HAUT BUGEY AGGLOMÉRATION

Plan Local d'Urbanisme Intercommunal

Procédure de Modification n°9

Notice explicative

Table des matières

Table des matières 3

1 Contexte de la démarche 5

1.1 Contexte 6

1.1.1 Contexte réglementaire 6

1.1.2 Contexte intercommunal 6

1.1.3 Coordonnées du maître d'ouvrage 6

1.1.4 Objectifs de la modification 7

2 Contenu de la modification 8

2.1 Synthèse des modifications des OAP 9

2.1.1 OAP n° 1 (Brénod) : Evolution de la hauteur maximale des bâtiments 10

2.1.2 OAP n°2 (Izernore) : Evolution des principes d'accès 14

2.1.3 OAP n°2 (St-Martin-du-Fresne) : Evolution des principes d'aménagement 19

2.1.4 OAP n°7 (Oyonnax) : Evolution de la destination principale 24

2.1.5 OAP n°3 (Géovreisset) : Evolution des principes d'aménagement 30

2.2 Synthèse des modifications du règlement graphique 37

2.2.1 Modification du tracé de l'ER n°90 et changement de zonage de la parcelle voisine (Nurieux-Volognat) 38

2.2.2 Suppression de l'ER n°61 (Martignat) 40

2.2.3 Création de linéaires commerciaux (Nantua) 41

2.2.4 Changement de zonage UXa vers U4 (Arbent) 42

2.2.5 Changement de zonage UXa vers U4 (Oyonnax) 44

2.2.6 Changement de zonage UE vers UC2 (Oyonnax) 46

2.2.7 Changement de zonage vers 1AUx et suppression d'un secteur de mixité sociale (Oyonnax) 48

2.2.8 Changement de zonage UXa2 vers UXcp (Oyonnax) 50

2.3 Synthèse des modifications du règlement écrit 52
2.3.1 Clarification de la règle sur les toitures à un pan en zone U 53
2.3.2 Ajout d'une règle sur la hauteur des murs d'enceinte 54
2.3.3 Ajout de la sous-destination « hôtel » en zone UXcp 55
2.4 Evolution du rapport de présentation 58
2.5 Compatibilité avec le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) 59
2.6 Incidences environnementales de la modification 60

3 Démarche règlementaire 61
3.1 Cadre réglementaire de la modification 62
3.1.1 La procédure de modification 62

1 CONTEXTE DE LA DEMARCHE

1.1 CONTEXTE

1.1.1 CONTEXTE REGLEMENTAIRE

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

Le territoire est doté de deux documents de planification majeurs :

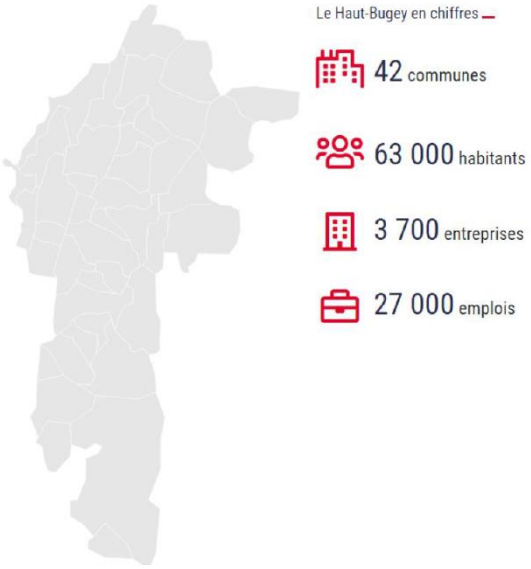
- Le SCoT, approuvé le 16 Juillet 2017 à l'échelle des 36 communes qui constituaient le territoire à cette date
- Le PLUi-H, approuvé le 19 décembre 2019, sur le même périmètre que le SCoT. Le document a fait l'objet d'une première modification simplifiée approuvée le 17 décembre 2020. La dernière modification du document d'urbanisme, la modification numéro 7, a été approuvée le 8 juin 2023.

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

1.1.2 CONTEXTE INTERCOMMUNAL

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

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



1.1.3 COORDONNEES DU MAITRE D'OUVRAGE

La procédure est portée par :

Haut Bugey Agglomération

57 rue René Nicod - CS 80502

01117 OYONNAX CEDEX

1.1.4 OBJECTIFS DE LA MODIFICATION

La procédure de modification n°9 est engagée au regard de l'évolution des projets depuis l'approbation du PLUi-H fin 2019.

Elle vise l'évolution de plusieurs pièces du document d'urbanisme : règlement écrit, règlement graphique, orientations d'aménagement et de programmation.

Elle porte sur :

- La modification de l'OAP n°1 (Brénod)
- La modification de l'OAP n°2 (Izernore)
- La modification de l'OAP n°2 (Saint-Martin-du-Fresne)
- La modification de l'OAP n°7 (Oyonnax) et le changement de zonage de 1AUd à 1AUx
- La modification de l'OAP n°3 (Géovreisset)
- La réduction de l'emplacement réservé n°90 sur la commune de Nurieux-Volognat et le changement de zonage (UE vers U5) d'une parcelle
- La suppression de l'emplacement réservé n°61 sur la commune de Martignat
- La création de linéaires commerciaux sur la commune de Nantua
- Le changement de zonage (UXa vers U4) de 4 parcelles sur la commune d'Arbent
- Le changement de zonage (UXa vers U4) de 4 parcelles sur la commune d'Oyonnax
- Le changement de zonage (UE vers Uc2) de 2 parcelles sur la commune d'Oyonnax
- Le changement de zonage (UXa2 vers UXcp) de 12 parcelles sur la commune d'Oyonnax
- La clarification de la règle sur les toitures à un pan dans le règlement écrit de la zone U
- La modification du règlement écrit pour fixer une limite à 2,2 mètres de la hauteur des murs d'enceinte
- L'ajout de la sous-destination « hôtel » dans le règlement écrit de la zone UXcp

2 CONTENU DE LA MODIFICATION

2.1 SYNTHESE DES MODIFICATIONS DES OAP

Contenu de la modification	Commune	OAP concernée	Document du PLUI-H modifié
Modification de la hauteur maximale des constructions	Brénod	OAP N°1	OAP sectorielle
Modification des accès au site	Izernore	OAP N°2	OAP sectorielle
Evolution des principes d'aménagement	Saint-Martin-du-Fresne	OAP N°2	OAP sectorielle
Evolution de la destination principale et modification du zonage	Oyonnax	OAP N°7	OAP sectorielle et règlement graphique
Evolution des principes d'aménagement	Géovreisset	OAP N°3	OAP sectorielle

2.1.1 OAP N° 1 (BRENOD) : EVOLUTION DE LA HAUTEUR MAXIMALE DES BATIMENTS

2.1.1.1 Contexte

La commune de Brénod accueille 4 sites d'OAP sur son territoire. Parmi ces sites, 3 secteurs d'OAP ont une vocation résidentielle.

C'est le cas de l'OAP numéro 1, située au cœur du territoire communal, soumise à un secteur de mixité sociale. L'OAP permet la réalisation de 22 logements de type individuel, pour une densité globale de 14 log/ha sur le site. Les parcelles sont classées en zone 1AU du PLUi-H actuel. Le contexte et la localisation de l'OAP sont propices à l'accueil de logements individuels et favorisent l'insertion paysagère des travaux projetés, tout en intégrant un taux minimum de logements locatifs sociaux.

Localisation, identification au PLUi-H actuel et vue sur le site

2.1.1.2 Enjeux et contenu de la modification

Les principes d'aménagement de cette OAP limitent la hauteur des constructions à du R+C, afin de limiter l'impact des nouvelles constructions sur le grand paysage à l'ouest depuis les RD34 et 57 menant à Corcelles et au Col de Pisseloup.

Afin de permettre des formes urbaines plus variées tout en veillant à garder un impact faible sur le grand paysage, il est proposé d'autoriser les constructions jusqu'au R+1+C. En effet, l'environnement immédiat de ce tènement plat d'environ 1,5 ha est constitué de haies naturelles et d'une butte qui limitent d'emblée

l'impact visuel depuis les RD. L'augmentation de la hauteur maximale des constructions d'un étage n'aura pas d'impact significatif sur leur insertion paysagère.

La densité et le nombre de logements attendus sur le site n'évoluent pas, de même pour la typologie bâtie attendue (habitat de type individuel).

2.1.1.3 Evolution des documents

Modifications apportées :

- Modification du texte de l'OAP n°1 à Brénod
- Ajout d'un échéancier d'ouverture à l'urbanisation relatif à l'assainissement : 2026 pour cette OAP.

AVANT

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

CONTEXTE

Le site se trouve à l'extrême sud-ouest du village, à l'arrière des dernières maisons implantées le long de la Route de Champdor, sur un tènement plat d'environ 1,5 ha. Le site est bordé d'arbres et de linéaires bocagers sur ses parties nord et sud. Il est ouvert sur le paysage de la Grande Montagne, dominé par la ligne de crêtes s'étendant de Condamine (bief du Valey) à Aranc (bief de Somières).

PRINCIPES D'AMENAGEMENT

Composition :

Le site permet de réfléchir au développement d'une offre nouvelle à vocation d'habitat afin de conforter la trame bâtie du bourg. La densite minimale attendue sur le site est de 14 log/ha, soit 22 logements de type individuel. Le projet pourra proposer une part de logements locatifs aidés, à hauteur de 15% de l'offre de logements totale. Le site fera l'objet d'un aménagement d'ensemble qui devra intégrer la voie d'accès, des places de stationnement en nombre suffisant, un espace de retournement et les réseaux secs et humides.

Desserte :

L'accès au site se fait par la route de Champdor. Des cheminements piétons seront intégrés à l'aménagement afin de sécuriser les traversées piétonnes et encourager les déplacements doux.

Paysagement-Environnement :

L'insertion du site est assurée grâce à des transitions adaptées (écran végétal, éléments végétaux maintenus...). Une recherche de qualité concernant les espaces publics aménagés sera poursuivie. Des essences végétales locales seront privilégiées pour les aménagements paysagers. De la même façon, les haies végétales devront être préférées aux clôtures hermétiques. Sur ces parcelles, les constructions seront de hauteur limitée à R+C afin de limiter l'impact des nouvelles constructions sur le grand paysage à l'ouest depuis les RD 34 et RD 57 (respectivement en direction de Corcelles et du Col de Pisseloup).

Réseaux et autres enjeux :

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 (surfaces imperméabilisées, créations de noues paysagères, mise en place de dispositifs de stockage d'eau pluviales, ...).

Localisation au sein du territoire

En nuances de vert apparait la végétation (bois, 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

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

CONTEXTE

Le site se trouve à l'extrême sud-ouest du village, à l'arrière des dernières maisons implantées le long de la Route de Champdor, sur un tènement plat d'environ 1,5 ha. Le site est bordé d'arbres et de linéaires bocagers sur ses parties nord et sud. Il est ouvert sur le paysage de la Grande Montagne, dominé par la ligne de crêtes s'étendant de Condamine (bief du Valey) à Aranc (bief de Somières).

PRINCIPES D'AMENAGEMENT

Composition :

Le site permet de réfléchir au développement d'une offre nouvelle à vocation d'habitat afin de conforter la trame bâtie du bourg. La densite minimale attendue sur le site est de 14 log/ha, soit 22 logements de type individuel. Le projet pourra proposer une part de logements locatifs aidés, à hauteur de 15% de l'offre de logements totale. Le site fera l'objet d'un aménagement d'ensemble qui devra intégrer la voie d'accès, des places de stationnement en nombre suffisant, un espace de retournement et les réseaux secs et humides.

Desserte :

L'accès au site se fait par la route de Champdor. Des cheminements piétons seront intégrés à l'aménagement afin de sécuriser les traversées piétonnes et encourager les déplacements doux.

Paysagement-Environnement :

L'insertion du site est assurée grâce à des transitions adaptées (écran végétal, éléments végétaux maintenus...). Une recherche de qualité concernant les espaces publics aménagés sera poursuivie. Des essences végétales locales seront privilégiées pour les aménagements paysagers. De la même façon, les haies végétales devront être préférées aux clôtures hermétiques. Sur ces parcelles, les constructions seront de hauteur limitée à R+1+C afin de limiter l'impact des nouvelles constructions sur le grand paysage à l'ouest depuis les RD 34 et RD 57 (respectivement en direction de Corcelles et du Col de Pisseloup).

Réseaux et autres enjeux :

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 (surfaces imperméabilisées, créations de noues paysagères, mise en place de dispositifs de stockage d'eau pluviales, ...).

Échéancier d'ouverture à l'urbanisation : compte tenu des enjeux relatifs au réseau d'assainissement, l'urbanisation ne pourra être engagée avant 2026.

Localisation au sein du territoire

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

APRES

2.1.2 OAP N°2 (IZERNORE) : EVOLUTION DES PRINCIPES D'ACCES

2.1.2.1 Contexte

La commune d'Izernore est concernée par 2 sites d'OAP à vocation d'habitat. L'OAP n°2 est située au sud de la commune, à proximité d'habitat pavillonnaire. Le site est caractérisé par la présence d'espaces agricoles cultivés en bordure nord. La localisation du site, en centre-village, en fait un tènement stratégique pour le territoire communal. L'OAP prévoit la construction d'au moins 18 logements, pour une densité de 19 logements par hectare.

Localisation, identification au PLUi-H actuel et vue sur le site

2.1.2.2 Enjeux et contenu de la modification

Actuellement, la desserte du site s'effectue depuis l'impasse des Pins. L'OAP prévoit d'allonger cette voie qui se terminera en impasse sur le site de l'OAP.

Cependant, cette voie permet déjà la desserte de nombreuses maisons d'habitation. L'OAP prévoyant la réalisation de 18 logements supplémentaires, l'impasse des Pins ne permettra plus d'absorber le flux de véhicules. Il est donc proposé de réaliser un accès supplémentaire au nord-ouest du site d'OAP. Ce deuxième accès permettra d'alléger les flux sur l'impasse des Pins ainsi que de créer une voie traversante, qui ne se terminera plus en impasse.

