éléments de projets sont connus.

Sur ce constat, les zonages **NI1** et **NI3** sont venus apporter des réponses précises.

Le zonage **NI3** identifie les sites ayant été désigné comme UTN par le PLUi-H et faisant à ce titre l'objet d'une OAP.

En ce sens, et au vu de l'importance des projets qui ont été portés par les collectivités, il a été proposé d'identifier 4 sites comme UTN locales et d'y réaliser une OAP. Cette démarche et la traduction réglementaire feront l'objet d'un avis de la CDPNS qui permettra de valider le principe de l'aménagement en discontinuité.

Concernant les sites jugés en discontinuité mais pour lesquels aucun projet n'est connu, le choix réglementaire s'est portée sur une limitation des droits à construire tel qu'autorisé par l'article L122-5 :

*« L'urbanisation est réalisée en continuité avec les bourgs, villages, hameaux, groupes de constructions traditionnelles ou d'habitations existants, **sous réserve de l'adaptation, du changement de destination, de la réfection ou de l'extension limitée des constructions existantes, ainsi que de la construction d'annexes**, de taille limitée, à ces constructions, et de la réalisation d'installations ou d'équipements publics incompatibles avec le voisinage des zones habitées. »*

Ainsi, sur ces sites jugés en discontinuité, seuls les extensions et annexes sont autorisés dans des limites définies par le règlement :

La surface d'emprise au sol totale cumulée des extensions des constructions à usage d'activités existantes autorisées à partir de l'entrée en vigueur du PLUIH ne pourra excéder 20% de l'emprise au sol existante. La surface d'emprise au sol totale cumulée de l'ensemble des annexes autorisées à partir de l'entrée en vigueur du PLUIH n'excède pas 50m².

Cela concerne à titre informatif le site du lac Genin, les glacières de Sylans ou encore le camping de l'Oignin à Matafelon.

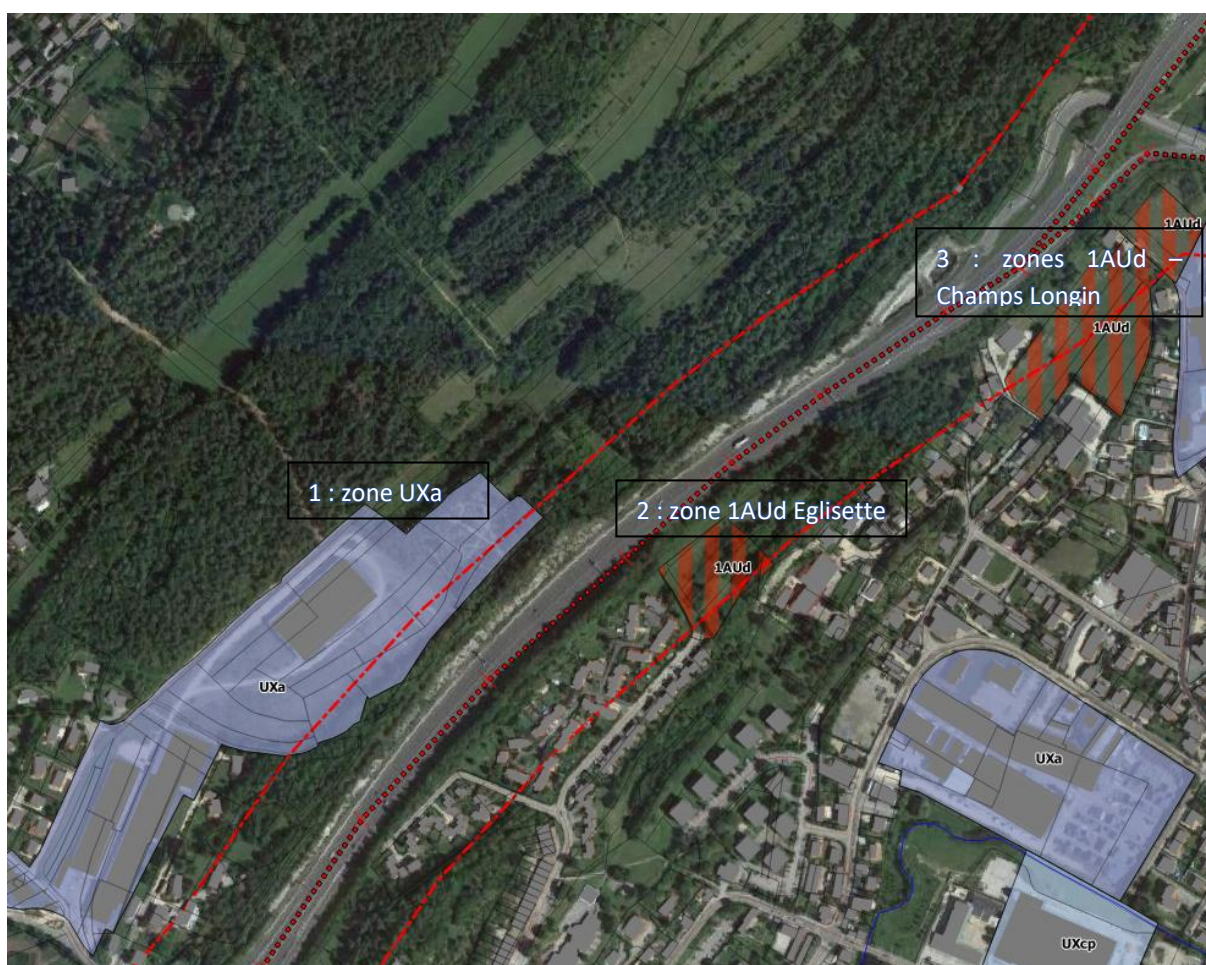
A noter que le site du Lac Genin mais également le lac de Sylans sont concernés par un classement au titre de sites classés et soumis à une réglementation spécifique.

5.11. LA PRISE EN COMPTE DES AXES A GRANDE CIRCULATION

Le diagnostic a mis en évidence que le territoire était concerné par des axes autoroutiers, des voies express et des routes à grandes circulation générant des bandes d'inconstructibilité de part et d'autre de l'axe de la voie.

Le projet de PLUi-H inscrit trois sites de développement concernés par la bande de 100 m de part et d'autre de l'A404 sur le territoire d'Oyonnax.

L'analyse menée aurait pu conclure que les trois sites, par leur positionnement, n'étaient pas concernés, compte tenu du fait qu'ils s'inscrivent en réalité tous dans un ensemble urbain déjà constitué. Toutefois, il a été privilégié de retenir l'incidence et de justifier la réduction de la bande d'inconstructibilité tel que l'autorise le Code de l'urbanisme (L111-8).



Les trois sites de développement concernés par la bande d'inconstructibilité générée par l'A404

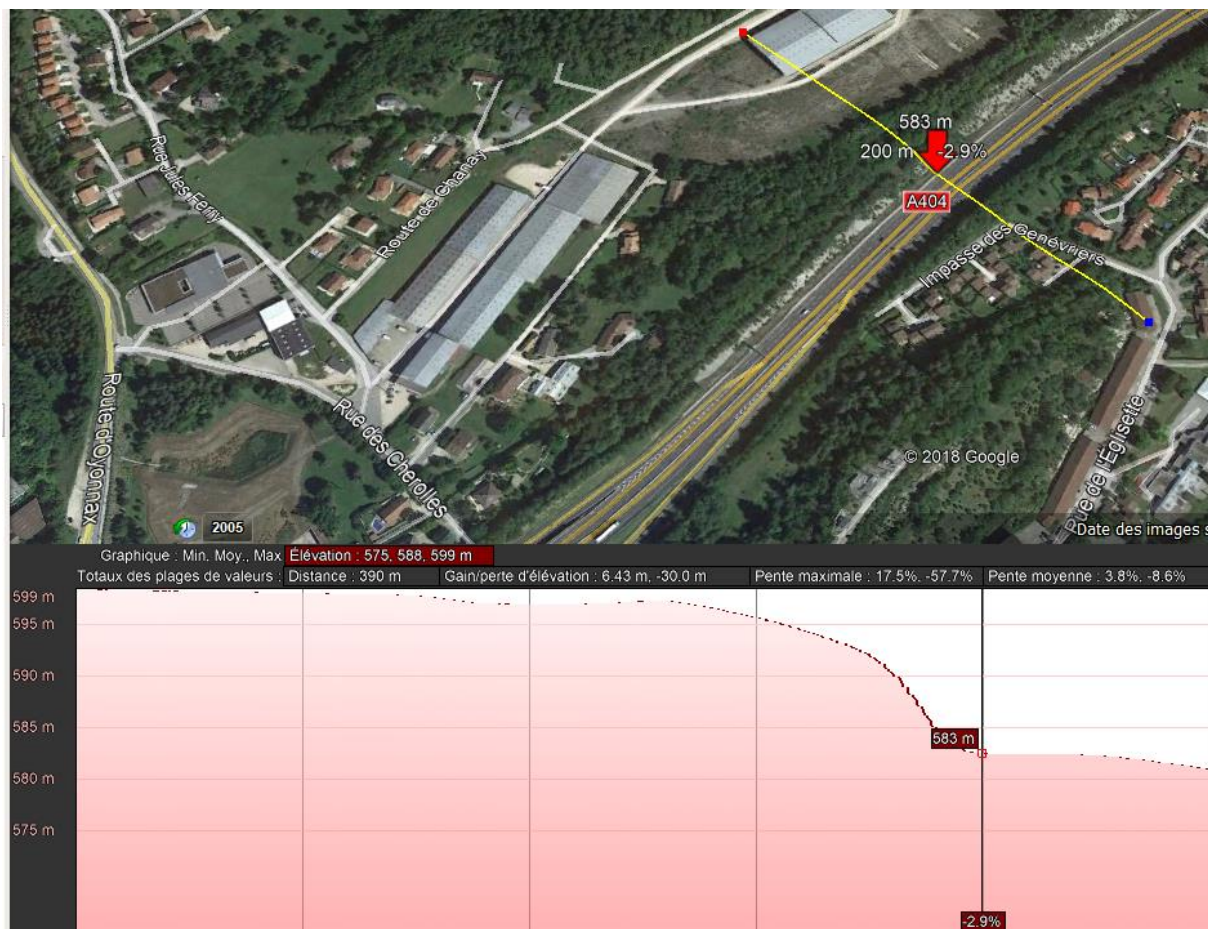
Source : Verdi

Pour chacun des sites, des éléments permettant de justifier de la réduction de la bande d'inconstructibilité ont été proposés tels que présentés ci-dessous. Ces éléments doivent notamment permettre de justifier de la compatibilité du développement autorisé avec la prise en compte des **nuisances**, de la **sécurité**, de la **qualité architecturale**, ainsi que de la **qualité de l'urbanisme** et des **paysages**.

5.11.1. Secteur UXa

→ Présentation du site et projet

Le tènement est situé au nord de l'autoroute A404, dont il est séparé par un talus conséquent de plus de 13,00 mètres.



Coupe altimétrique de l'autoroute A404 au niveau de l'entreprise Falk

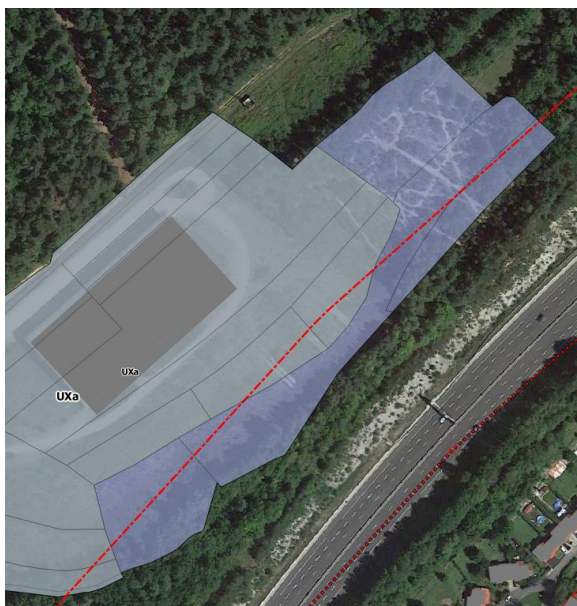
Source : Géoportail

Le merlon n'autorise aucune perception du site concerné depuis l'axe de la voie. Par ailleurs, les boisements présents sur le haut du merlon, dissimule d'autant plus le tènement.

Ce dernier est actuellement occupé par une entreprise industrielle et bénéficie d'un zonage dédié **UXa**.

Le projet de PLUi-H reconduit ce zonage en propose une extension de ce dernier en réponse à un projet d'extension de l'entreprise ou l'implantation de nouveaux acteurs économiques sur un foncier déjà viabilisé.

Les terrains visés représentent 1,3 hectare et concernent des emprises déjà défrichés.



Zonage actuel (en gris) et projet de développement (en mauve)

Source : Verdi Ingénierie Rhône Alpes

Vues depuis le site vers la frange boisée du haut du talus



Source : HBA





→ Proposition réglementaire

Il est proposé de réduire la bande d'inconstructibilité à hauteur de **60 m**.

Si la configuration de lieux (topographie, végétation) répond déjà globalement aux enjeux d'insertion paysagère depuis l'axe de la voie, il est proposé de préserver le boisement présent en l'identifiant au PLUi-H au titre des éléments paysagers à préserver (L151-19).

→ Justifications réglementaires

Enjeux	Justifications
Nuisances	Le site est relativement isolé des secteurs résidentiels alentours pour lesquels il n'aura pas de nuisance spécifique. Inversement, s'agissant d'un site industriel, la proximité de l'A404 n'est pas de nature à avoir des incidences notables sur cet item. Le maintien du Merlon, du boisement assure a minima une barrière contre les nuisances sonores ou la pollution aux particules.
Sécurité	Le développement du site n'aura pas d'incidence sur la sécurité de l'A404. Aucun nouvel accès n'est attendu, le site est déjà viabilisé.
Qualité architecturale	Le site est déjà urbanisé. Le règlement de la zone UXa a été travaillé afin d'y intégrer des dispositions relatives à la qualité architecturale des bâtiments.
Qualité de l'urbanisme et des paysages	La protection du boisement permet de garantir l'insertion paysagère et la préservation des perspectives depuis l'A404. Ces dernières seront inchangées. Par ailleurs, les règles de recul par rapport aux limites des zones naturelles sont plus importantes, évitant la création d'un bâti en limite directe du boisement et d'une hauteur perceptible depuis les secteurs environnants.

5.11.2. Secteur 1AUd – L'Eglisette

➔ Présentation du site et projet

Le tènement est situé au sud de l'autoroute, dans le prolongement d'un lotissement résidentiel. Le site est isolé de l'autoroute par une frange boisée, qui par ailleurs sera maintenue dans le projet d'aménagement, ainsi que par un talus de près de 10,00 mètres en contrebas.

Le site doit permettre un développement résidentiel.



Coupe altimétrique du site de l'Eglisette

Source : Géoportail

Il n'existe aucune vue réciproque entre le site d'urbanisation future et l'autoroute A404.



Vue sur le site de l'Eglisette depuis l'autoroute

Source : GoogleMaps

→ Proposition réglementaire

Il est proposé de réduire la bande d'inconstructibilité à hauteur de **60,00 mètres**.