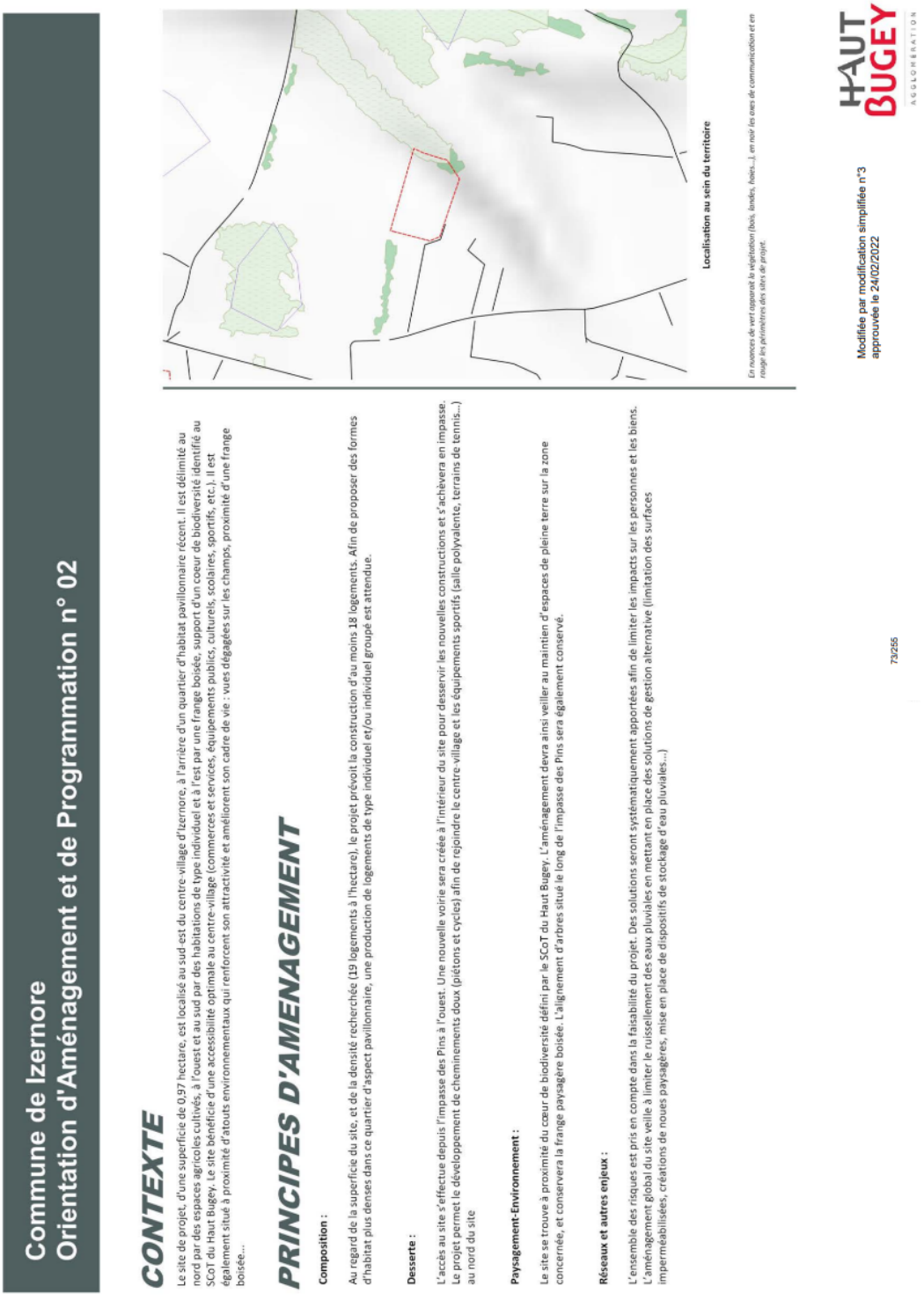
2.1.2.3 Evolution des documents

Modifications apportées :

- Modification du texte et du schéma d'aménagement de l'OAP n°2 à Izernore
- Ajout d'un échéancier d'ouverture à l'urbanisation relatif à l'assainissement : 2026 pour cette OAP.

OAP avant et après procédure

AVANT



Commune de Izernore
Orientation d'Aménagement et de Programmation n° 02

CONTEXTE

Le site de projet, d'une superficie de 0,97 hectare, est localisé au sud-est du centre-village d'Izernore, à l'arrière d'un quartier d'habitat pavillonnaire récent. Il est délimité au nord par des espaces agricoles cultivés, à l'ouest et au sud par des habitations de type individuel et à l'est par une frange boisée, support d'un coeur de biodiversité identifié au SCoT du Haut Bugey. Le site bénéficie d'une accessibilité optimale au centre-village (commerces et services, équipements publics, culturels, scolaires, sportifs, etc.). Il est également situé à proximité d'atouts environnementaux qui renforcent son attractivité et améliorent son cadre de vie : vues dégagées sur les champs, proximité d'une frange boisée...

PRINCIPES D'AMENAGEMENT

Composition :

Au regard de la superficie du site, et de la densité recherchée (19 logements à l'hectare), le projet prévoit la construction d'au moins 18 logements. Afin de proposer des formes d'habitat plus denses dans ce quartier d'aspect pavillonnaire, une production de logements de type individuel et/ou individuel groupé est attendue.

Desserte :

L'accès au site s'effectue depuis l'impasse des Pins à l'ouest. Une nouvelle voirie sera créée à l'intérieur du site pour desservir les nouvelles constructions et s'achèvera en impasse. Le projet permet le développement de cheminements doux (piétons et cycles) afin de rejoindre le centre-village et les équipements sportifs (salle polyvalente, terrains de tennis...) au nord du site

Paysagement-Environnement :

Le site se trouve à proximité du cœur de biodiversité défini par le SCoT du Haut Bugey. L'aménagement devra ainsi veiller au maintien d'espaces de pleine terre sur la zone concernée, et conservera la frange paysagère boisée. L'alignement d'arbres situé le long de l'impasse des Pins sera également conservé.

Réseaux et autres enjeux :

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...)

Localisation au sein du territoire

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

Modifiée par modification simplifiée n°3
approuvée le 24/02/2022

HAUT BUGEY AGGLOMÉRATION

73/255

Commune de Izernore
Orientation d'Aménagement et de Programmation n° 02

Légende

Périmètre d'OAP

Principes d'Aménagement

Diversité des formes de logements

Espaces collectifs (places, stationnement...)

Principe de paysagement

Haies à créer ou à maintenir

Espaces verts (aménagés ou pleine terre)

Franges paysagères à créer ou à maintenir

Principes de desserte

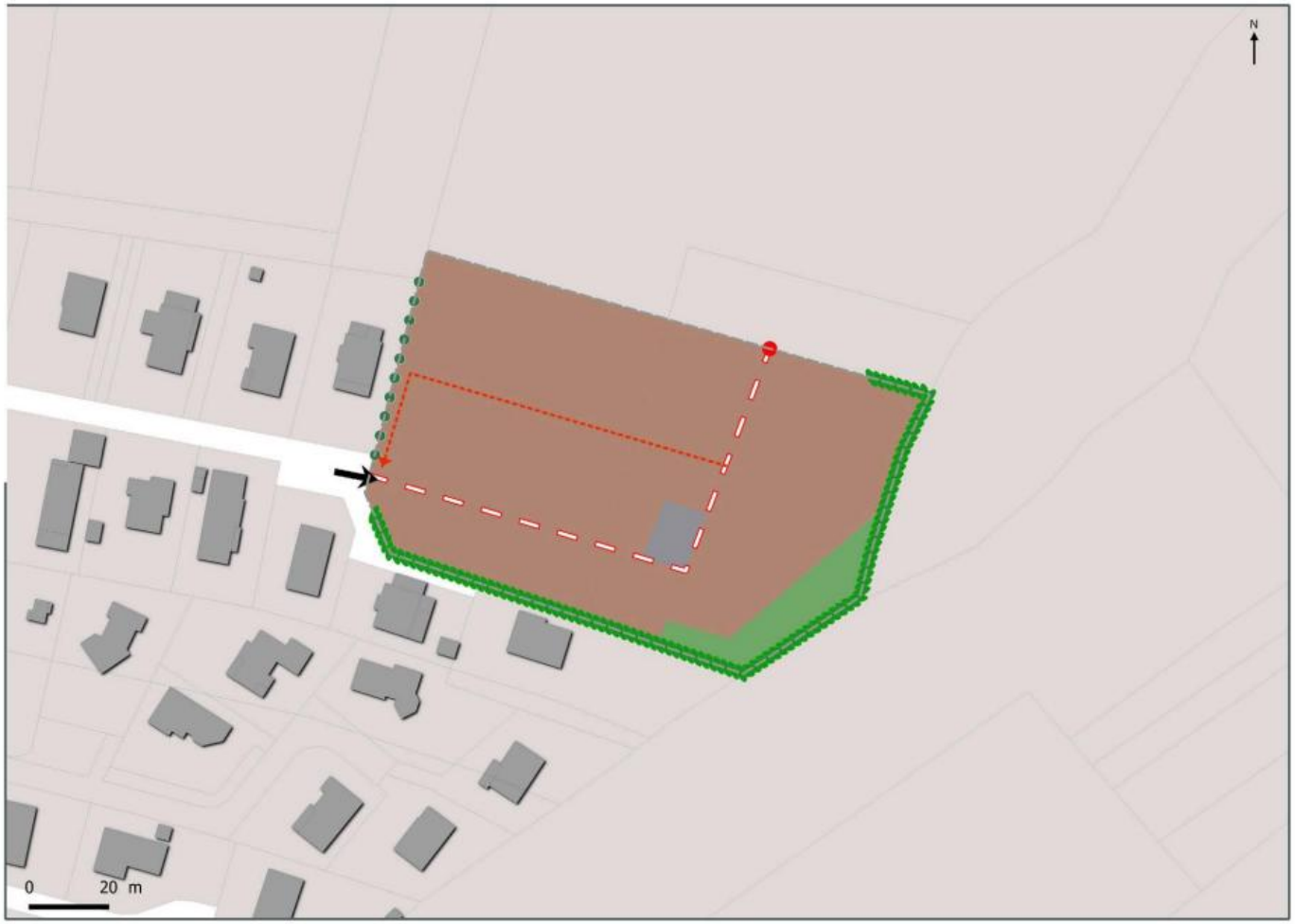
Accès

accès au site

Liaisons douces

Principes de voie de desserte

Impasses



Modifiée par modification simplifiée n°3
approuvée le 24/02/2022

74/255

HAUT BUGEY AGGLOMÉRATION

Commune de Izernore
Orientation d'Aménagement et de Programmation n° 02

CONTEXTE

Le site de projet, d'une superficie de 0,97 hectare, est localisé au sud-est du centre-village d'Izernore, à l'arrière d'un quartier d'habitat pavillonnaire récent. Il est délimité au nord par des espaces agricoles cultivés, à l'ouest et au sud par des habitations de type individuel et à l'est par une frange boisée, support d'un coeur de biodiversité identifié au SCoT du Haut Bugey. Le site bénéficie d'une accessibilité optimale au centre-village (commerces et services, équipements publics, culturels, scolaires, sportifs, etc.). Il est également situé à proximité d'atouts environnementaux qui renforcent son attractivité et améliorent son cadre de vie : vues dégagées sur les champs, proximité d'une frange boisée...

PRINCIPES D'AMENAGEMENT

Composition :

Au regard de la superficie du site, et de la densité recherchée (19 logements à l'hectare), le projet prévoit la construction d'au moins 18 logements. Afin de proposer des formes d'habitat plus denses dans ce quartier d'aspect pavillonnaire, une production de logements de type individuel groupé et intermédiaire est attendue.

Desserte :

La desserte du site s'effectuera depuis l'impasse des Pins au sud-ouest et une nouvelle voirie au nord-ouest. Les circulations internes seront organisées de façon à créer un bouclage entre ces deux accès, à travers une voie à double sens.
Le projet permet le développement de cheminements doux (piétons et cycles) afin de rejoindre le centre-village et les équipements sportifs (salle polyvalente, terrains de tennis...) au nord du site.

Paysagement-Environnement :

Le site se trouve à proximité du cœur de biodiversité défini par le SCoT du Haut Bugey. L'aménagement devra ainsi veiller au maintien d'espaces de pleine terre sur la zone concernée, et conservera la frange paysagère boisée. L'alignement d'arbres situé le long de l'impasse des Pins sera également conservé.

Réseaux et autres enjeux :

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...)

Echéancier d'ouverture à l'urbanisation : compte tenu des enjeux relatifs au réseau d'assainissement, l'urbanisation ne pourra être engagée avant 2026.

Localisation au sein du territoire

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

APRES

Commune de Izernore
Orientation d'Aménagement et de Programmation n° 02

Légende

Périmètre d'OAP

Principes d'Aménagement

Diversité des formes de logements

Principe de paysagement

Haies à créer ou à maintenir

Espaces verts (aménagés ou pleine terre)