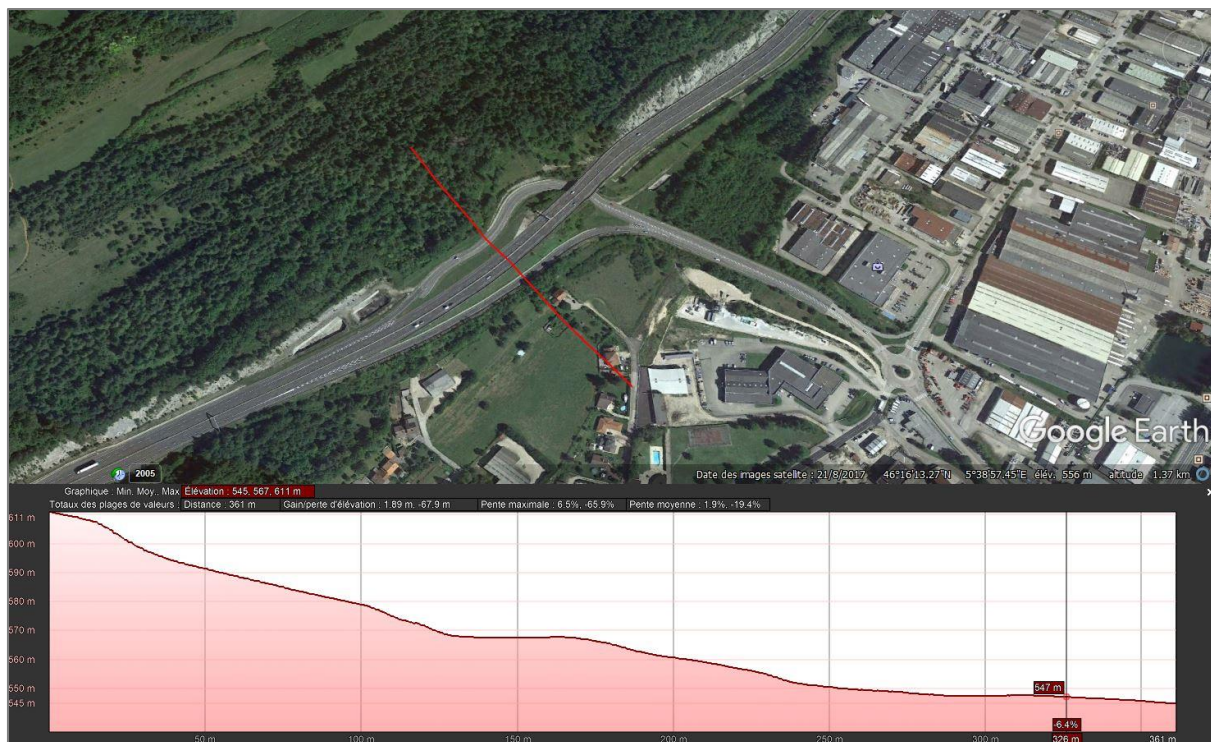
→ Justifications réglementaires

Enjeux	Justifications
Nuisances	Le site est isolé de l'autoroute par une frange boisée classée inconstructible (N) au plan de zonage. De plus, le maintien d'espaces verts de pleine terre ainsi que d'arbres sur le site, permet de valoriser le cadre de vie du site. Par ailleurs, il est proposé une réduction du zonage constructible sur une largeur d'environ 20 m coté A404.
Sécurité	Le développement du site n'aura pas d'incidence sur la sécurité de l'A404. Aucun nouvel accès n'est attendu, le site est déjà viabilisé.
Qualité architecturale	Des dispositions réglementaires ont été introduites dans le secteur AU afin de garantir la qualité architecturale des constructions. Ceci est d'autant plus vrai, que le site accueillera une offre de logements de standing. Les hauteurs, bien qu'importantes pour permettre la densification du site, ne créent pas de nouvelles vues réciproques entre l'autoroute et le site.
Qualité de l'urbanisme et des paysages	La protection du boisement permet de garantir l'insertion paysagère et la préservation des perspectives depuis l'A404. Ces dernières seront inchangées.

5.11.3. Secteurs 1AUd – Champs Longin

➔ Présentation du site et projet

Le tènement est situé au sud de l'autoroute, au niveau du rond-point de la sortie Parc Industriel Nord. Le site est isolé de l'autoroute par une frange boisée dense, qui par ailleurs sera maintenue dans le projet d'aménagement, ainsi que par un talus de près de 10,00 mètres en contrebas.



Coupe altimétrique du site de Champ Longin

Source : Verdi Ingénierie Rhône Alpes

Les vues ne sont pas réciproques entre l'autoroute et le site.

Depuis l'autoroute, la vue donne directement sur la zone d'activités économique, surplombant le site d'urbanisation future. Depuis la partie nord du site, l'autoroute est partiellement visible. Cependant, les orientations d'aménagement prescrivent la constitution d'une frange boisée dense aux abords du site, afin de dissimuler complètement l'autoroute.



Vue sur le site de Champ Longin depuis l'autoroute

Source : Verdi



Vue sur l'autoroute depuis le site de Champ Longin

Source : Verdi

→ Proposition réglementaire

Il est proposé de réduire la bande d'inconstructibilité à hauteur de **50,00 mètres**.

Cette proposition s'accompagne de prescriptions fortes concernant l'implantation d'une frange boisée dense aux limites du sud avec l'autoroute et sur l'orientation des façades et des ouvertures principales.

Par ailleurs, il a été proposé la réduction du foncier constructible côté A404 sur une largeur d'environ 12 m. Cette réduction éloigne les premières constructions des nuisances et devra permettre entre autre la réalisation d'une protection acoustique.

Il est également proposé de préserver le boisement présent en l'identifiant au PLUi-H au titre des éléments paysagers à préserver (L151-19).

→ Justifications réglementaires

Enjeux	Justifications
Nuisances	Le site est isolé de l'autoroute par une frange boisée classée inconstructible (N) au plan de zonage. De plus, le maintien d'espaces verts de pleine terre ainsi que d'arbres sur le site, permet de valoriser le cadre de vie du site.
Sécurité	Le développement du site n'aura pas d'incidence sur la sécurité de l'A404. Aucun nouvel accès n'est attendu, le site est déjà viabilisé.
Qualité architecturale	Des dispositions réglementaires ont été introduites dans le sous-secteur 1AUd afin de garantir la qualité architecturale des constructions. Ceci est d'autant plus vrai, que le site accueillera une offre de logements de standing. Les hauteurs, bien qu'importantes pour permettre la densification du site, ne créent pas de nouvelles vues réciproques entre l'autoroute et le site.
Qualité de l'urbanisme et des paysages	La protection du boisement au nord permet de garantir l'insertion paysagère et la préservation des perspectives depuis l'A404. Ces dernières seront améliorées puisque l'autoroute deviendra invisible depuis le site.

5.12. LES SECTEURS DE DEVELOPPEMENT TOURISTIQUE

L'agglomération a inscrit le développement d'une stratégie touristique comme axe fort de son projet de territoire. En ce sens, un regard particulier a été apporté dans le cadre du PLUi-H sur les sites touristiques existants ou en projet.

Ce regard s'est fait en tenant compte des réglementations en place en matière d'Unités Touristiques Nouvelles et de l'avancement des projets connus sur le territoire.

Au final, un zonage NI a été proposé pour l'ensemble des sites à vocations loisirs et de tourisme du territoire. Néanmoins, compte tenu des caractéristiques de certains des sites (discontinuité, création de surface de plancher,...) il a été proposé de distinguer 3 sous-secteurs comme présenté dans les parties précédentes et rappelé ci-dessous :

- **Secteur NI1** : il s'agit de sites touristiques ou de loisirs existants, en discontinuité, et pour lesquels il n'est pas connu de projet spécifique. Ces derniers pourront donc évoluer sous le régime de la zone naturelle à savoir extension limitée autorisée.
- **Secteur NI2** : il s'agit de sites en continuité pour lesquels il n'est pas prévu de projets spécifiques. Néanmoins le caractère de continuité autorise à une capacité de développement plus importante selon la règle suivante :
 - Soit le site accueille déjà du bâti, inférieur à 500m² de surface de plancher et dans ce cas, seule une extension jusqu'à 500m² de SP est autorisé.
 - Soit le site accueille déjà plus de 500m² de SP et dans ce cas, une extension complémentaire de 500m² est autorisée.
- **Le secteur NI3** correspond aux sites disposant d'ores et déjà d'une visibilité touristique ou pour lesquels des projets connus, suffisamment avancés nécessitent un encadrement réglementaire spécifique.

Conformément à l'article L122-18 du Code de l'Urbanisme, le PLUi-H a ainsi désigné 4 sites comme **Unité Touristique Nouvelle Locale**, correspondant aux secteurs **NI3**.

A ce titre, les 4 secteurs identifiés font l'objet d'Orientations d'Aménagement et de Programmation tel que prévu au L151-7 du même code.

5.12.1. Le Golf du Haut Bugey

Le golf, localisé sur Samognat, est existant depuis 2002 et occupe une superficie d'environ 30 hectares dédiés à l'activité golfique.

Le site accueille en dehors du parcours, un espace de stationnement et quelques bâtiments.

Le projet porté par HBA vise la réalisation d'un club house dans la continuité directe du bâti existant.

A noter que le périmètre du Golf inclut des terrains toujours déclarés à la PAC et cultivés mais qui ne font l'objet d'aucun projet d'urbanisation ou aménagement.



Le Golf – périmètre du site

Source : Verdi

5.12.2. Le Moulin du Pont

Le site du Moulin du Pont est situé en bordure de la retenue d'eau de l'Oignin à Samognat. Le secteur accueille aujourd'hui bâtiment d'hôtellerie et restauration. Le bâti est situé en discontinuité de l'urbanisation du village.

Le site a connu une reprise économique et des projets d'amélioration, confortement de l'existant sont aujourd'hui développés.

Le Moulin du Pont – périmètre du site

Source : Verdi



5.12.3. Le site d'Izaria

Le site situé au Poizat propose aujourd'hui de l'hébergement notamment sous forme de gîtes et d'hébergement insolites (Yourtes). Jouissant une certaine notoriété et d'un cadre remarquable, il est proposé de conforter le secteur en y autorisant d'autres aménagement relatifs à l'hébergement touristique.

Izaria – périmètre du site



Source : Verdi

5.12.4. L'espace Rivoire

Dans le même esprit, l'espace Rivoir sur Vieu d'Izenave proposer gîte et salles de réceptions. Des projets d'agrandissement sont prévus ainsi que l'amélioration du stationnement.

Espace Rivoire – périmètre du site

Source : Verdi



5.13. LES RIVES DES PLANS D'EAU

Les articles L122-12 et suivants rappellent les dispositions suivantes :

Les parties naturelles des rives des plans d'eau naturels ou artificiels d'une superficie inférieure à mille hectares sont protégées sur une distance de trois cents mètres à compter de la rive. Toutes constructions, installations et routes nouvelles ainsi que toutes extractions et tous affouillements y sont interdits.

Ces dispositions s'appliquent aux plans d'eau partiellement situés en zone de montagne.

Peuvent toutefois être exclus du champ d'application du présent article :

1° Par arrêté de l'autorité administrative compétente de l'Etat, les plans d'eau dont moins du quart des rives est situé dans la zone de montagne ;

2° Par un schéma de cohérence territoriale, un plan local d'urbanisme ou une carte communale, certains plans d'eau en fonction de leur faible importance.

Par dérogation aux dispositions de l'article [L. 122-12](#), **des constructions et aménagements peuvent être admis**, en fonction des spécificités locales, dans certains secteurs délimités :

1° Soit par un plan local d'urbanisme ou un schéma de cohérence territoriale, avec l'accord de l'autorité administrative compétente de l'Etat et **au vu d'une étude réalisée et approuvée** dans les conditions prévues au premier alinéa de l'article [L. 122-7](#) ;

Dans le cadre de l'élaboration, une identification des plans d'eau a été menée, couplée à une identification des projets potentiels susceptibles d'être impactés par ces dispositions.

Commune	Site	Superficie moyenne	Aménagements existants
Nantua	Lac de Nantua	140 ha	RD, voie ferrée, habitations, restaurant, aménagement urbain...
Charix, Echallon, Oyonnax	Lac Genin	7,5 ha	Restaurant, habitation, camping, plage...
Poizat-Lalleyriat, Les Neyrolles	Lac de Sylans	46 ha	Les Glacières, autoroute, RD, voie ferrée, restaurant, rampe mise à l'eau...
Poizat -Lalleyriat	Plan d'eau	1,4 ha	Aménagement sentier, ponton, toilette, parking...
Izernore	La Gouille	0,3 ha	Aucun
Izernore	Retenue Oignin	12,3 ha	Habitations
Samognat	Retenue Charmine-Moux	60 ha	Hôtel-restaurant, camping, golf, RD, équipements électriques...
Brénod	Etangs Marron	7 ha	Aucun
Dortan	Lac Coiselet	40 ha	Habitations, camping
Ceignes	Les Lèches	0,6 ha	Aucun

Identification des principaux plans d'eau

L'analyse a permis d'identifier essentiellement le site de la Gouille comme étant un site de projet disposant de rives naturelles du fait de l'absence d'aménagements.

Par échange avec les élus, au regard des superficies moyennes de plans d'eau identifiées, il a été décidé d'un seuil de 2 ha, en-deçà duquel, les plans d'eau sont considérés comme de faible importance.

Concernant la Gouille, celle-ci est de fait exclue des dispositions de l'article L122-12 bien qu'il n'y ai plus de projet proposé.



6. Les dispositions favorisant la densification et la limitation de la consommation des espaces naturels, forestiers et agricoles

6.1. LES ENJEUX DE LA MODERATION DE LA CONSOMMATION D'ESPACE ET DE LUTTE CONTRE L'ÉTALEMENT URBAIN

Le PLUi-H doit répondre aux enjeux de développement du territoire tout en intégrant les problématiques récentes liées à l'étalement urbain, à la consommation des terres agricoles et des espaces forestiers, à la hausse des risques et des pollutions liées à l'imperméabilisation des sols et à l'augmentation des flux routiers, etc.

Aussi, il doit **favoriser l'accueil et le maintien des activités économiques** – d'autant plus importantes dans un territoire historiquement constitué autour de la plasturgie – afin de conforter l'offre d'emploi, et permettre aux populations (actifs, familles, personnes âgées...) **d'avoir accès à un parcours résidentiel local et adapté**. Il doit également intégrer la hausse potentielle des flux routiers sur le territoire, et anticiper cette augmentation en favorisant l'intensification des espaces déjà urbanisés, à proximité des pôles de transport (bus, gares...).

Pour autant la densification peut interroger notamment au vu des incidences sur le cadre de vie. Néanmoins, parmi les enjeux qui lui sont associés, certains ayant guidé les choix du PLUi-H méritent d'être repris ici :

- ✓ Conforter les centre-bourgs en resserrant l'enveloppe urbaine :

La dilution de l'habitat en périphérie ou à l'extérieur des centres, qui a été observée sur tout le territoire national depuis 30 à 40 ans, et plus particulièrement dans le Haut Bugey depuis 20 ans, conduit à un fonctionnement urbain déconnecté du centre – bourg. Celui-ci entraîne les processus de dévitalisation, voire de paupérisation et de désertification de l'espace public, qui sont aujourd'hui largement documentés par les études urbaines, et ressentis par les habitants. Or l'espace public des centre-bourg est un espace historiquement dévolu à l'animation et à la convivialité des habitants, c'est-à-dire au lien social en général. La revitalisation des centre-bourg est donc un enjeu essentiel pour l'avenir.

- ✓ Préserver le foncier agricole et le milieu naturel :

On assiste à l'heure actuelle à un processus général de métropolisation, qui concentre de plus en plus les activités économiques et les services dans les grands centres urbains.

Pour les espaces situés hors de ces grands centres urbains, le maintien de l'activité agricole et du cadre de vie est un facteur essentiel de son dynamisme et de son attractivité.

Le resserrement de l'enveloppe urbaine, par une urbanisation plus dense, contribue à préserver la ressource essentielle pour l'avenir de ces territoires : le foncier agricole et le milieu naturel

Enfin, la densification de zones urbanisées moins denses s'inscrit dans la continuité des formes urbaines historiques et patrimoniales qui font l'identité de ces territoires. L'observation des villages montre que la forme urbaine traditionnelle est le plus souvent constituée de maisons mitoyennes de plusieurs étages accolées les unes aux autres et qui structurent la rue et l'espace public.

Le développement récent, des dernières décennies, d'une forme urbaine extensive, constituée principalement de la maison individuelle entourée de son jardin, contribue à changer radicalement, non seulement le fonctionnement des villages (cf. paragraphe précédent), mais également leur image et leur identité. La recherche d'un mode de développement urbain plus dense, est un moyen de se réappropriier les formes urbaines patrimoniales, et de conforter ainsi un urbanisme qui fait l'attractivité de ces bourgs

C'est dans ce cadre qu'a été menée l'analyse des capacités de mutation et densification de la trame urbaine a été réalisée, tant à vocation résidentielle qu'économique (cf. *H. Bilan des documents opposables et perspectives*).

6.2. UNE METHODOLOGIE EN FAVEUR DE LA DENSIFICATION ET DE LA LIMITATION DE LA CONSOMMATION

6.2.1. *La répartition de la production de logements et de la consommation foncière à destination de l'habitat*

Les objectifs chiffrés de la consommation foncière par strate

Rappel :

Le SCOT définit des objectifs à 15 ans à compter de sa date d'application, début juin 2017.

Le PLUi-H a été calibré à partir de juin 2017, qui correspond ainsi à la fois à la mise en œuvre du SCOT, et à la réalisation de l'état initial du PLUi-H.

La période de calibrage du PLUi-H comprend la période d'élaboration (2 ans) et la phase de mise en œuvre (10 ans) .

Ainsi le PLUi-H est-il calibré pour une durée de 12 ans à compter de juin 2017

- **La définition d'un objectif ambitieux de sortie de vacances dans la production de logement**

Le PLUi-H a dû procéder à une réévaluation des objectifs du SCoT sur le chapelet urbain. En effet, le calcul de l'objectif de sortie de vacances du SCoT était réalisé par l'application du taux cible de 7% sur l'état initial des logements vacants (2012) au lieu d'être appliqué à l'horizon du SCOT, soit 15 ans. Aussi, le SCoT a surévalué le nombre de logements à sortir de la vacance et par conséquent, a sous-évalué la production neuve.

La rectification de ce calcul aboutit à un total de 665 logements à sortir de la vacance (au lieu de 930) et de 2 377 logements en production neuve (au lieu de 2 112).