Franges paysagères à créer ou à maintenir

Principes de desserte

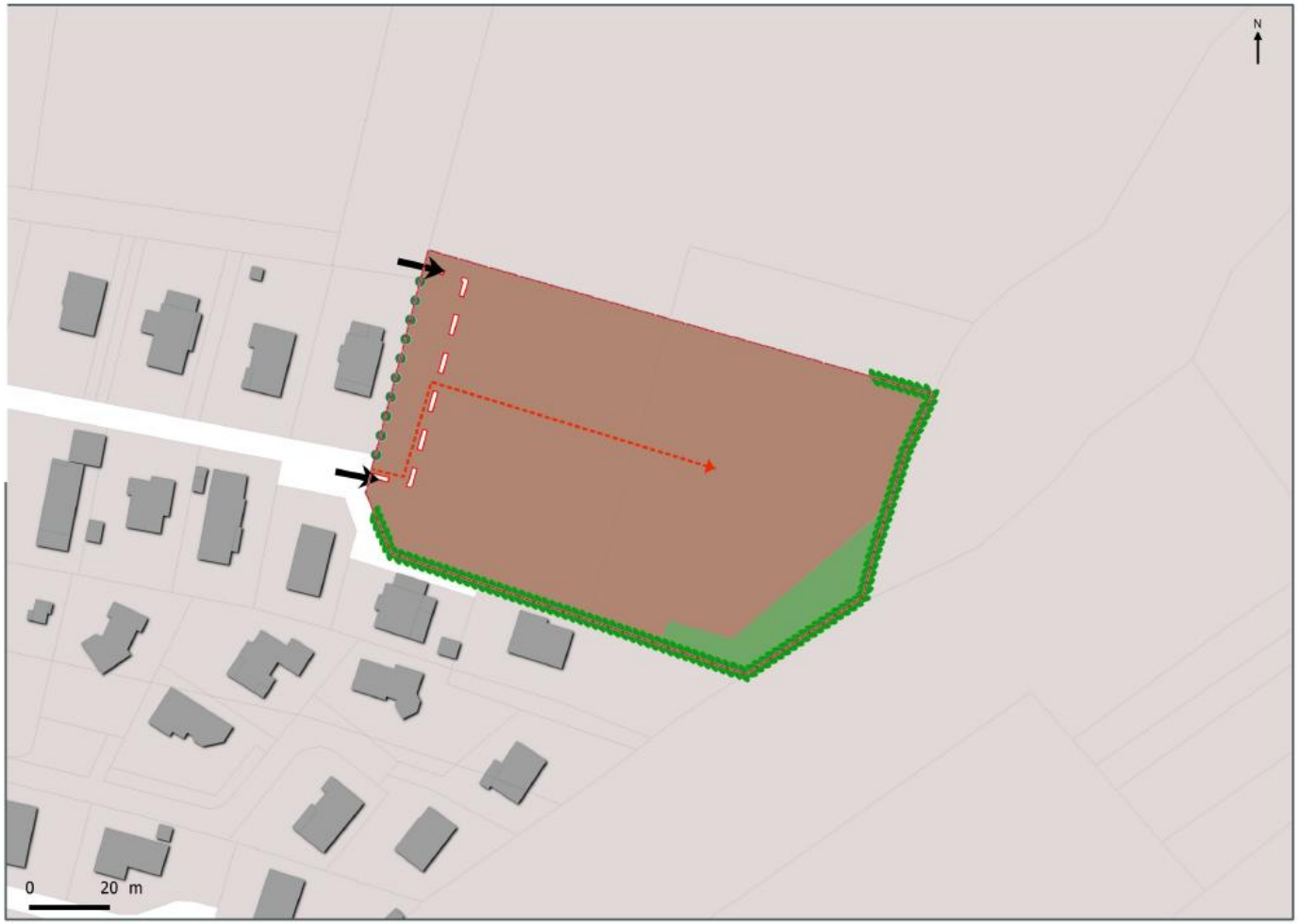
Accès

accès au site

Liaisons douces

Principe de voie de desserte

Voiries

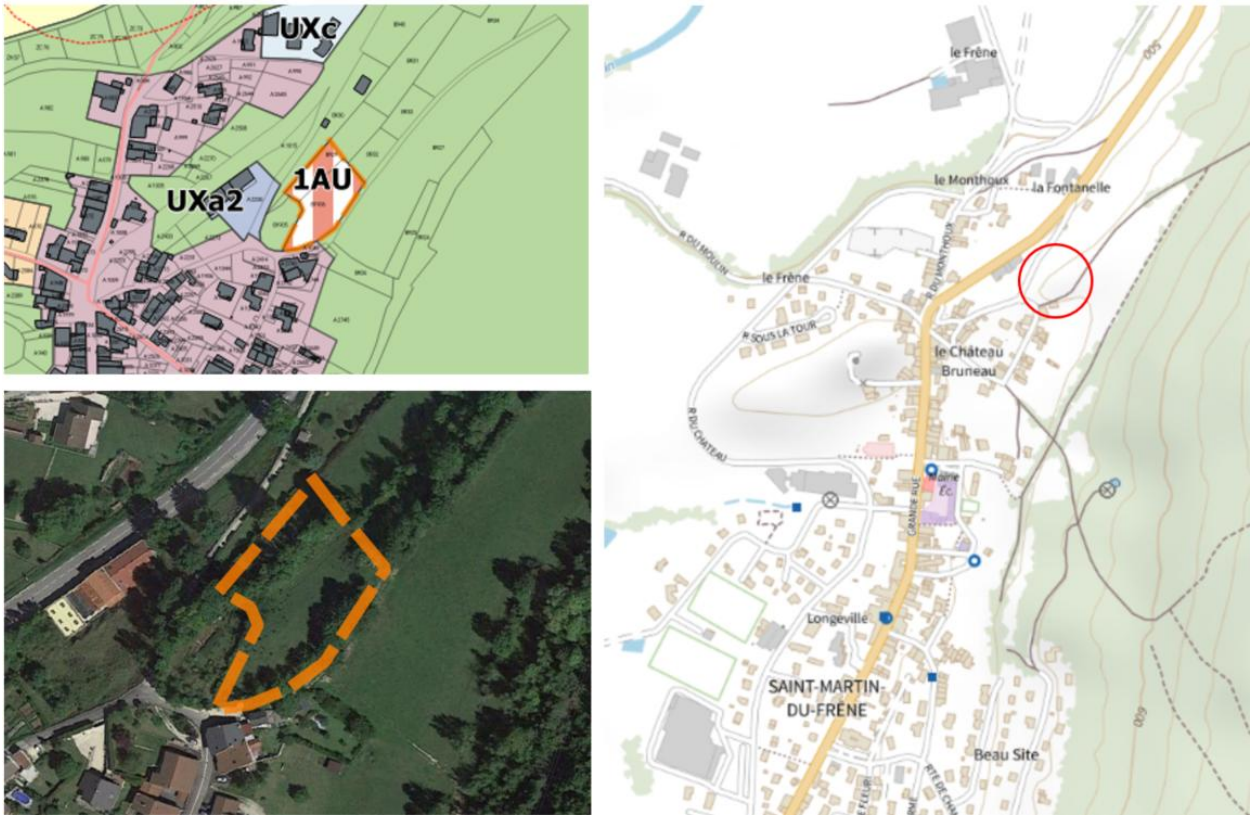


HAUT BUGEY AGGLOMÉRATION

2.1.3 OAP N°2 (ST-MARTIN-DU-FRESNE) : EVOLUTION DES PRINCIPES D'AMENAGEMENT

2.1.3.1 Contexte

La commune de Saint-Martin-du-Fresne est concernée par 6 sites d'OAP à vocation d'habitat. L'OAP n°2 est située au nord du centre de la commune, en limite de zone urbaine. Le site, d'environ 0,35 hectares, est caractérisé par la présence d'espaces naturels et de boisements au nord et à l'est. L'OAP prévoit la construction d'au moins 5 logements, pour une densité minimale de 15 logements par hectare.



Localisation, identification au PLUi-H actuel et vue sur le site

2.1.3.2 Enjeux et contenu de la modification

L'OAP actuelle prévoit un accès au site depuis le croisement des rues de la Chiré et du Château Bruneau. Une nouvelle voirie desservira l'ensemble des logements (individuels et groupés) et se terminera en impasse. Le chemin communal longeant le site d'OAP à l'est n'est actuellement pas mobilisé dans l'OAP pour la desserte des logements.

Depuis l'approbation du PLUi-H, les réflexions sur ce site ont évolué. La voie communale pouvant être mobilisée, **il apparait préférable d'assurer la desserte des logements par cet axe afin d'éviter la création d'une nouvelle voie qui traverserait le site de l'OAP**. Il est également proposé **d'adapter le positionnement des différents logements sur le site** afin de permettre la réalisation de deux accès distincts pour le logement individuel d'une part et pour les logements groupés de l'autre.

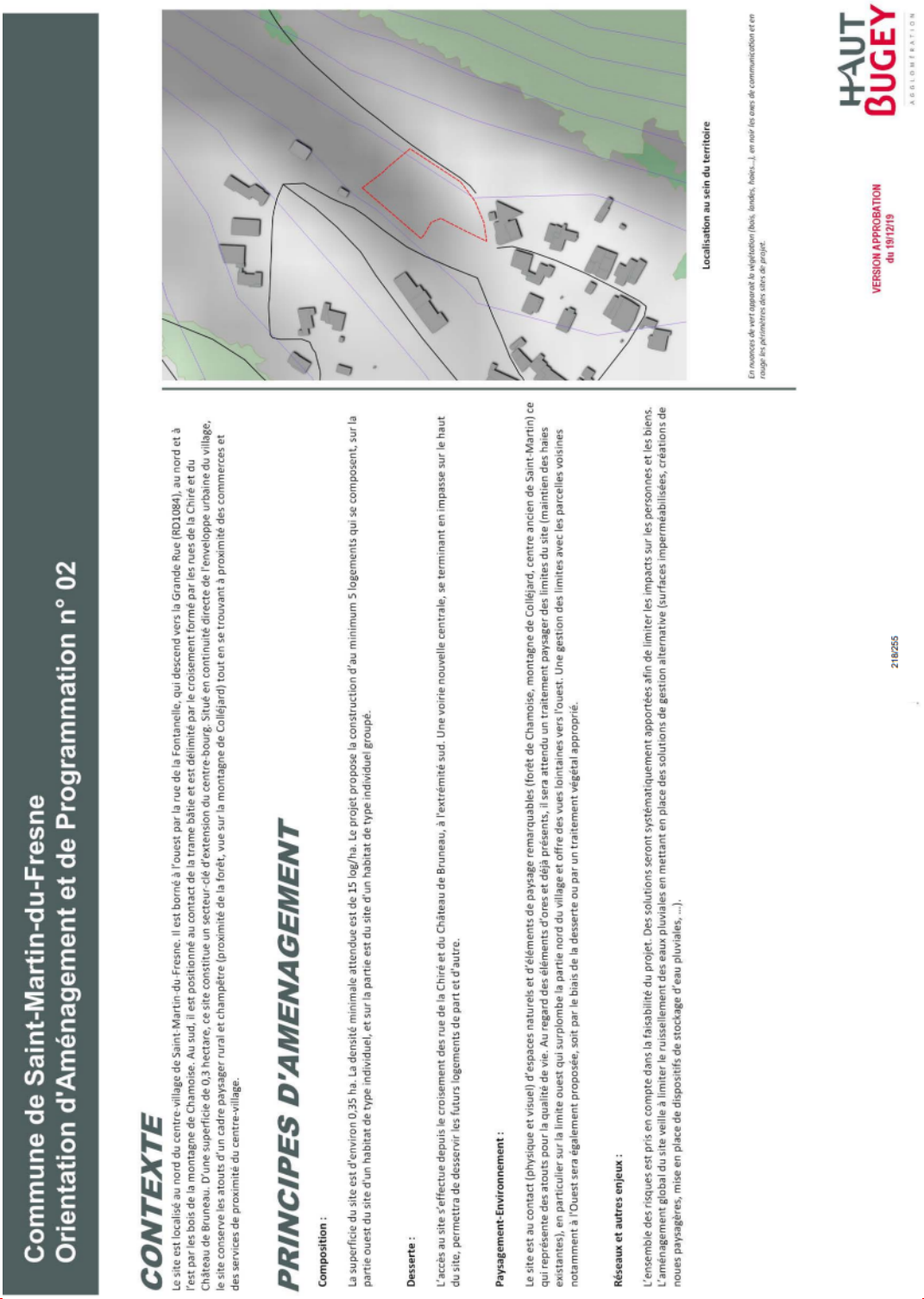
2.1.3.3 Evolution des documents

Modifications apportées :

- Modification du texte et du schéma d'aménagement de l'OAP n°2 à Saint-Martin-du-Fresne
- Ajout d'un échéancier d'ouverture à l'urbanisation relatif à l'assainissement : 2026 pour cette OAP.

OAP avant et après procédure

AVANT



Commune de Saint-Martin-du-Fresne
Orientation d'Aménagement et de Programmation n° 02

CONTEXTE

Le site est localisé au nord du centre-village de Saint-Martin-du-Fresne. Il est borné à l'ouest par la rue de la Fontanelle, qui descend vers la Grande Rue (RD1084), au nord et à l'est par les bois de la montagne de Chamoise. Au sud, il est positionné au contact de la trame bâtie et est délimité par le croisement formé par les rues de la Chiré et du Château de Bruneau. D'une superficie de 0,3 hectare, ce site constitue un secteur-clé d'extension du centre-bourg. Situé en continuité directe de l'enveloppe urbaine du village, le site conserve les atouts d'un cadre paysager rural et champêtre (proximité de la forêt, vue sur la montagne de Colléjard) tout en se trouvant à proximité des commerces et des services de proximité du centre-village.

PRINCIPES D'AMENAGEMENT

Composition :

La superficie du site est d'environ 0.35 ha. La densité minimale attendue est de 15 log/ha. Le projet propose la construction d'au minimum 5 logements qui se composent, sur la partie ouest du site d'un habitat de type individuel, et sur la partie est du site d'un habitat de type individuel groupé.

Desserte :

L'accès au site s'effectue depuis le croisement des rue de la Chiré et du Château de Bruneau, à l'extrémité sud. Une voirie nouvelle centrale, se terminant en impasse sur le haut du site, permettra de desservir les futurs logements de part et d'autre.

Paysagement-Environnement :

Le site est au contact (physique et visuel) d'espaces naturels et d'éléments de paysage remarquables (forêt de Chamoise, montagne de Colléjard, centre ancien de Saint-Martin) ce qui représente des atouts pour la qualité de vie. Au regard des éléments d'ores et déjà présents, il sera attendu un traitement paysager des limites du site (maintien des haies existantes), en particulier sur la limite ouest qui surplombe la partie nord du village et offre des vues lointaines vers l'ouest. Une gestion des limites avec les parcelles voisines notamment à l'Ouest sera également proposée, soit par le biais de la desserte ou par un traitement végétal approprié.

Réseaux et autres enjeux :

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 (surfaces imperméabilisées, créations de noues paysagères, mise en place de dispositifs de stockage d'eau pluviales, ...).

Localisation au sein du territoire

En nuances de vert apparaît la végétation (bois, 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

218/255

Commune de Saint-Martin-du-Fresne
Orientation d'Aménagement et de Programmation n° 02

Légende

Périmètre d'OAP

Principes d'Aménagement

Habitat

Logements individuels groupés

Logements individuels

Espaces collectifs (places, stationnement...)

Principe de paysagement

Haies à créer ou à maintenir

Espaces verts (aménagés ou pleine terre)

Principes de desserte

Accès

accès au site

Principes de voie de desserte

Impasses

VERSION APPROBATION
du 19/12/19

219/255

HAUT BUGEY

Commune de Saint-Martin-du-Fresne
Orientation d'Aménagement et de Programmation n° 02

CONTEXTE

Le site est localisé au nord du centre-village de Saint-Martin-du-Fresne. Il est borné à l'ouest par la rue de la Fontanelle, qui descend vers la Grande Rue (RD1084), au nord et à l'est par les bois de la montagne de Chamoise. Au sud, il est positionné au contact de la trame bâtie et est délimité par le croisement formé par les rues de la Chiré et du Château de Bruneau. D'une superficie de 0,3 hectare, ce site constitue un secteur-clé d'extension du centre-bourg. Situé en continuité directe de l'enveloppe urbaine du village, le site conserve les atouts d'un cadre paysager rural et champêtre (proximité de la forêt, vue sur la montagne de Colléjard) tout en se trouvant à proximité des commerces et des services de proximité du centre-village.

PRINCIPES D'AMENAGEMENT

Composition :

La superficie du site est d'environ 0,35 ha. La densité minimale attendue est de 15 log/ha. Le projet propose la construction d'au minimim 5 logements qui se composent, sur la partie sud du site d'un habitat de type individuel, et sur la partie nord du site d'habitat de type individuel groupé.

Desserte :

L'accès au site s'effectue depuis le chemin de la Chiré, à l'est. Une voirie nouvelle, se terminant en impasse, permettra de desservir les futurs logements groupés de part et d'autre.

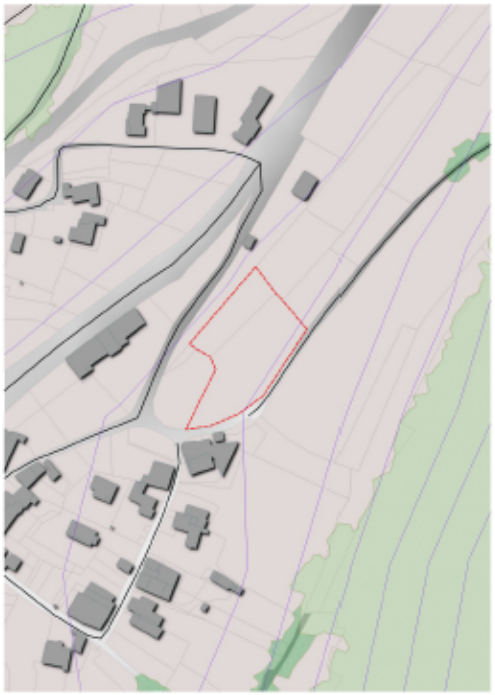
Paysagement-Environnement :

Le site est au contact (physique et visuel) d'espaces naturels et d'éléments de paysage remarquables (forêt de Chamoise, montagne de Colléjard, centre ancien de Saint-Martin) ce qui représente des atouts pour la qualité de vie. Au regard des éléments d'ores et déjà présents, il sera attendu un traitement paysager des limites du site (maintien des haies existantes), en particulier sur la limite ouest qui surplombe la partie nord du village et offre des vues lointaines vers l'ouest. Une gestion des limites avec les parcelles voisines notamment à l'Ouest sera également proposée, soit par le biais de la desserte ou par un traitement végétal approprié.