De plus, au regard du taux de vacance important dans certaines communes de la frange rurale, le PLUi-H a déterminé un objectif de sortie de vacance pour cette strate également.

- **Une consommation foncière du PLUi-H définie en tenant de la sortie de vacance et incluant le foncier en densification**

Les besoins fonciers **totaux** ont été fondés sur la production de logements neufs attendue en appliquant les objectifs de densité moyenne à l'échelle de chaque strate.

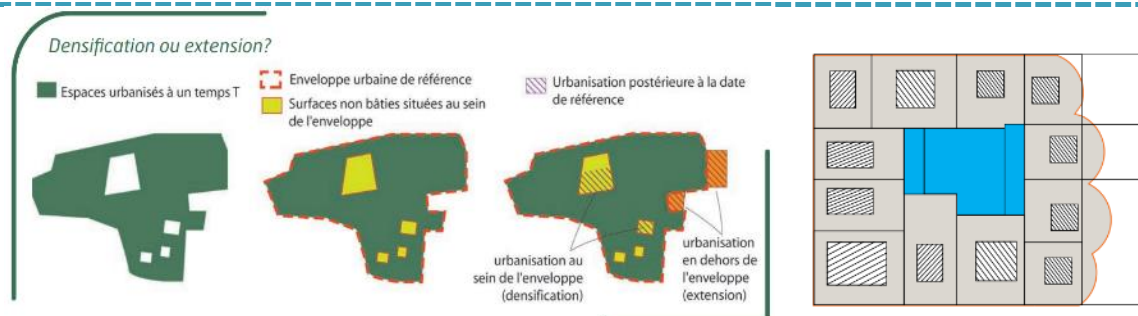
	Prescription horizon SCoT : RP neuves	Prescription horizon SCoT rectifié: RP neuves	Prescription SCoT – PADD densité	Consommation foncière SCOT	Consommation foncière SCoT rectifié
CHAPELET URBAIN	2112	2377	27	78	88
FRANGE RURBAINE	1029	988	19	54	52
ESPACE RURAL	651	651	14	46	46
TOTAL Haut-Bugey	3792	4016		178	186

	Prescription horizon PLUIH : RP neuves	Prescription SCoT – PADD densité	Consommation foncière PLUIH
CHAPELET URBAIN	1902	27	70,4
FRANGE RURBAINE	790	19	41,6
ESPACE RURAL	521	14	37,2

6.2.2. L'étude de densification

L'enveloppe urbaine regroupe l'ensemble des espaces artificialisés présentant une certaine continuité et une certaine compacité. Ces espaces possèdent des vocations diverses : habitat, équipements, zones d'activités, infrastructure. L'enveloppe urbaine est déterminée à un instant « T » présent, amenant à ne pas intégrer au calcul les zones d'urbanisation inscrites dans les documents d'urbanisme encore en vigueur.

Les dents creuses sont des espaces correspondant aux parcelles non bâties situées au sein des enveloppes urbaines et qui disposent d'un accès direct sur voie. En revanche, les parcelles et les lots non commercialisés dans le cadre d'un lotissement ou d'une opération d'aménagement d'ensemble n'ont pas été comptabilisés comme dents creuses.



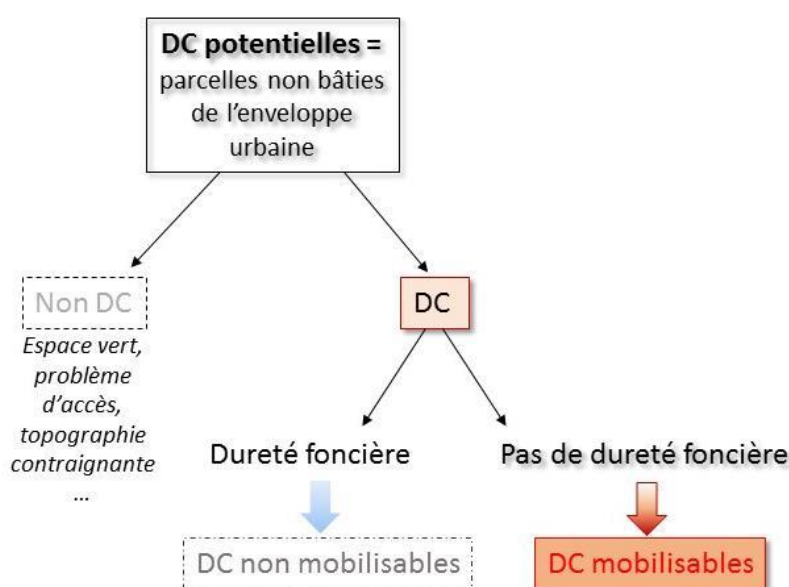
Enveloppe urbaine et dent creuse (source : AURM)

La méthodologie déclinée pour estimer la part de densification dans la consommation foncière totale est la suivante :

1. **La délimitation d'une enveloppe urbaine** sur la base de la méthode proposée par la Direction Départementale de l'Ain. Un rayon de 25 mètres a été tracé autour des bâtiments existants, définissant de ce fait l'enveloppe urbaine. Les bâtiments isolés, les installations agricoles et forestières ainsi que les groupes de bâtiments en trop petits nombres ont été exclus du calcul.

2. **Un travail informatique** a été mené pour repérer des dents creuses potentielles à l'intérieure de la tâche urbaine (environ 171 ha). Ce travail a servi de base pour **des entretiens avec les élus** en août 2016.
3. Dans le cadre des entretiens, chaque dent creuse potentielle à fait l'objet d'une analyse. Lorsqu'elle était déjà occupée par un usage (zone de containers, espaces verts de lotissement, etc), ou lorsqu'elle présentait des caractéristiques interdisant la constructibilité (déclivité, présence re réseaux, etc.), elle était écartée en tant que « dent creuse potentielle non avérée » = Non DC). Lorsqu'une dent creuse avérée (DC) faisait l'objet d'une rétention foncière connue et certaine (selon la connaissance de terrains des élus) à l'horizon du PLUi-H, elle était considérée comme « non mobilisable »

Cet exercice a permis pour chaque commune d'identifier précisément le total des « dents creuses mobilisables » à l'échelle du PLUi-H



6.2.3. Les sites de projet

Les sites de projet sont les principaux sites de production de logements. Ils comprennent :

- Les sites de densification avec projet (urbanisation des dents creuses)
- Les sites de renouvellement urbain
- Les sites d'extension de l'enveloppe urbaine (1AU)

Ces sites sont les principaux secteurs devant permettre de répondre aux objectifs de production de logements, dont les logements locatifs sociaux, en s'appuyant sur les objectifs inscrits dans le PADD et le POA.

En complément, une partie de la production peut être réalisée dans les dents-creuses « diffuses », autrement dit les parcelles qui ne font pas l'objet d'un projet spécifique.

Pour plus de précisions sur les sites de projet, cf. 3.3. Promouvoir une organisation territoriale source d'attractivité.

6.2.4. Le volet économique

Dans le cadre de la réalisation de « l'état 0 du SCOT, l'ensemble du foncier ZAE_SCOT a été caractérisé en juin 2017 et actualisé au regard des choix fonciers économiques (recentrage de l'offre économique sur le Chapelet urbain).

Ainsi le potentiel initial de 57 ha a été réduit à 33,7 ha compte tenu des choix de déclassement.

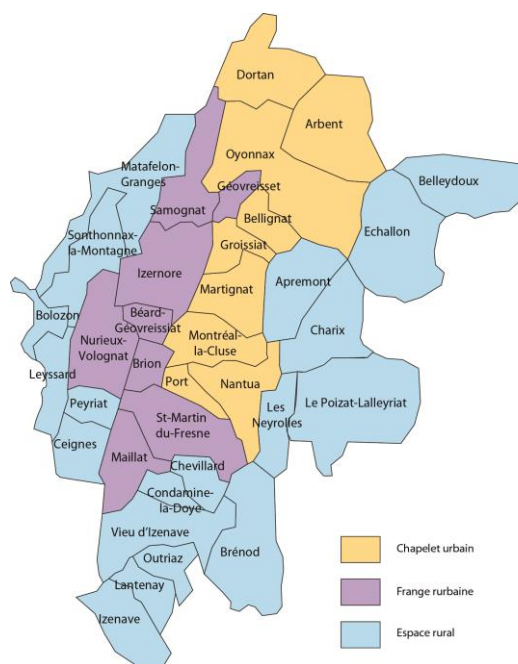
Ces analyses fines à la parcelle ont notamment permis d'affiner avec précision :

- Les besoins exacts en typologie de foncier
- Les possibilités de réduction des zones économiques en extension
- La création de nouvelles zones d'extension mieux adaptées à la demande et au développement de l'emploi (desserte, services,...)