Réseaux et autres enjeux :

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 (surfaces imperméabilisées, créations de noues paysagères, mise en place de dispositifs de stockage d'eau pluviales, ...).

Echéancier d'ouverture à l'urbanisation : compte tenu des enjeux relatifs au réseau d'assainissement, l'urbanisation ne pourra être engagée avant 2026.



Localisation au sein du territoire

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

APRES

Commune de Saint-Martin-du-Fresne
Orientation d'Aménagement et de Programmation n° 02

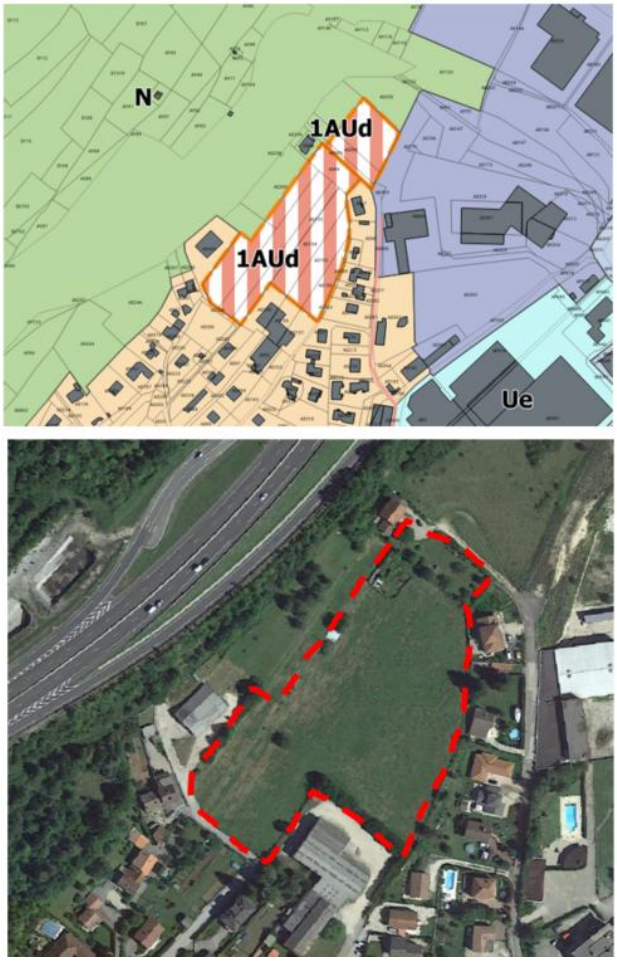
2.1.4 OAP N°7 (OYONNAX) : EVOLUTION DE LA DESTINATION PRINCIPALE

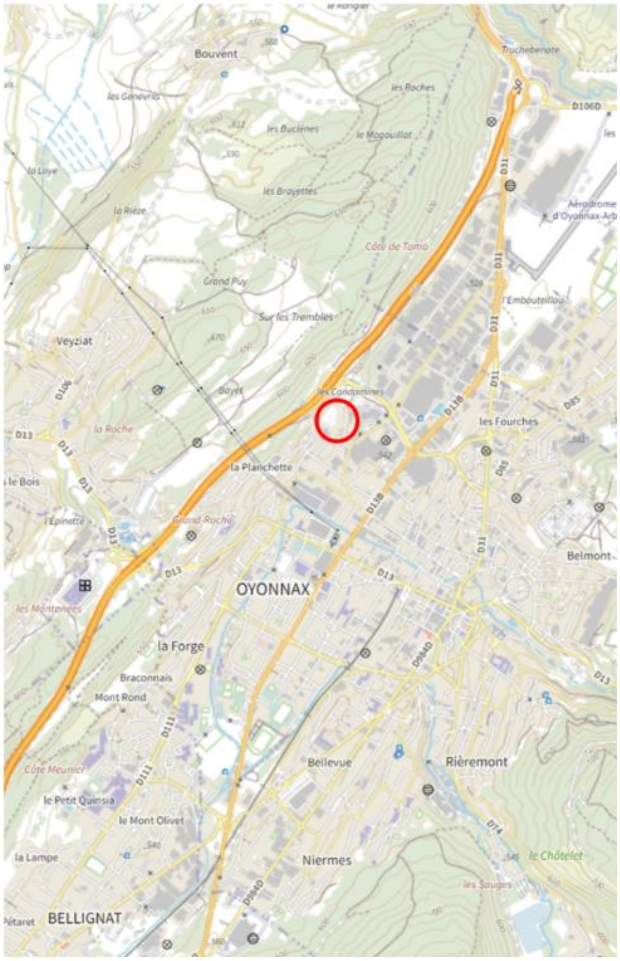
2.1.4.1 Contexte

La commune d'Oyonnax est concernée par 14 sites d'OAP à vocation d'habitat. L'OAP n°7 est située au nord du centre de la commune, en bordure de l'autoroute A404. Le site d'OAP est entouré par de l'habitat pavillonnaire et des bâtiments économiques. Il se situe à proximité d'une large zone économique à l'est.

L'OAP actuelle prévoit la construction d'au moins 51 logements, dont environ 10% seront dédiés au logement locatif social. Elle est bordée au nord-est par l'OAP n°3, qui est aujourd'hui construite.

Localisation, identification au PLUi-H actuel et vue sur le site





2.1.4.2 Enjeux et contenu de la modification

Depuis l'approbation du PLUi, les réflexions sur ce secteur ont évolué. La proximité de l'autoroute entraine des nuisances sonores, et la réalisation de plus de 50 logements sur ce site parait peu pertinente.

Par ailleurs, ce tènement a été ciblé pour le développement d'une activité économique liée à la plasturgie, dont le bâtiment actuel se situe à la limite sud de l'OAP actuelle. Il est donc proposé de changer la destination principale de cette OAP, pour passer de l'habitat vers l'activité.

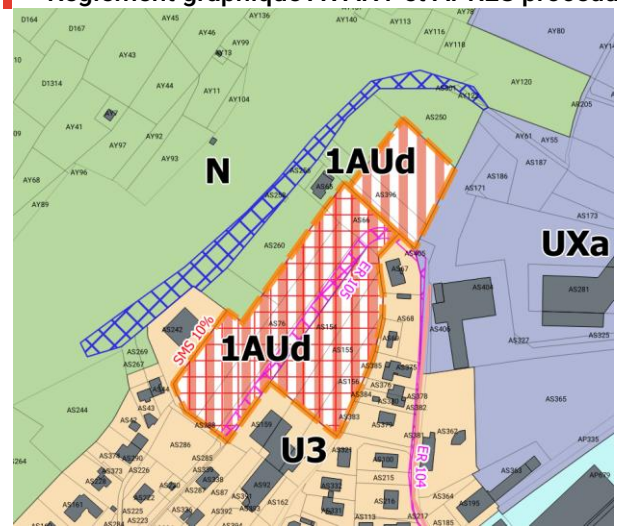
La réalisation des 50 logements sera compensée dans le cadre du programme de résidence sénior service de 125 logements rue de Lattre de Tassigny.

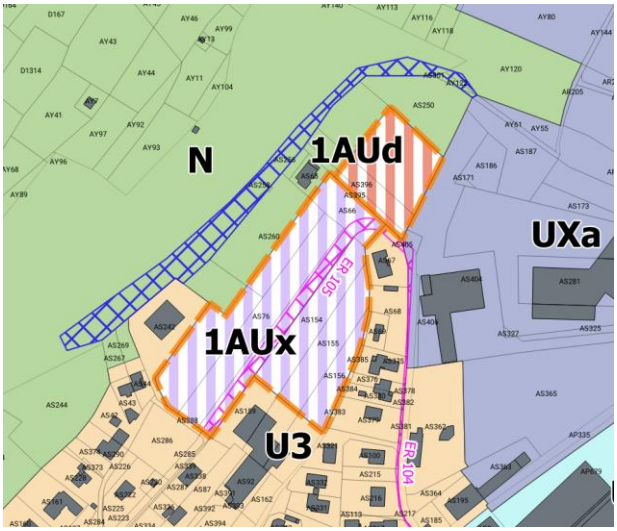
2.1.4.3 Evolution des documents

Modifications apportées :

- Modification de l'OAP n°7 à Oyonnax
- Passage des parcelles AS66, AS75, AS76, AS153, AS154, AS155, AS156, AS260 (p) et AS262 (p) de la zone 1AUd à la zone 1AUx *(cf. partie 2.2.7)*
- Ajout d'un échéancier d'ouverture à l'urbanisation relatif à l'assainissement : 2026 pour cette OAP
- Suppression d'un secteur de mixité sociale (10%) *(cf. partie 2.2.7)*

Règlement graphique AVANT et APRES procédure





AVANT

Commune de Oyonnax
Orientation d'Aménagement et de Programmation n° 07

CONTEXTE

Le site est localisé au nord d'Oyonnax. Il est borné au sud par un quartier d'habitat pavillonnaire (Champ Longin), à l'est par une zone d'activité (industries, commerces et services) et au nord par l'autoroute A404. La superficie du site est d'environ 1,5 ha. La diversité des vocations de ce quartier (habitat, économie, infrastructures) participe à la convergence des nuisances : pollution sonore, visuelle, peu d'atouts paysagers ou architecturaux à mettre en valeur, etc. Aussi, ce projet d'extension du quartier soulève des enjeux forts en termes de requalification paysagère et de recomposition d'un cadre de vie agréable.

PRINCIPES D'AMENAGEMENT

Composition :

La densité minimale attendue sur le site est de 34 log/ha. Aussi, le projet propose la construction d'au moins 51 logements, dont environ 10% seront dédiés au logement locatif social. Afin de créer une densification progressive de ce quartier d'habitat pavillonnaire, le projet préconise des densités plus faibles (habitat de type individuel groupé, entre 10 et 20 logements) à l'est de la nouvelle voirie et au plus près des constructions existantes et des densités plus élevées (habitat de type intermédiaire, entre 30 et 40 logements) à l'ouest de la nouvelle voirie. 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).

Desserte :

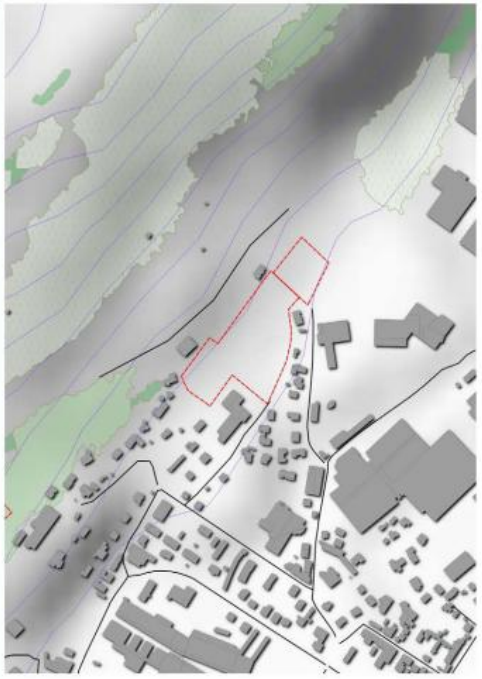
L'accès au site s'effectue depuis la rue de l'Ancien Chemin Royal. Une nouvelle voirie sera créée dans le prolongement de cette impasse. Un espace de retournement sera créée à l'issue de cette nouvelle voie. L'aménagement de la voirie veillera à accorder suffisamment de place aux déplacements piétons et à sécuriser leur cohabitation avec les véhicules motorisés (passages piétons, ralentisseurs, chicanes...).

Paysagement-Environnement :

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.

Réseaux et autres enjeux :

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 (surfaces imperméabilisées, mise en place de dispositifs de stockage d'eau pluviales...). Concernant les nuisances sonores, des aménagements pourront être mise en place en limite Ouest du site (écran sonore).



Localisation au sein du territoire

En nuances de vert apparait la végétation (bois, 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

Commune de Oyonnax
Orientation d'Aménagement et de Programmation n° 07

Légende

Périmètre d'OAP

Principes d'Aménagement

Habitat

Logements intermédiaires

Logements individuels groupés

Secteur de mixité sociale

Principe de paysagement

Haies à créer ou à maintenir

Franges paysagères à créer ou à maintenir

Principes de desserte

Principes de voie de desserte

Impasses

VERSION APPROBATION
du 19/12/19

183/255

HAUT BUGEY AGGLOMERATION

Commune de Oyonnax
Orientation d'Aménagement et de Programmation n° 07

CONTEXTE

Le site est localisé au nord d'Oyonnax. Il est borné au sud par un quartier d'habitat pavillonnaire (Champ Longin), à l'est par une zone d'activité (industries, commerces et services) et au nord par l'autoroute A404. La superficie du site est d'environ 1,5 ha. La diversité des vocations de ce quartier (habitat, économie, infrastructures) participe à la convergence des nuisances : pollution sonore, visuelle, peu d'atouts paysagers ou architecturaux à mettre en valeur, etc.

PRINCIPES D'AMENAGEMENT

Composition :

L'orientation d'aménagement et de programmation vise à permettre le développement d'activités économiques. 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.

Desserte :

L'accès au site s'effectue depuis le chemin des Crêts. Une nouvelle voirie sera créée dans le prolongement de cette impasse. Un espace de retournement sera créé à l'issue de cette nouvelle voie. L'aménagement de la voirie veillera à accorder suffisamment de place aux déplacements piétons et à sécuriser leur cohabitation avec les véhicules motorisés (passages piétons, ralentisseurs, chicanes...).

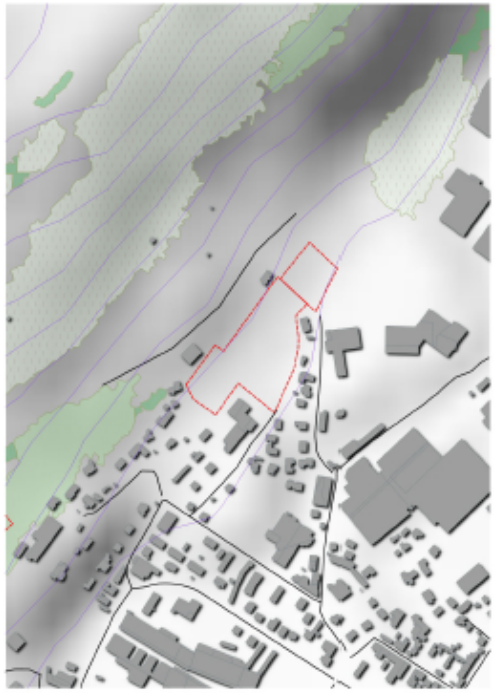
Paysage-Environnement :

Une attention particulière est portée sur la qualité paysagère du site. La proximité de l'autoroute A404 et de la zone d'habitat demande la création d'écrans végétaux importants à l'ouest et à l'est.