6.3. UNE TRADUCTION AU SEIN DE CHAQUE PIERCE DU PLUi-H

6.3.1. Le PADD

Les outils développés par le PLUi-H permettent de reconsidérer les densités urbaines et le choix des typologies d'habitat. Aujourd'hui, le territoire est marqué par un développement urbain sous la forme de quartiers peu denses (tissu pavillonnaire, habitat dispersé). Le PLUi favorise des formes urbaines moins consommatrices d'espaces, tout en assurant leur intégration dans l'environnement bâti et paysager existant.



L'armature territoriale du Haut-Bugey (source : SCoT du Haut-Bugey)

Parce qu'Oyonnax et d'autres communes du **chapelet urbain** bénéficient de niveaux d'équipements et de services plus importants et que leurs morphologies urbaines revêtent déjà un caractère dense, la densité moyenne qui leur a été attribuée est de **27 logements/ha**.

Les centres-villes d'Oyonnax et de Nantua, quant à eux, doivent présenter une densité supérieure.

En s'installant dans la **frange rurale**, les habitants recherchent un mode de vie à mi-chemin entre le rural et l'urbain : densité et proximité des services et des commerces, accessibilité, source d'emploi d'une part, et habitat peu dense (maison de bourg, logement individuel ou mitoyen, etc.) d'autre part. Pour répondre à cette demande tout en définissant des projets soucieux de l'économie du foncier, la densité attribuée à la frange rurale est de **19 logements/ha**.

Dans l'**espace rural**, la faible concentration des équipements structurants (transports, commerces et services) et la demande en termes de cadre de vie et de type de logements (maisons de villages, logements individuels avec terrain...) sont très différentes des deux premières strates. Pourtant, au vu de la croissance démographique et de l'extension urbaine considérables de ces dernières années, l'espace rural porte un objectif de densification important. Pour faire la part entre les caractéristiques de l'habitat rural et la problématique de l'étalement urbain, une densité de **14 logements/ha** a été attribuée à cette strate.

Toutes les nouvelles opérations, tant en renouvellement sur des tènements importants (taille, localisation, enjeux paysagers et écologiques...) qu'en extension, sont encadrés par les OAP qui traduisent la densité à adopter sur les sites et les formes urbaines à privilégier.

Les densités appliquées sur les sites de projet ont été établies de façon à respecter en moyenne à l'échelle de chaque commune, et en fonction de la strate concernée (chapelet urbain, frange ruraine et espace rural), les objectifs de densité ainsi définis.

Du point de vue des zones économiques, le PADD donne la priorité à la requalification et à l'optimisation des ZAE existants avant d'envisager leur extension ou la création de nouvelles zones.

De plus, le PADD prescrit le développement de la façon suivante :

Mobiliser prioritairement les surfaces disponibles au sein des zones existantes (34 ha)

Prévoir des surfaces d'extension à vocation économique sur le Parc Industriel Ouest à Veyziat (25 ha),

Etudier et définir les conditions de l'aménagement de l'aérodrome (32 ha) et du secteur de la caserne (8 ha)

Le SCOT du Haut-Bugey précise qu'à surface constante des objectifs de développement des zones d'activités, il est possible de créer de nouvelles zones en substitution de projets qui seraient abandonnés ou deviendraient irréalisables.

6.3.2. La territorialisation, le Programme d'Orientations et d'Actions

La répartition des logements neufs est liée au travail de territorialisation menée avec les élus. Selon le poids démographique l'attractivité, le cadre de vie ou encore l'emploi, un potentiel de logement et donc de foncier a été défini.

Une identification complète des fonciers mobilisés pour répondre aux besoins en logements du PLUi-H a été menée permettant à la fois de gérer les prescriptions en matière de densité et de consommation foncière.

Ce foncier comprend à la fois le potentiel de densification et d'extension à court terme.

Le total de ce foncier à mobiliser dans le projet de PLUi-H est inférieur à la consommation foncière maximale calculée en application des objectifs définis par le SCOT

Strate	Foncier à mobiliser sur la durée du PLUi-H (en ha)	Consommation foncière maximale sur 12 ans (en ha)
Chapelet urbain	68	70
Frang Ruraine	41	42
Espace rural	35	37
Total général	144	149

En parallèle, et au regard d'enjeux de temporalité de l'aménagement, plusieurs tènements ont été inscrits en 2AU. **Le foncier total inscrit en 2AU n'excède pas les 20% restants à l'échelle d'HBA.**

Strate	Foncier inscrit en 2AU dans le PLUi-H
<i>Chapelet urbain</i>	21,2
<i>Frange Rurbaine</i>	13,6
<i>Espace rural</i>	6,3
Total général	41,2

Le foncier théorique total autorisé par le SCoT sur la durée du PLUi-H est de l'ordre de 149 ha, correspondant en réalité à 80% du total alloué sur la durée du SCoT, soit 187 ha.

Le projet de PLUi-H inscrivant en réalité 144 hectares de foncier 1AU, le delta résiduel autorisé est de 43 hectares. Le PLUi-H en inscrivant 41,2 ha de 2AU reste donc compatible avec le SCoT.

6.3.3. Le règlement et les OAP

Dispositions issues des OAP	Une densité et/ou un nombre de logements est imposé sur chaque site de projet. <i>Pour plus de précisions sur le travail de la densité dans les OAP, cf. 3.3. Promouvoir une organisation territoriale source d'attractivité.</i> Idem pour la typologie de logements sur le site, les projets privilégient des formes compactes et peu consommatrices d'espace : habitat individuel groupé, intermédiaire et collectif. <i>Pour plus de précisions sur le travail de la densité et des formes bâties dans les OAP, cf. 3.4. Un urbanisme de qualité économe en foncier.</i>
Dispositions réglementaires des zones U	Règles favorisant la mixité des formes Emprise au sol non réglementé en zone historique et de gradient variable en zone contemporaine Réduction des zones U sur l'ensemble des communes au regard des enveloppes urbaines ayant servi à l'étude de densification
Dispositions réglementaires des zones Ux	Emprise au sol rehaussée à 75% pour faciliter l'optimisation foncière
Dispositions réglementaires des zones 1AU	Règles favorisant la mixité des formes Création d'une zone 1Aud, autorisant une densification plus forte (hauteur à 12m au lieu de 9 et emprise à 50% au lieu de 30%)
Dispositions réglementaires des zones 1Aux	Emprise fixée à 75% afin d'optimiser les fonciers.
Dispositions réglementaires des zones A et N	Les constructions annexes (garages, abris de jardins, piscine...) aux bâtiments d'habitations sont autorisées sous réserves : - qu'elles soient directement liées à la destination de la ou des construction(s) principale(s) implantée(s) sur le même terrain ou sur la même propriété lorsqu'une contrainte physique (route par exemple) compromet la notion d'unité foncière en séparant le terrain en deux - qu'elles soient implantées à moins de 30 mètres du bâti d'habitation - que leur superficie totale et cumulée n'excède pas 50m² (hors piscine) - que leur hauteur n'excède pas 3,5 mètres au faîtage - de ne pas porter atteinte au caractère des lieux et à son environnement.



B. Les objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace

1. Les données de référence

L'évaluation de la consommation foncière du PLUi-H repose sur une division entre :

La vocation des espaces urbanisés/à urbaniser :

- Habitat
- Economie
- Equipement
- Loisirs

L'expression de la consommation foncière :

- 1AU (nouvelles zones ouvertes à l'urbanisation) et U-AU (projets partis depuis l'approbation du SCoT) ;
- 2AU (nouvelles zones ouvertes à l'urbanisation bloquées) ;
- Les emplacements réservés ;
- Les zones naturelles aménagées (NI).

La typologie des espaces ouverts à l'urbanisation :

- Les zones urbanisées (dents creuses, tènements de moins de 1 ha situés dans l'enveloppe urbaine) ;
- Les zones naturelles et agricoles « cœurs de ville » ;
- Les zones naturelles et agricoles.

Les zones urbanisées correspondent à des espaces compris dans l'enveloppe urbaine et considérés comme étant d'ores et déjà urbanisés. Il s'agit d'OAP situées sur de vastes dents creuses et de tènements de moins de 1 hectare (aussi appelés par la DDT des « lacunes »). Elles sont comptabilisées au titre de consommation foncière puisqu'elles induisent des constructions nouvelles mais elles ne participent pas à la réduction des surfaces agricoles et naturelles et à l'expansion de la tâche urbaine.

Les zones naturelles et agricole « cœurs de ville » sont des espaces non urbanisés, classés en zone A ou N, entourés par l'enveloppe urbaine de la commune, mais sans être comptabilisés dedans. Il s'agit le plus souvent d'espaces agricoles non fonctionnels (friches) en raison d'un manque d'accessibilité ou de la faible valeur agronomique des terrains, ou d'espaces naturels enclavés par l'urbanisation. Leur ouverture à l'urbanisation participe, mathématiquement parlant, à une augmentation du volume de l'enveloppe urbaine (en ha). Mais elle ne contribue pas à son étalement (en surface).

Les zones agricoles et naturelles sont des espaces destinés à l'implantation d'exploitations agricoles ou forestières, ou caractérisés par une très faible anthropisation. A l'exception des espaces naturels et agricoles préservés pour des raisons écologiques et paysagères, et donc par définition inconstructibles, sont comptés dans la consommation foncière tous les surfaces anciennement classées A et N faisant l'objet d'un aménagement dans le temps du PLUi-H.

2. Les données chiffrées de la consommation foncière

Le tableau suivant récapitule en fonction de l'occupation existante, la consommation foncière induite par le développement de l'urbanisation prévue au PLUi-H : les sites de projet (habitat), les zones économiques, les zones 2AU, les emplacements réservés et les zones naturelles aménagées.

	Zone agricole et naturelle hors enveloppe urbaine	Zone agricole et naturelle « cœur de ville »	Zone déjà urbanisée	Total
Economie				
1AU	19,2			19,2
2AU	14,6		32,2	46,8
Ux	3,1492		33,7	36,8492
Equipement				
1AU	8,3			8,3
ER	6,8			6,8
UE	1,5	5,7126		7,2126
Ne	6,2307			6,2307
Habitat				
1AU	52,8	16,8	2,3	71,9
2AU	28,8	9,3	2,2	40,2
U	11,3	9,9	52,1	73,3
Loisirs				
ER	0,1			0,1
NI	2,0			2,0
Total général	154,79	41,67	122,47	318,93

Lecture du tableau. La consommation foncière dédiée à l'habitat en zone agricole et naturelle représente 52,8+11,3 soit 64 ha sur la durée du PLUi-H.

Pour plus de facilité, les secteurs déjà urbanisés depuis Juin2017 ou en passe de l'être (PC accordé) ont été comptabilisés dans les zones U et représentent 7,9 ha sur les 11,3. Il s'agissait des secteurs dénommés « U-AU ».

Par ailleurs, la consommation foncière induite par la **mobilisation des dents creuses**, même si elles n'induisent pas une réduction des surfaces agricoles et naturelles, **représente 84,7 ha** (dont 51 ha pour l'habitat et 33,7 ha pour l'activité économique).

Le tableau suivant récapitule la consommation foncière, y compris les dents creuses et les 2AU, selon le type de zone impactée.

Consommation totale	318,9
<i>dont urbanisé</i>	122,5
<i>dont naturelle cœur de ville</i>	41,7
<i>dont agricole / naturelle</i>	154,8

Lecture du tableau. La consommation foncière totale représente 318,9 ha à l'échelle du territoire, en comptabilisant également les zones 2AU (dont Aérodrome, Caserne et Veyziat).

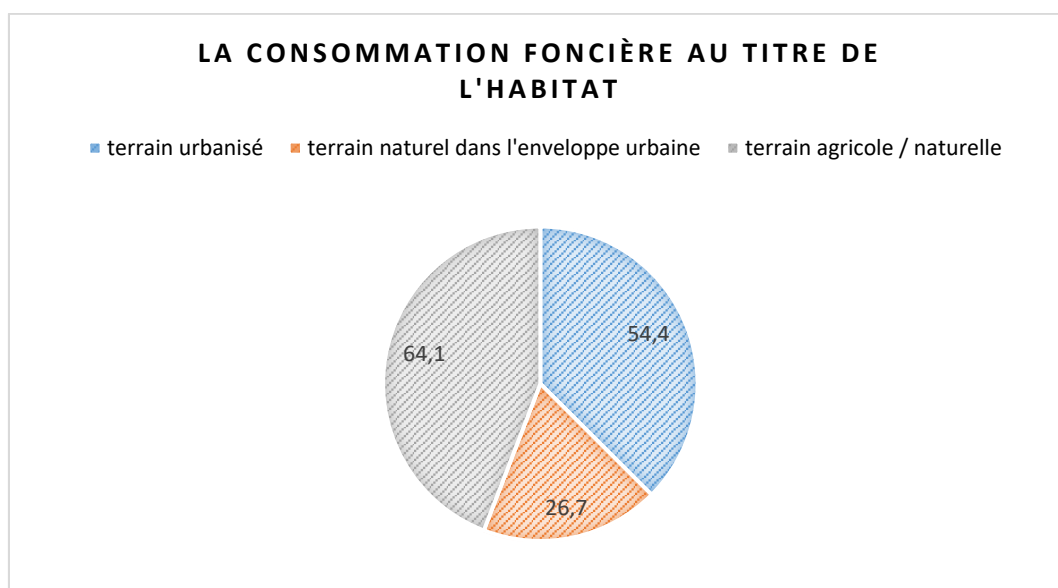
Le tableau suivant récapitule la consommation foncière, y compris les dents creuses mais sans les 2AU.

Consommation sur la durée du PLUi-H	231,9
<i>dont urbanisé</i>	88,1
<i>dont naturelle cœur de ville</i>	32,4
<i>dont agricole / naturelle</i>	111,4

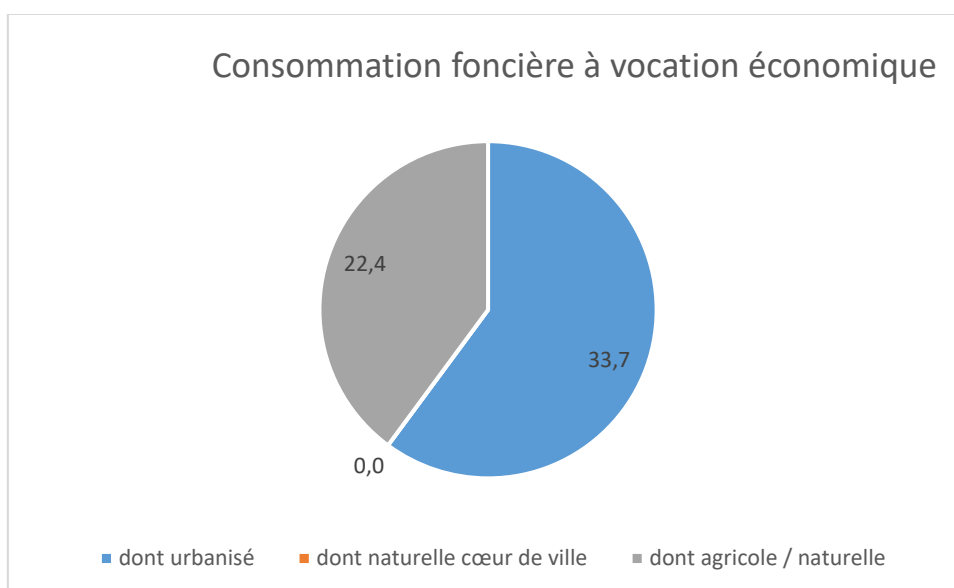
Lecture du tableau. La consommation des espaces agricoles et naturelle représente 111 ha sur l'ensemble du territoire, toute vocation confondue.