Réseaux et entre enjeux :

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 (surfaces perméables, mise en place de dispositifs de stockage d'eaux pluviales...). Concernant les nuisances sonores, des aménagements pourront être mis en place en limite Ouest du site (écran sonore).

Echéancier d'ouverture à l'urbanisation : compte tenu des enjeux relatifs au réseau d'assainissement, l'urbanisation ne pourra être engagée avant 2026.



Localisation au sein du territoire

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

APRES

Commune de Oyonnax
Orientation d'Aménagement et de Programmation n° 07

Légende

Périmètre d'OAP

Principe de paysagement

Haies à créer ou à maintenir

Franges paysagères à créer ou à maintenir

Principes de desserte

Principes de voie de desserte

Impasses

Activités économiques

HAUT BUGEY AGGLOMÉRATION

2.1.5 OAP N°3 (GEOVREISSET) : EVOLUTION DES PRINCIPES D'AMENAGEMENT

2.1.5.1 Contexte

Parmi les 3 sites d'OAP de la commune de Géovreisset, l'OAP n°3 est localisée au nord de la commune, sur un tènement de 1,7 hectare.

Les travaux projetés sur l'OAP se décomposent en plusieurs tranches et proposent une mixité de formes urbaines (logements individuels, groupés et intermédiaires). Le projet propose la réalisation d'au moins 39 logements, dont 40% au minimum seront dédiés au logement locatif social. Les principes d'aménagement généraux cherchent à respecter la trame et l'architecture urbaine existante.

Situé dans le périmètre du cœur de biodiversité des pelouses sèches identifié par le conseil départemental de l'Ain et entouré par des espaces boisés, le site présente des enjeux environnementaux forts.

Localisation, identification au PLUi-H actuel et vue sur le site

2.1.5.2 Enjeux et principe de la modification

Des réflexions plus poussées ont été menées sur ce site et ont mis en évidence la nécessité de revoir l'aménagement du site afin de mieux répondre aux enjeux paysagers et urbains du secteur. Cela se ferait tout d'abord par l'ajout de logements en petit collectif sur le secteur d'OAP (sans augmenter le nombre total de logements sur l'OAP), ce qui permettra d'atteindre la densité recherchée tout en limitant l'imperméabilisation des sols. En effet, en autorisant des formes bâtis plus compactes, la surface bâtie au sol sera moins importante et la qualité environnementale du projet sera améliorée. L'OAP préconise par ailleurs de conserver la majorité du site en espaces naturels.

Afin d'assurer l'intégration paysagère des constructions, il est proposé de modifier l'emplacement des différentes types d'habitat sur le schéma de l'OAP, afin d'intégrer ces nouvelles formes bâties, tout en conservant les principes recherchés lors de l'élaboration de l'OAP initiale : une densité bâtie graduée le long de la route d'Oyonnax en fonction des formes urbaines riveraines et de la topographie du site.

La position des voiries et de la liaison douce initialement prévue dans l'OAP est adaptée au nouveau schéma d'aménagement.

La densité minimale prévue sur le site n'évolue pas (22 log/ha). Il est cependant proposé de corriger le nombre de logements minimum en passant de « 39 » à « 38 » logements pour mieux correspondre à la densité attendue sur ce site d'environ 1,7 hectare.

Enfin, il est proposé de développer les éléments naturels sur le site, notamment par la prise en compte de la continuité écologique Nord-Ouest / Sud-Est.

Enfin cette OAP a été spécifiquement travaillée dans le cadre de la révision du PLUi en cours : il est donc proposé de reprendre cette OAP sous la forme décidée pour le futur PLUi-H.

2.1.5.3 Evolution des documents

Modifications apportées :

- Modification du texte et du schéma d'aménagement de l'OAP n°3 à Géovreisset
- Ajout d'un échéancier d'ouverture à l'urbanisation relatif à l'assainissement : 2026 pour cette OAP

AVANT

Commune de Geovreisset
Orientation d'Aménagement et de Programmation n° 03

CONTEXTE

Le site est localisé au nord de Géovreisset, il fait face au centre hospitalier du Haut-Bugey (commune d'Oyonnax). D'une superficie de 1,7 hectare, le site est délimité au sud-est par la route d'Oyonnax, au nord par une zone d'activités et à l'ouest par une frange boisée. Il comporte sur sa partie Nord en limite de zone économique deux logements individuels existants. Situé dans le périmètre de coeur de biodiversité des pelouses sèches identifié par le conseil départemental du Haut-Bugey, le site présente des enjeux environnementaux forts.

PRINCIPES D'AMENAGEMENT

Composition :

Le projet propose la réalisation d'au moins 39 logements, dont 40% au minimum seront dédiés au logement locatif social. La densité minimale attendue est de 22 log/ha, celle-ci sera graduée le long de la route d'Oyonnax en fonction des formes urbaines riveraines. En raison des enjeux environnementaux du site, et afin de limiter l'emprise au sol des nouvelles constructions, des formes urbaines d'aspect plus dense, telles que l'habitat de type intermédiaire ou de type individuel groupé, sont attendues pour conserver la majorité du site de projet en espaces naturels. Compte-renu du nombre important de logements prévu dans ce secteur, le projet d'aménagement dans son ensemble fait l'objet d'un phasage : les phases 2 et 3 sont conditionnées à la réalisation des phases précédentes.

Desserte :

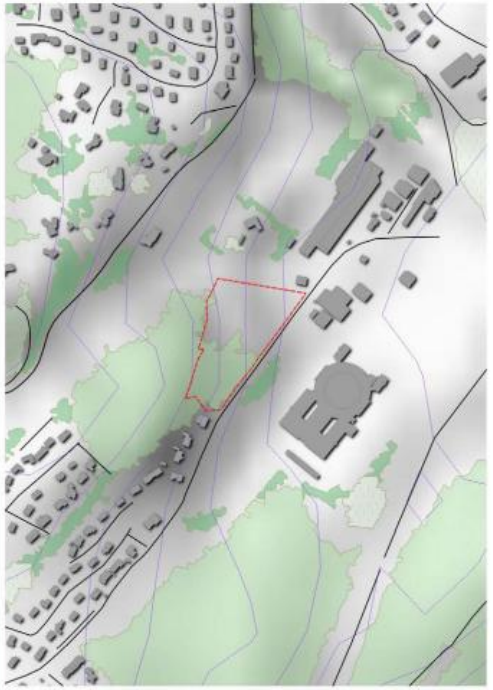
L'accès au site s'effectue depuis la route d'Oyonnax (un seul accès envisagé en raison de la topographie) via un plateau surélevé existant. Des aménagements devront être prévus afin de sécuriser cet accès (signalétique, ralentissement...). Une nouvelle voirie traversera le site et desservira l'ensemble du projet d'aménagement. Une jonction avec le sentier aboutissant au lotissement de Char de Ban pourra être intégrée au projet.

Paysagement-Environnement :

Une évaluation des aménités environnementales du site a permis de déterminer des enjeux de moyens à faibles (prairie de fauche, boisement mixte, bosquets...) 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.

Réseaux et autres enjeux :

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. Pour la gestion des eaux pluviales, il est recommander de privilégier l'infiltration à la parcelle. Des solutions de gestion alternative peuvent être mises en place : créations de noues paysagères, mise en place de dispositifs de stockage d'eaux pluviales, ... La question de la gestion des déchets est pleinement intégrée aux principes d'aménagement du site.



Localisation au sein du territoire

En nuances de vert apparait la végétation (bois, 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

Commune de Geovreisset
Orientation d'Aménagement et de Programmation n° 03

Légende

Périmètre d'OAP

Principes d'Aménagement

Habitat

Logements intermédiaires

Logements individuels groupés

Logements individuels

Phasage de l'aménagement

1

2

3

Secteur de mixité sociale

Principe de paysagement

Franges paysagères à créer ou à maintenir

Principes de desserte

Accès

accès au site

Liaisons douces

VERSION APPROBATION
du 19/12/19

60/255

HAUT BUGEY

Géovreisset

OAP n°3 : Vi d'Arbent

Superficie : 17709 m²
Vocation : Habitat
Zonage réglementaire : 1AUd
Échéancier : ouverture à l'urbanisation en 2028

Le site est localisé au nord de la commune, il fait face au centre hospitalier du Haut-Bugey (commune d'Oyonnax). Le site est délimité au sud-est par la route d'Oyonnax, au nord par une zone d'activités et à l'ouest par une frange boisée. Au Nord, en limite de zone économique deux logements individuels existants sont présents.

ENJEUX ET OBJECTIFS GÉNÉRAUX

- Diversifier les formes bâties
- Limiter l'impact sur l'environnement et la biodiversité
- S'intégrer dans l'environnement urbain et paysager
- Composer avec le relief
- **Compte tenu des caractéristiques environnementales du site de l'OAP, une attention particulière est attendue sur la qualité environnementale de l'aménagement qui sera proposé, au regard des prescriptions de l'OAP thématique «Trame Verte et Bleue» et «Qualité architecturale, urbaine et paysagère».**

CONTEXTE NATUREL, URBAIN ET PAYSAGER

- Le site est concerné par un réservoir de biodiversité local, une pelouse sèche et un corridor écologique
- La partie sud du site est composée de boisements
- Une pente Est-Ouest traverse le site
- Le site s'insère en extension d'un tissu mixte (maisons individuelles, centre hospitalier, activités économiques)

Contexte naturel

Contexte urbain et paysager

PROGRAMMATION

Densité : 22 log/ha minimum, soit 39 logements

Formes urbaines : habitat individuel simple, habitat individuel groupé, habitat intermédiaire et/ou habitat collectif

ACCÈS ET DESSERTE

- Assurer l'accès depuis la route d'Oyonnax (un seul accès envisagé en raison de la topographie).
- Des aménagements devront être prévus afin de sécuriser cet accès (signalétique, ralentissement, ...).
- Une nouvelle voirie traversera le site et desservira l'ensemble du projet d'aménagement.
- Une jonction avec le sentier aboutissant au lotissement de Char de Ban pourra être intégrée au projet.

ARCHITECTURE ET PAYSAGE

- La densité sera graduée le long de la route d'Oyonnax en fonction des formes urbaines riveraines.
- En raison des enjeux environnementaux du site, et afin de limiter l'emprise au sol des nouvelles constructions, des formes urbaines d'aspect plus dense, telles que l'habitat de type intermédiaire ou de type individuel groupé sont attendues pour conserver la majorité du site de projet en espaces naturels.
- Compte-tenu du nombre important de logements

prévu dans ce secteur, le projet d'aménagement dans son ensemble fait l'objet d'un phasage : les zones de densité intermédiaire et faible pourront être réalisées une fois la partie d'habitat collectif réalisée.

QUALITÉ ENVIRONNEMENTALE

- Au moins 20% de la surface du site sera conservé en espaces de pleine terre, notamment pour préserver le corridor écologique existant sur le site.
- Les espaces de stationnement mutualisés seront perméables.
- Les constructions devront s'adapter à la pente.
- Les clôtures seront perméables et les haies végétales seront composées d'essences locales.
- L'ensemble des risques sera pris en compte dans la faisabilité du projet.
- Des solutions de gestion alternative peuvent être mises en place : création de noues paysagères, mise en place de dispositifs de stockage d'eaux pluviales.
- La question de la gestion des déchets est pleinement intégrée aux principes d'aménagement du site.
- Favoriser les toitures végétales extensives favorables aux milieux thermophiles et prairiaux (cf. OAP thématiques).
- Mieux caractériser les enjeux écologiques liés à la pelouse sèche sur ce secteur (présence ou non d'espèces protégées) et au boisement.
- Limiter au maximum la consommation et l'artificialisation des sols (maximisation du coefficient de pleine terre en privilégiant des espaces d'un seul tenant, si possible en continuité des espaces agricoles et naturels).

OAP à très fort enjeu environnemental, concernées par des mesures ERC dédiées, et à retrouver dans les OAP thématiques :

Orientations d'Aménagement et de Programmation de Géovreisset

2.2 SYNTHESE DES MODIFICATIONS DU REGLEMENT GRAPHIQUE

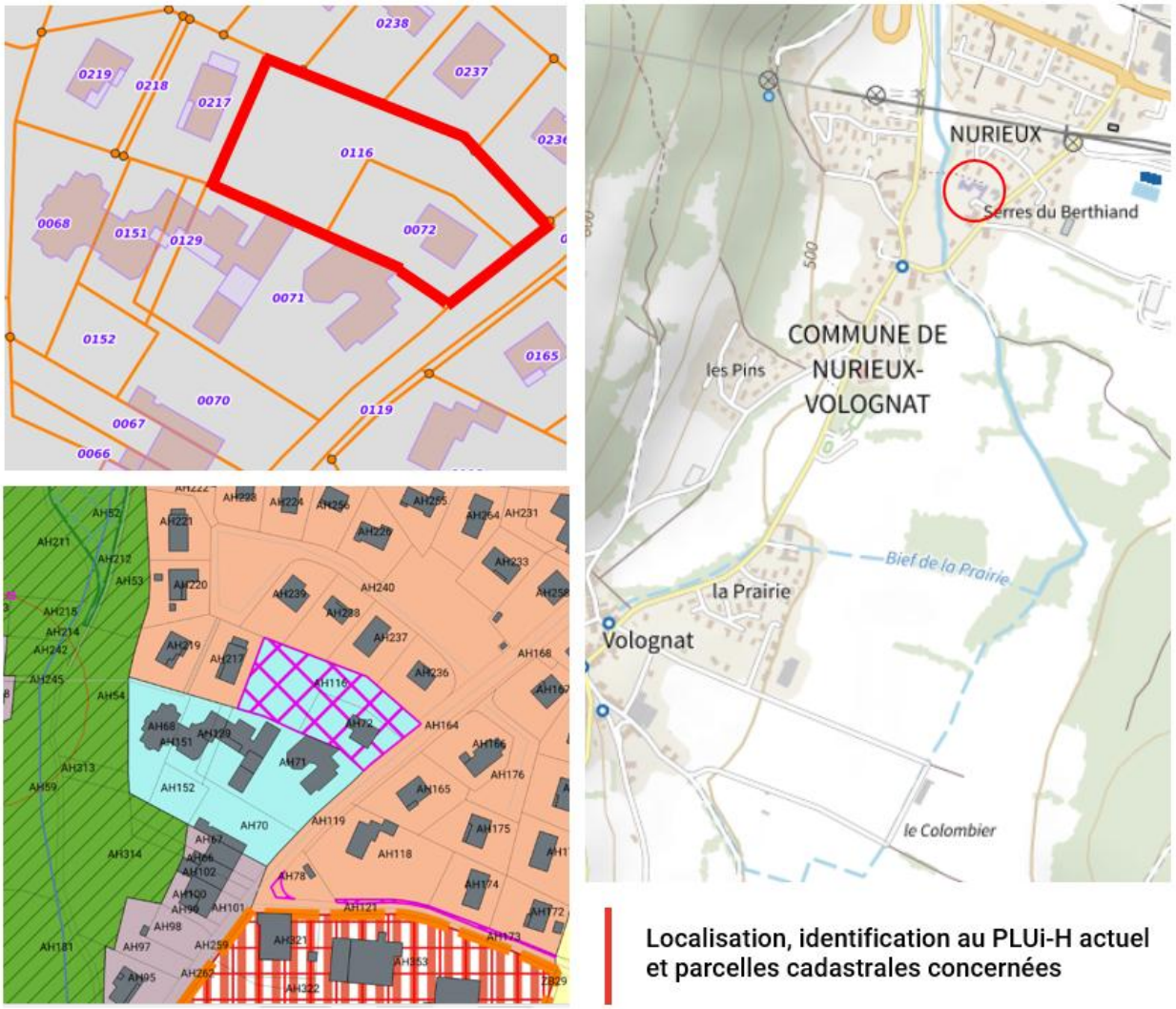
Contenu de la modification	Commune	Secteur concerné	Document du PLUI-H modifié
Réduction de l'ER n°90 et changement de zonage (UE vers U5)	Nurieux-Volognat	AH 72	Règlement graphique et liste des emplacements réservés
Suppression de l'ER n°61	Martignat	B598, B599, B600, B601, B602, B603, B604 (p), B605 (p)	Règlement graphique et liste des emplacements réservés
Création de linéaires commerciaux	Nantua	Centralité de Nantua	Règlement graphique et règlement écrit
Changement de zonage (UXa vers U4)	Arbent	AD804, AD806, AD808, AD810	Règlement graphique
Changement de zonage (UXa vers U4)	Oyonnax	Secteur Geilles / E1013, E1014, E307, E308	Règlement graphique
Changement de zonage (UE vers UC2)	Oyonnax	AE859 (p), AE715 (p)	Règlement graphique
Changement de zonage (1AUd vers 1AUx) et suppression d'un secteur de mixité sociale	Oyonnax	OAP N°7 (AS66, AS75, AS76, AS153, AS154, AS155, AS156, AS260 (p) et AS262 (p)	Règlement graphique et OAP
Changement de zonage (UXa2 vers UXcp)	Oyonnax	AW286, AW387, AW403, AW425, AW427, AW428, AW465, AW467 AW475, AW514, AW515, AW517	Règlement graphique

2.2.1 MODIFICATION DU TRACE DE L'ER N°90 ET CHANGEMENT DE ZONAGE DE LA PARCELLE VOISINE (NURIEUX-VOLOGNAT)

2.2.1.1 Contexte

Nurieux-Volognat est une commune située au sud-ouest de l'intercommunalité. Elle accueille une diversité d'activités (zone économique, habitat, équipements et services) de manière cohérente avec les besoins de ses habitants.

La présente modification concerne l'emplacement réservé n°90, situé à proximité directe de l'école élémentaire de la commune. L'ER n°90 concerne la mise en place d'une extension de l'école existante, sur une surface de 2 515 m². Il se situe en zone UE du PLUi-H en vigueur.



Localisation, identification au PLUi-H actuel et parcelles cadastrales concernées

2.2.1.2 Enjeux et contenu de la modification

Pour mener à bien le projet communal lié à l'école élémentaire, il a été estimé que seuls 1 668 m² sont utiles. Le tracé initial de l'ER a ainsi surestimé les besoins en termes de superficie.

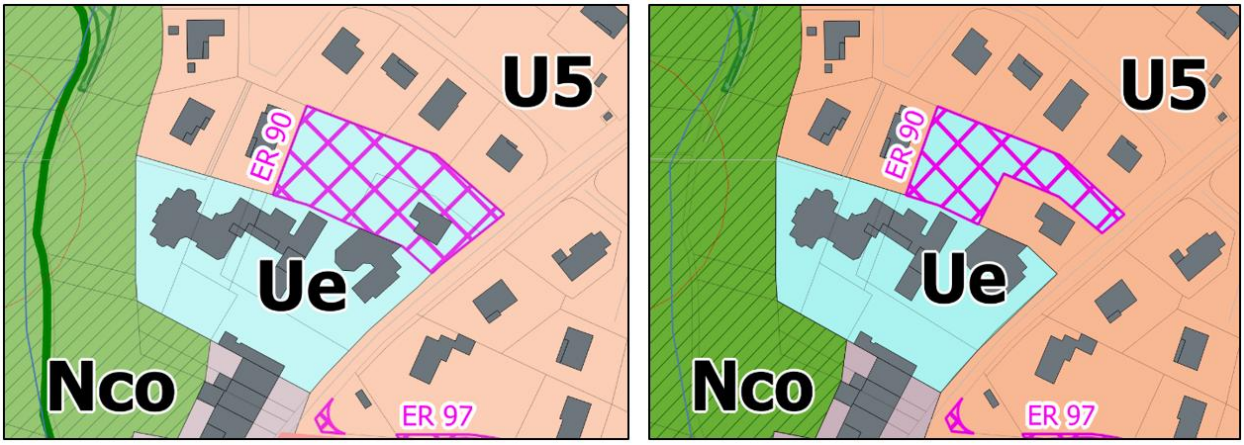
La modification projetée implique **une correction du tracé de l'ER ainsi qu'un changement de zonage de la parcelle AH 72, initialement incluse dans l'ER et dans la zone UE à vocation d'équipements.** En effet, cette parcelle, actuellement occupée par une maison d'habitation, n'étant plus nécessaire pour le projet communal, elle conservera sa vocation d'habitation. Il convient donc de passer la parcelle AH 72 (850 m²) en zone U5.

2.2.1.3 Evolutions des documents

Modifications apportées :

- Réduction du périmètre de l'ER n°90
- Passage de la parcelle AH 72 de UE vers U5

Règlement graphique AVANT et APRES procédure



Les informations relatives à l'ER n°90 changeront comme suit :

LIBELLE	NUMERO	BENEFICIAIRE	SURFACE
Extension des équipements scolaires et périscolaires (Nurieux-Volognat)	90	Nurieux-Volognat	~~2 515~~ 1 668

2.2.2 SUPPRESSION DE L'ER N°61 (MARTIGNAT)

2.2.2.1 Enjeux et contenu de la modification

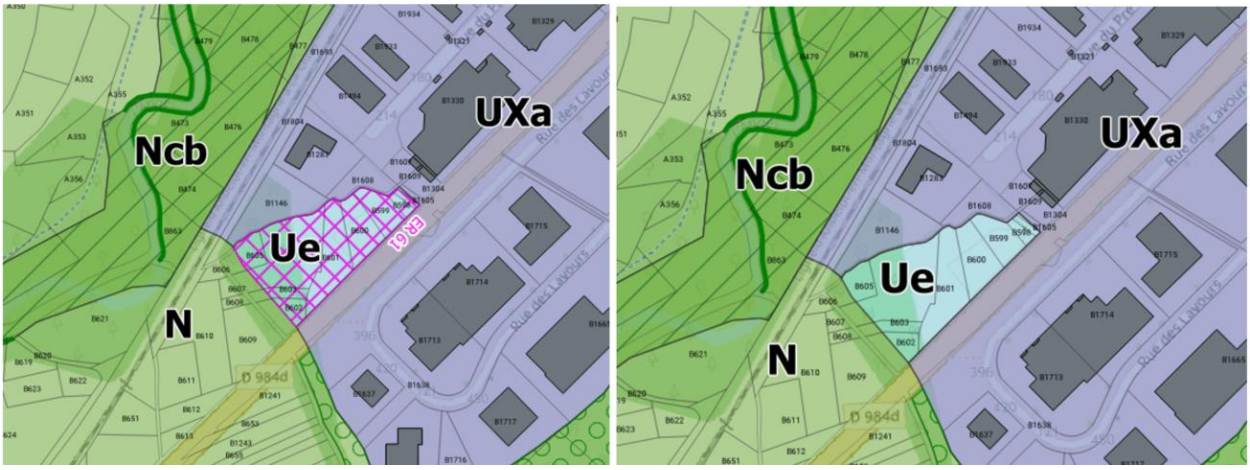
Cette modification concerne un terrain situé en continuité de la zone économique (UXa) de Martignat et classé en zone d'équipements publics et d'intérêt général (UE). Un **emplacement réservé a été mis en place pour permettre la création d'une déchetterie par HBA sur ce terrain. Cependant, ce projet n'est plus d'actualité**. Actuellement, les parcelles sont occupées par une station d'épuration qui sera supprimée pour renvoyer les effluents sur la station d'épuration de Groissiat et prochainement un poste de relèvement sera construit à cet emplacement. Au vu de cette évolution, **l'emplacement réservé doit être supprimé**.

2.2.2.2 Evolutions des documents

Modifications apportées :

- Suppression de l'ER n°61

Règlement graphique AVANT et APRES procédure



Les informations relatives à l'ER n°61 changeront comme suit :

LIBELLE	NUMERO	BENEFICIAIRE	SURFACE
~~Création d'une déchetterie (Martignat)~~	~~61~~	~~HBA~~	~~5077~~

2.2.3 CREATION DE LINEAIRES COMMERCIAUX (NANTUA)

2.2.3.1 Contexte

La commune de Nantua est lauréate du programme Petites Villes de Demain. Cette labélisation vise à donner aux élus les moyens de concrétiser leurs projets de territoire pour conforter leurs statuts de villes dynamiques, où il fait bon vivre. L'entrée dans le programme a permis à Nantua le lancement de nombreuses études visant à définir les actions à mettre en œuvre pour son projet de territoire.

2.2.3.2 Enjeux et contenu de la modification

Un diagnostic des locaux commerciaux, réalisé par la Chambre du Commerce et de l'Industrie de l'Ain (CCI) a relevé un taux de vacance commerciale de 47% sur le périmètre du centre-ville. **Une des propositions de la CCI est d'interdire la transformation des locaux commerciaux, pour éviter un enlisement de la situation**. Cette mesure s'accompagnera, à plus long terme, d'autres actions incitatives, financières et techniques.

La présente modification prévoit donc d'**instaurer des linéaires de protection commerciale dans le centre-ville**, interdisant le changement de destination des locaux commerciaux.

Ce type de prescription n'existant pas encore dans le PLUi-H, il est donc nécessaire **d'actualiser également le règlement écrit** afin de préciser les règles qui y sont associées.

2.2.3.3 Evolution des documents

Modifications apportées :

- Inscription de linéaires commerciaux toutes activités à protéger sur le règlement graphique de Nantua
- Modification de l'article 3 (Mixité fonctionnelle et sociale) de la zone U

Règlement graphique AVANT et APRES procédure

Modification du règlement écrit de la zone U

Mixité fonctionnelle

[…]

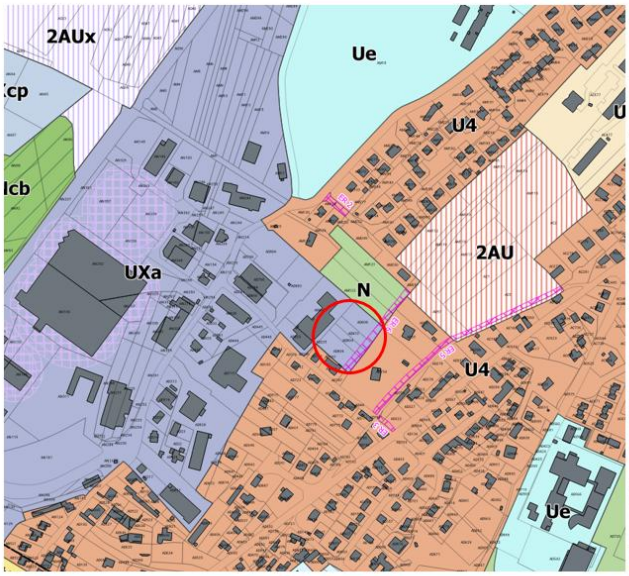
Par ailleurs, afin de préserver les activités commerciales, est interdit le changement de destination des rez-de-chaussée commerciaux identifiés par un linéaire commercial toutes activités à protéger sur le plan de zonage.

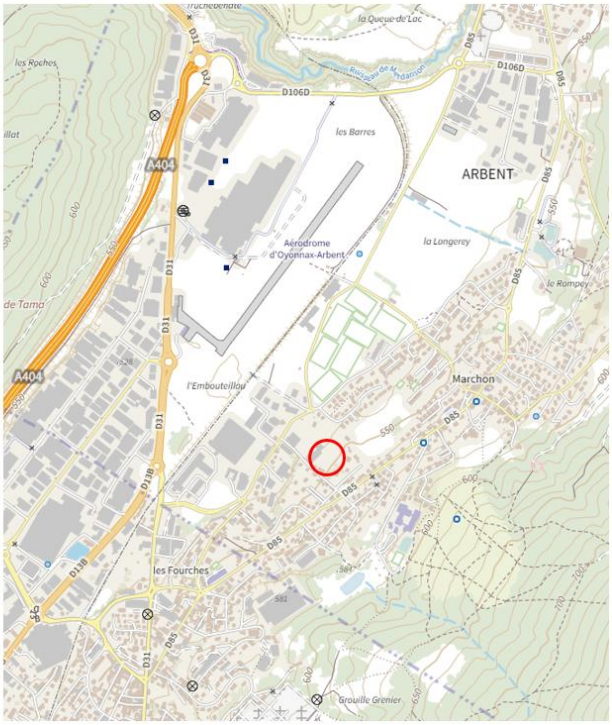
L'en-tête de la zone U est également complété par un rappel à l'existence de cette servitude.

2.2.4 CHANGEMENT DE ZONAGE UXA VERS U4 (ARBENT)

2.2.4.1 Contexte

La commune d'Arbent est caractérisée par la présence de larges zones économiques et industrielles, notamment au sud-ouest de la commune, dans la continuité d'Oyonnax. La modification concerne 4 parcelles situées en zone UXa, à la limite avec la zone U4 à destination d'habitat.





Localisation et identification au PLUi-H actuel

2.2.4.2 Enjeux et contenu de la modification

Le terrain concerné par la modification est composé de 4 parcelles, d'une superficie totale de 0,41 ha. Situé dans la continuité d'une zone économique au nord-ouest, il n'est pour l'instant pas occupé et ne présente aucun projet d'installation économique à venir.

En raison de son enclavement et de la présence d'habitat résidentiel au sud, à l'est et au nord du site, il parait peu pertinent de prévoir un développement économique sur ces parcelles. En effet, il serait préférable d'intégrer ces parcelles au tissu urbain présent tout autour du site.

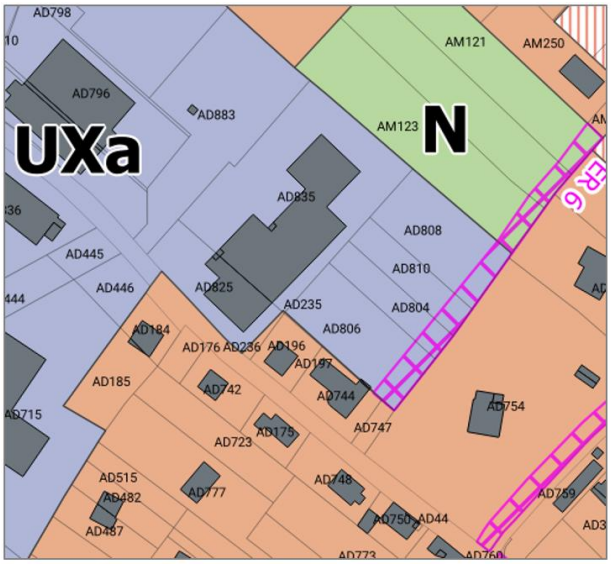
Il est donc proposé d'élargir la zone U4, zone à dominante d'habitat, pour y intégrer les parcelles AD804, AD806, AD808 et AD810.