*Divisée par le nombre d'années d'application du PLUi-H, cela représente une augmentation de l'enveloppe urbaine de 9,3 ha/an contre 25 constatés sur les dix dernières années (source : Tâche Urbaine DDT). **A noter que ces 25 hectares représentent l'évolution de la tâche urbaine et ne tiennent donc pas compte de la densification dans l'enveloppe au contraire du chiffre proposé de 10 ha/an.***

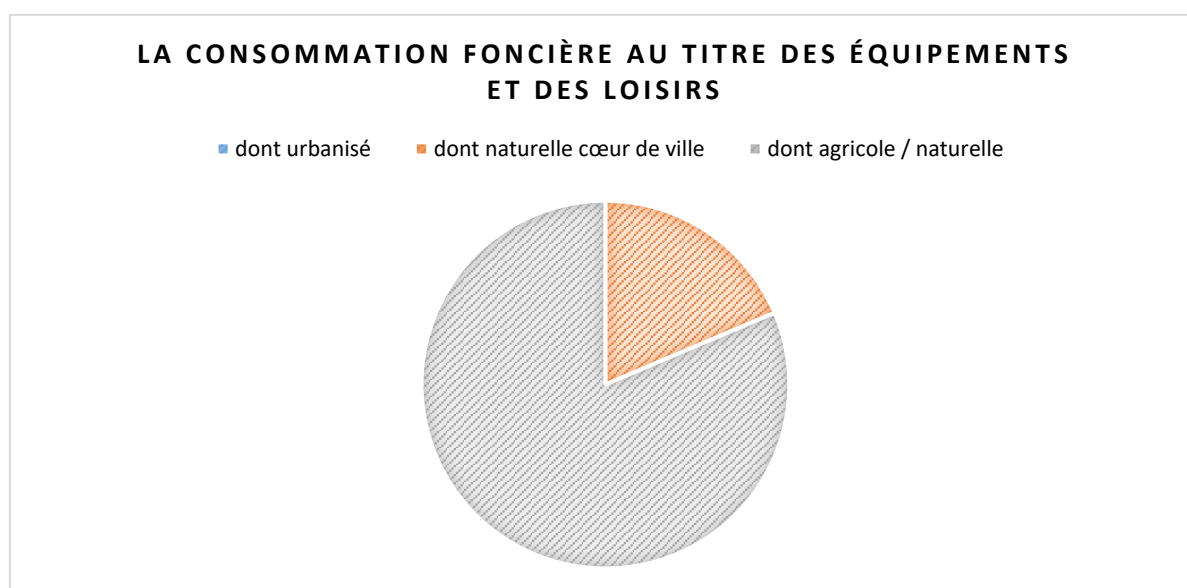
Les graphiques suivants présentent la consommation foncière **dans la durée du PLUi-H**, répartie par fonction et par type d'urbanisation. Les données sont exprimées en hectares.



Concernant l'habitat, plus de la moitié de la surface ouverte à l'urbanisation se situe déjà en zone urbanisées ou consiste en une zone agricole et naturelle enclavée dans l'enveloppe urbaine.



La grande majorité de la consommation foncière liée à l'activité économique sera déployée dans les dents creuses et les espaces vacants des ZAE existantes.



La majorité des espaces ouverts à l'urbanisation à vocation de loisirs ou d'équipements d'intérêt général prennent place sur des espaces agricoles et naturels. Cette part importante est liée à la nature de l'activité qui est susceptible de s'implanter (camping, camp de vacances, parc photovoltaïque).



C. Les dispositifs de suivi du PLUi-H

Les articles L153-27, L153-28 et R151-4 du code de l'urbanisme mettent en place des dispositions selon lesquelles l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale doit préciser les indicateurs, qui devront être élaborés pour l'évaluation des résultats de l'application du plan local d'urbanisme intercommunal valant PLH. **Cette évaluation s'effectue 6 ans au plus tard après la délibération portant approbation ou révision du PLUi-H.** Cette durée est notamment induite par le volet Habitat du PLUi. L'évaluation porte entre autre sur les objectifs du PLH et donc du POA, pièces du PLUi-H. **A noter que pour ce suivi, HBA pourra s'appuyer sur l'observatoire de l'habitat pour lequel le POA prévoit une action distincte. Les modalités de suivi pourront donc être définies avec les gestionnaire de l'observatoire.**

Par ailleurs, l'article R151-3, relatif au contenu du rapport de présentation et de l'évaluation environnementale, indique également que le rapport doit :

6° Définir les critères, indicateurs et modalités retenus pour l'analyse des résultats de l'application du plan mentionnée à l'article L. 153-27 et, le cas échéant, pour le bilan de l'application des dispositions relatives à l'habitat prévu à l'article L. 153-29. Ils doivent permettre notamment de suivre les effets du plan sur l'environnement afin d'identifier, le cas échéant, à un stade précoce, les impacts négatifs imprévus et envisager, si nécessaire, les mesures appropriées ;

Ainsi, il est proposé que les indicateurs présentés dans le rapport relatif à l'évaluation environnementale servent également à l'évaluation du plan (L153-28) ainsi qu'au suivi de la mise en œuvre du plan sur l'environnement.

Les critères, indicateurs et modalités sont donc présentés dans le rapport de l'évaluation environnementale.

Thématiques	Indicateurs de réalisation	Actualisation de l'indicateur	Indicateurs de performance	Actualisation de l'indicateur
EQUILIBRE TERRITORIAL	Nombre de logements construits à l'échelle d'HBA et par strate	Annuel	Nombre de logements construits à l'échelle d'HBA et par strate en regard de l'évolution du nombre d'habitants	Bilan PLH et bilan PLUi-H
FONCIER ET FORMES URBAINES	Nombre de projets ayant bénéficié du fonds de concours intercommunal pour la mobilisation du foncier concourant à la stratégie foncière intercommunale	Bilan PLH et bilan PLUi-H	Nombre de projets et surfaces mobilisées au sein de l'enveloppe urbaine	Bilan intermédiaire SCOT Bilan intermédiaire SCOT
	Nombre de communes sur lesquelles la majoration de la TFPNB est mise en place	Bilan PLH et bilan PLUi-H	Diminution de la rétention foncière au sein de l'enveloppe urbaine	
	Consommation de l'enveloppe dédiée au fonds de concours pour la mobilisation du foncier	Annuel		
	Nombre de logements développés de forme intermédiaire par strate et au regard de l'ensemble de la production	Bilan PLH et bilan PLUi-H		
	Nombre de formations réalisées auprès des communes pour assurer le suivi de la réalisation des travaux	Bilan PLH et bilan PLUi-H		
HABITAT - LOGEMENT	Nombre de publications de l'observatoire de l'habitat et du foncier : rapports annuels, documents pédagogiques, etc.	Bilan PLH et bilan PLUi-H		
Logements sociaux et mixité sociale	Nombre de logements locatifs sociaux produits sur chaque strate et sur chaque communes.	Annuel	Part des logements locatifs sociaux produits sur l'ensemble de la production neuve sur chaque strate et sur chaque communes (pour le chapelet urbain)	Annuel
	Nombre de PLAI/PLUS/PLS produits par strate et par commune	Annuel	Taux de pression de la demande des ménages éligibles au PLAI	Bilan PLH et bilan PLUi-H
	Nombre de "commissions cas bloquées" tenues dans le cadre du PPGD	Annuel		

Amélioration de la qualité du parc de logements	Nombre de propriétaires/logements ayant bénéficié des aides dans le cadre de l'OPAH-RU ou du volet PTRE de la Maison de l'habitat : type de projet (rénovation énergétique, adaptation au vieillissement, etc.)	Annuel	Evolution de la qualité des logements public/privé et notamment de leur performance énergétique (modes de chauffages, étiquettes énergétiques, consommation des GES, etc.)	Bilan PLH et bilan PLUi-H
	Gain énergétique moyen des réalisations dans le cadre de l'OPAH-RU et du volet PTRE de la Maison de l'habitat	Annuel		
	Nombre de conseils relatifs à l'adaptation des logements à la perte d'autonomie (Maison de l'habitat et OPAH-RU) et nombre de projets accompagnés	Annuel	Evolution du nombre d'acquéreurs de biens immobilier et leur origine géographique (source PERVAL ou DVF) et profils (CSP, etc.)	Bilan PLH et bilan PLUi-H
	Nombre de LLS soutenus dans le cadre de projets de rénovation	Annuel		
	Nombre de logements ayant été visités dans le cadre du "permis de louer"	Annuel	Réduction de l'habitat indigne	Bilan PLH et bilan PLUi-H
	Nombre de logements ayant fait l'objet de travaux suite à l'application du permis de louer	Bilan PLH et bilan PLUi-H		
Réduction de la vacance	Nombre de logements vacants remis sur le marché par strate et par communes grâce à l'OPAH-RU et de la Maison de l'habitat	Annuel	Diminution de la vacance	Bilan PLH et bilan PLUi-H
	Nombre de procédures d'abandon manifeste mobilisées	Bilan PLH et bilan PLUi-H		
	Nombre de communes sur lesquelles la THLV a été mise en place	Bilan PLH et bilan PLUi-H	Réduction de la vacance sur les communes concernées par l'application de la THLV	Bilan PLH et bilan PLUi-H
Accès au logement des publics spécifiques	Nombre de conseils prodigués dans le cadre de la Maison de l'habitat et profil (âges, CSP, etc.)	Annuel		
	Nombre de logements dédiés à l'hébergement d'urgence développés dans le diffus (hors CHRS et structures dédiées)	Bilan PLH et bilan PLUi-H		