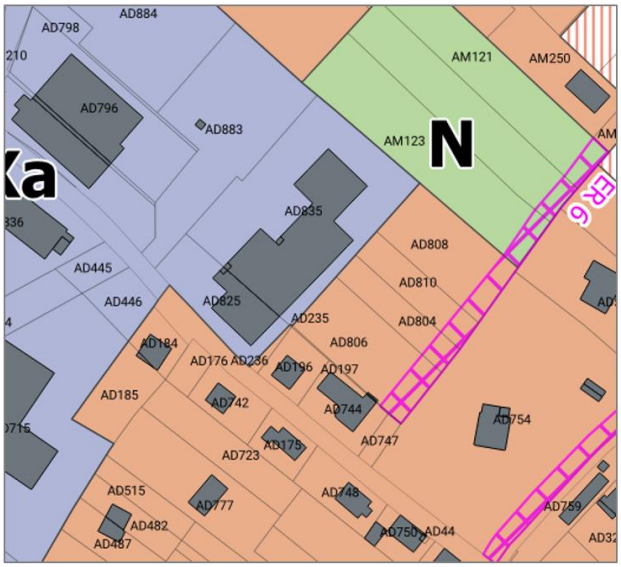
2.2.4.3 Evolution des documents

Modifications apportées :

- Passage des parcelles AD804, AD806, AD808, AD810 de UXa vers U4

Règlement graphique AVANT et APRES procédure



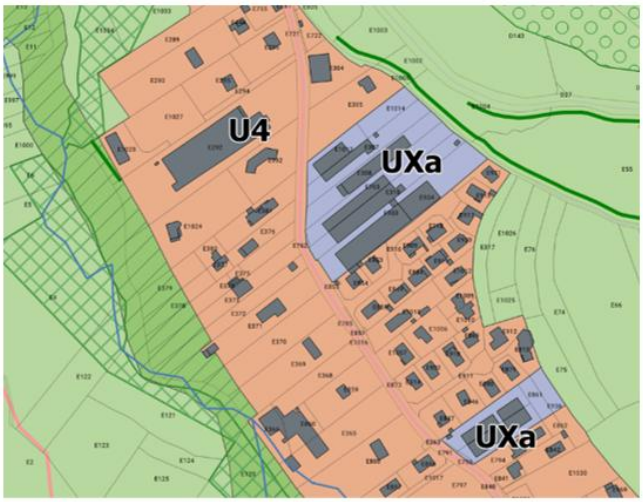


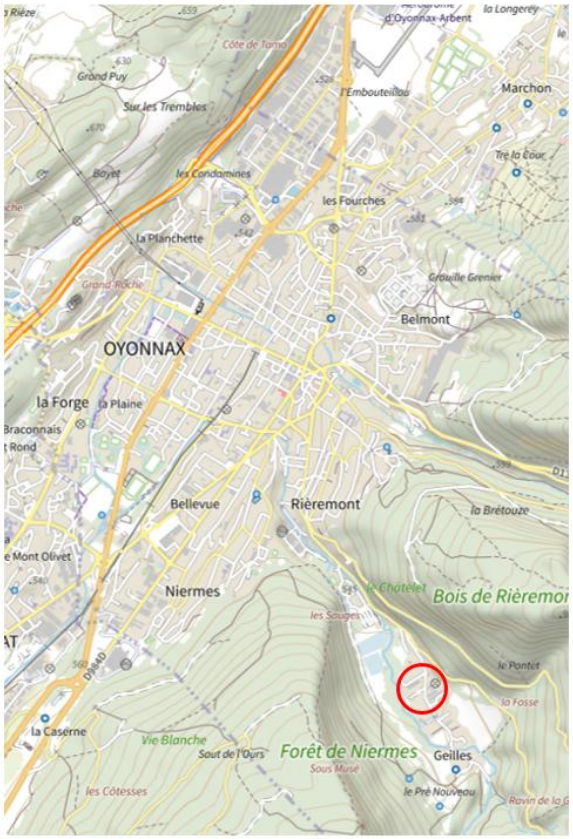
2.2.5 CHANGEMENT DE ZONAGE UXA VERS U4 (OYONNAX)

2.2.5.1 Contexte

La commune centre de l'intercommunalité, Oyonnax, profite d'un cadre attractif. Elle développe des activités économiques et des quartiers résidentiels en corrélation avec son développement et son attractivité.

Le secteur de Geilles, au sud-est de la commune, accueille un quartier composé d'habitations de typologie individuel groupé ou pur, des lieux de culte ainsi qu'une zone artisanale accueillant quelques activités (fromagerie, petite industrie artisanale).Ce quartier s'est développé de manière excentrée du centre-ville.





Localisation et identification au PLUi-H actuel

2.2.5.2 Enjeux et contenu de la modification

La présente modification concerne une partie de la zone UXa située dans le secteur de Geilles. Il s'agit des parcelles E1013, E1014, E307 et E308, d'une superficie totale de 0,5 ha. Ces parcelles contiennent actuellement d'anciens espaces de stockage, fermés depuis 2006. Aujourd'hui, il est très difficile de relancer une industrie sur ce site.

La ville d'Oyonnax souhaite permettre la réalisation d'un projet sur ces parcelles qui consiste en la réalisation de box de stockage et la transformation d'une partie d'un bâtiment en un espace recevant du public. Il est prévu la création d'une salle de jeux avec structures gonflables pour les enfants, ainsi que l'accueil des jeunes du quartier pour se réunir et leur permettre de réaliser des projets en gardant un cadre. Ce projet permettra de recréer du lien avec les habitants et d'apaiser les tensions présentes sur ce quartier.

Cependant, le règlement de la zone UXa ne permet pas la création de bâtiments accueillant du public.

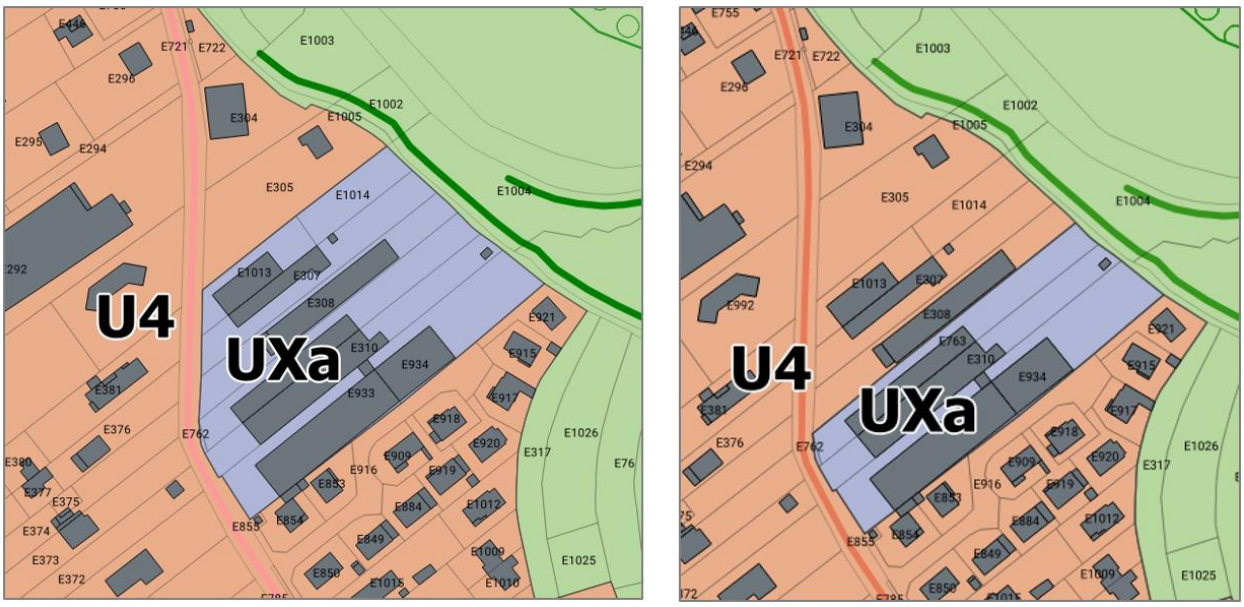
Il est donc proposé d'intégrer les 4 parcelles à la zone U4 adjacente afin de permettre l'évolution des bâtiments vers une autre destination.

2.2.5.3 Evolution des documents

Modifications apportées :

- Passage des parcelles E1013, E1014, E307 et E308 de UXa vers U4

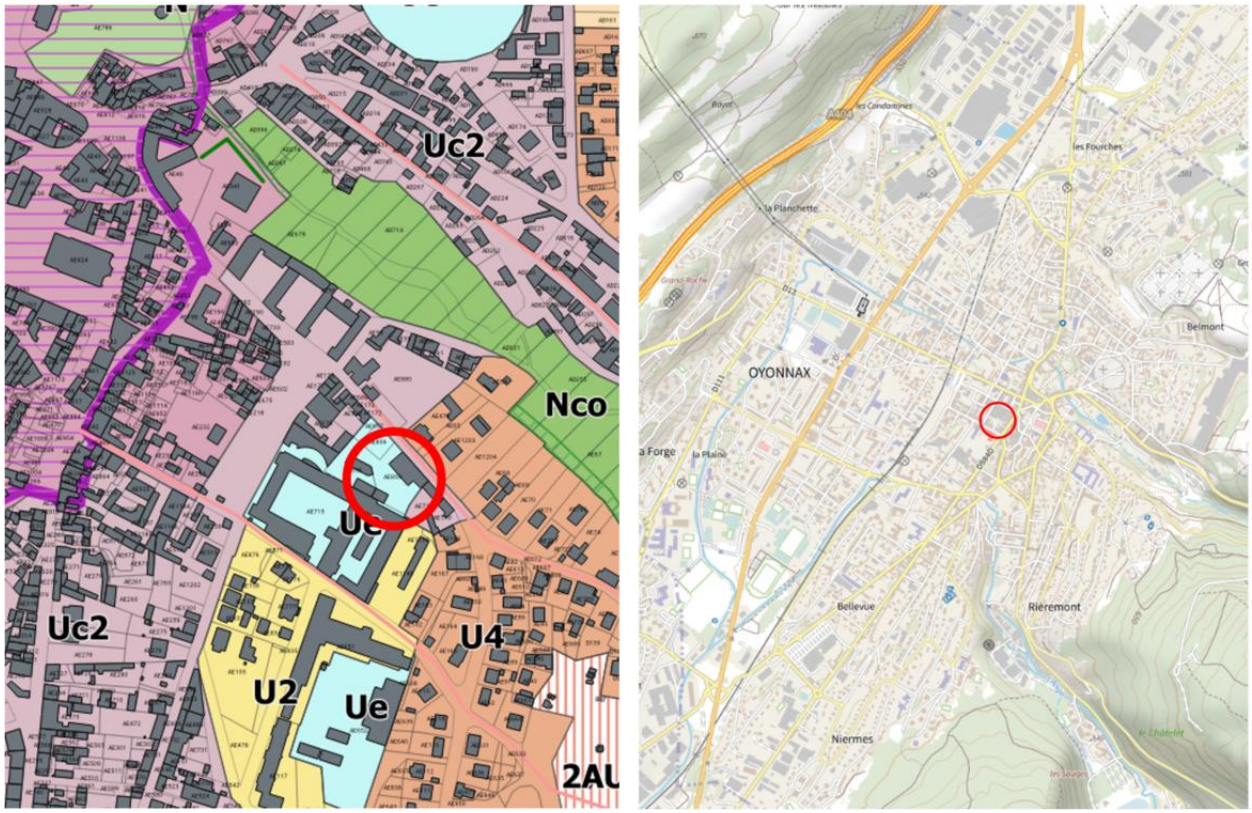
Règlement graphique AVANT et APRES procédure



2.2.6 CHANGEMENT DE ZONAGE UE VERS UC2 (OYONNAX)

2.2.6.1 Contexte

La modification concerne une parcelle classée en secteur UE, située à l'arrière du lycée Paul Painlevé.



Localisation et identification au PLUi-H actuel

2.2.6.2 Enjeux et contenu de la modification

Ce terrain appartient actuellement à la commune et contient un bâtiment qui servait anciennement de dépôt pour les services techniques. N'ayant plus d'intérêt à garder ce bien, la commune a trouvé un acquéreur afin de permettre le renouvellement du site. Afin qu'il puisse réaliser les travaux nécessaires à son activité de stockage de matériaux, il convient de modifier le zonage existant, qui est destiné aux équipements publics et d'intérêt général. Le zonage UC2 apparaît être le plus approprié compte-tenu de la future activité et de l'environnement urbain de la parcelle.

La future destination prévue sur ce tènement n'étant qu'une activité de stockage, elle ne donnera pas lieu à des nuisances sonores qui pourraient gêner les habitations alentours.

Le changement de zonage concerne une partie de la parcelle AE859, qui a été découpée en deux lots. Il concerne également une bande de 70m² sur la parcelle AE715 adjacente, qui sera rachetée par la commune

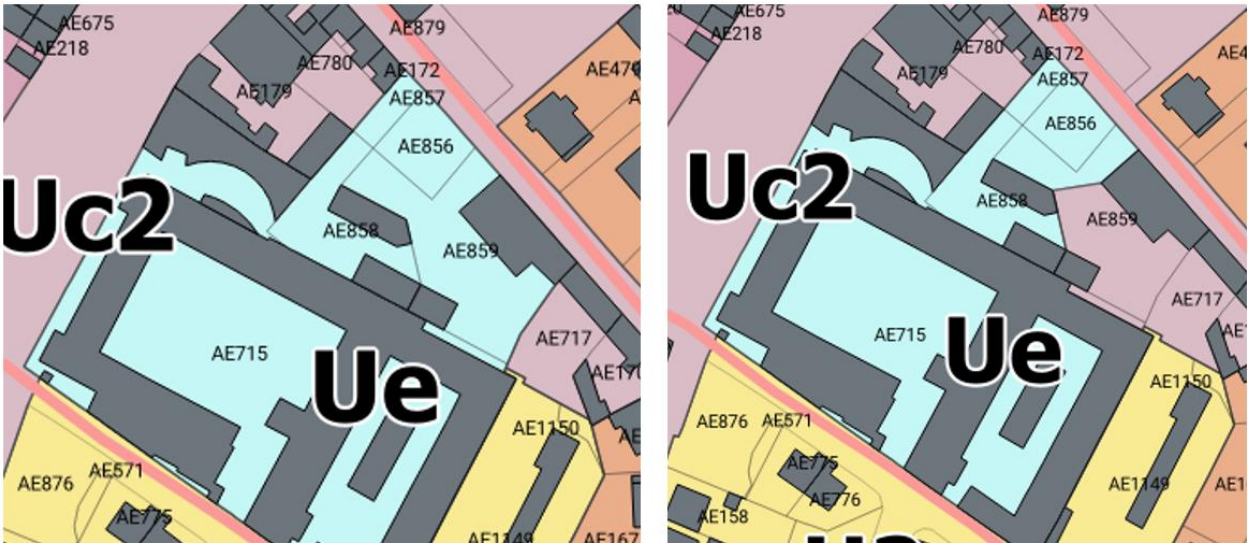
à la Région avant de la céder, en raison d'une erreur cadastrale. Au total, environ 1280 m² sont concernés par le changement de zonage.

2.2.6.3 Evolution des documents

Modifications apportées :

- Passage de la parcelle AE859 (en partie) et de la parcelle AE715 (en partie) de la zone UE vers la zone UC2

Règlement graphique AVANT et APRES procédure



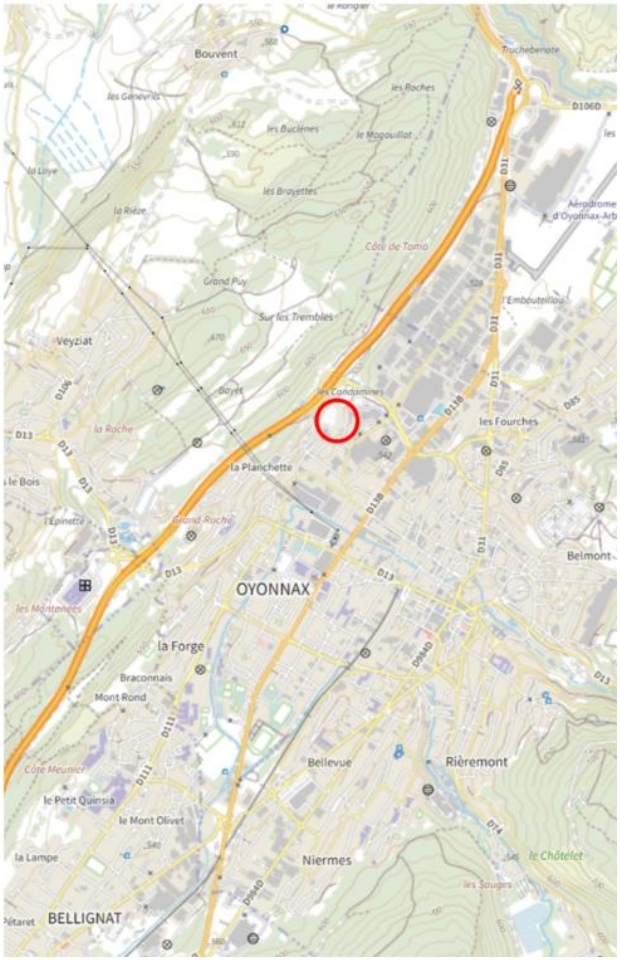
2.2.7 CHANGEMENT DE ZONAGE VERS 1AUX ET SUPPRESSION D'UN SECTEUR DE MIXITE SOCIALE (OYONNAX)

2.2.7.1 Contexte

La commune d'Oyonnax est concernée par 14 sites d'OAP à vocation d'habitat. L'OAP n°7 est située au nord du centre de la commune, en bordure de l'autoroute A404. Le site d'OAP est entouré par de l'habitat pavillonnaire et des bâtiments économiques. Il se situe à proximité d'une large zone économique à l'est.

L'OAP actuelle prévoit la construction d'au moins 51 logements, dont environ 10% seront dédiés au logement locatif social.

Localisation, identification au PLUi-H actuel et vue sur le site



2.2.7.1 Enjeux et contenu de la modification

Depuis l'approbation du PLUi, les réflexions sur ce secteur ont évolué. La proximité de l'autoroute entraine des nuisances sonores, et la réalisation de plus de 50 logements sur ce site parait peu pertinente.

Par ailleurs, ce tènement a été ciblé pour le développement d'une activité économique liée à la plasturgie, dont le bâtiment actuel se situe à la limite sud de l'OAP actuelle. Il est donc proposé de changer la destination principale de cette OAP, pour passer de l'habitat vers l'activité.

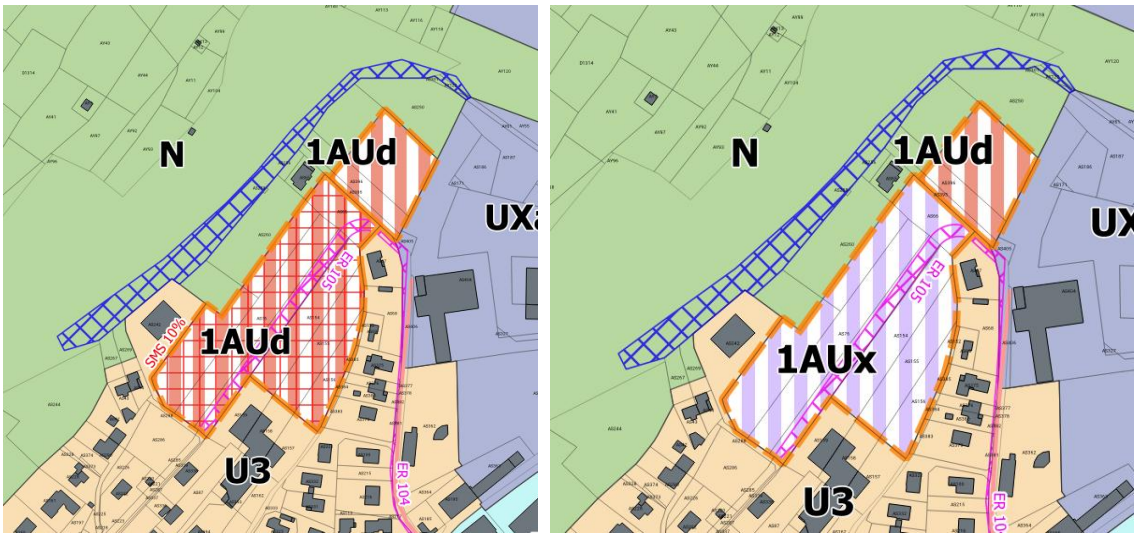
La modification de cette OAP implique un changement de zonage de 1AUd vers 1AUx ainsi que la suppression du secteur de mixité sociale appliqué initialement sur le tènement.

2.2.7.1 Evolution des documents

Modifications apportées :

- Modification de l'OAP n°7 à Oyonnax *(cf. partie 2.1.4)*
- Passage des parcelles AS66, AS75, AS76, AS153, AS154, AS155, AS156, AS260 (p) et AS262 (p) de la zone 1AUd à la zone 1AUx
- Suppression d'un secteur de mixité sociale (10%)

Règlement graphique AVANT et APRES procédure



2.2.8 CHANGEMENT DE ZONAGE UXA2 VERS UXCP (OYONNAX)

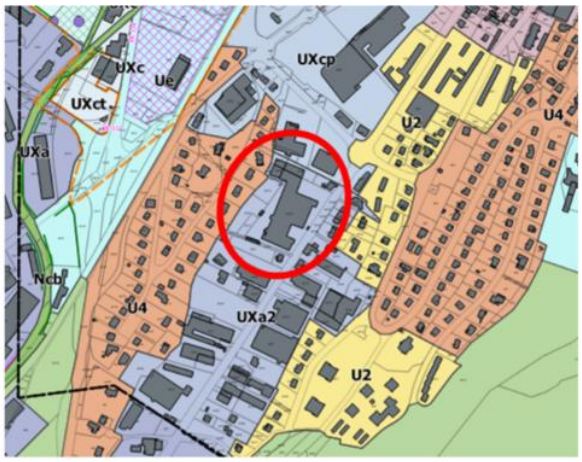
2.2.8.1 Contexte

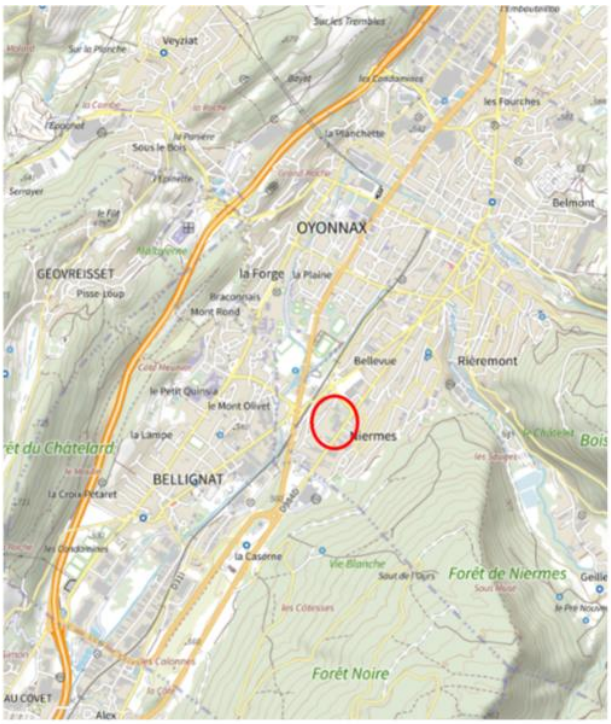
La commune centre de l'intercommunalité, Oyonnax, profite d'un cadre attractif et développe des activités économiques et des quartiers résidentiels en corrélation avec son développement.

Plusieurs zones économiques sont présentes sur la commune et correspondent à différents types d'activités selon leur emplacement et leur environnement (zones commerciales, zones d'activités tertiaires, zones d'activités secondaires…).

Les parcelles concernées par cette modification sont aujourd'hui classées en zone UXa2 (activités du secteur secondaire ou tertiaire situées en entrée de ville) et abritent les anciens bâtiments de l'usine APTAR. Etant donné le déménagement de l'usine à Veyziat, la société a mis en vente le tènement immobilier et les bâtiments ne sont plus occupés.

Localisation et identification au PLUi-H actuel





2.2.8.2 Enjeux et contenu de la modification

Il est proposé de modifier le zonage de ce tènement au profit d'une autre zone dédiée aux activités économiques : la zone UXcp (zones commerciales périphériques) située au nord du site.

La modification proposée s'inscrit dans une logique de **continuité avec une zone préexistante dédiée aux commerces de périphérie.** Cette continuité facilitera l'accès des consommateurs à une offre commerciale diversifiée et complémentaire et permettra de **répondre au besoin d'étoffer l'offre commerciale existante**.

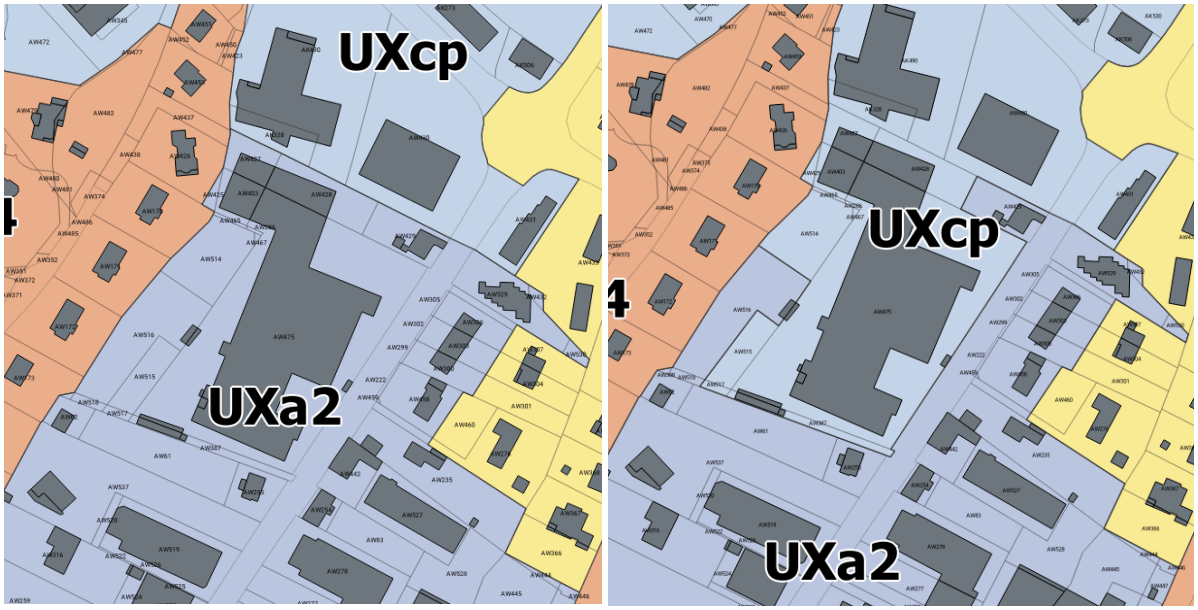
La zone UXcp passerait alors de 7,86 ha à 9,25 ha, soit une augmentation de 17,8 % de sa superficie.

2.2.8.3 Evolution des documents

Modifications apportées :

- Passage des parcelles AW286, AW387, AW403, AW425, AW427, AW428, AW465, AW467 AW475, AW514, AW515 et AW517 (92540 m² au total) de la zone UXa2 vers la zone UXcp

Règlement graphique AVANT et APRES procédure



2.3 SYNTHESE DES MODIFICATIONS DU REGLEMENT ECRIT

Zones visées	Article	Objet
Uc3, Uc3n et Uc3c	5	Clarification de la règle sur les toitures à un pan
U	5	Ajout d'une règle sur les hauteurs des murs d'enceinte
UXcp	1	Ajout de la sous-destination « hôtel » en zone UXcp

2.3.1 CLARIFICATION DE LA REGLE SUR LES TOITURES A UN PAN EN ZONE U

2.3.1.1 Enjeux et contenu de la modification

Le règlement des secteurs Uc3, Uc3n et Uc3c autorise les toitures à un pan, à condition que le bâtiment s'appuie sur un bâtiment existant.

Il a été remarqué que cette règle ne précise pas si l'appui doit être total ou partiel. Il s'agit donc dans cette modification de clarifier la règle, en précisant qu'il s'agit d'un appui total.

2.3.1.2 Evolution des documents

Modifications apportées :

- Modification de l'article 5 (Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère – Toitures) de la zone U

Extrait du règlement écrit AVANT et APRES procédure

Dans les secteurs Uc3, Uc3n et Uc3c

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 à condition que le bâtiment s'appuie sur un bâtiment existant.

Les toits-terrasses sont autorisés. Ils devront être végétalisés.

Les débords de toits seront proportionnés à la taille du bâtiment, avec une largeur maximale de **1,50 mètres**.

Dans les secteurs Uc3, Uc3n et Uc3c

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 à condition que le bâtiment s'appuie sur un bâtiment existant.~~

La toiture à un pan est autorisée à condition que cette toiture s'appuie totalement sur un bâtiment existant.

Les toits-terrasses sont autorisés. Ils devront être végétalisés.

Les débords de toits seront proportionnés à la taille du bâtiment, avec une largeur maximale de **1,50 mètres**.

2.3.2 AJOUT D'UNE REGLE SUR LA HAUTEUR DES MURS D'ENCEINTE

2.3.2.1 Enjeux et contenu de la modification

Actuellement, le règlement de la zone U autorise les clôtures d'une hauteur maximale de 2 mètres.

La ville de Port souhaite construire une gendarmerie dont la hauteur des murs d'enceinte sera supérieure à 2 mètres. Le règlement tel qu'il est actuellement écrit ne permet par la réalisation de murs de cette hauteur. L'objectif de cette modification est alors d'ajouter une dérogation à la règle des 2 mètres pour les bâtiments à vocation administrative et militaire. La hauteur de leurs murs d'enceinte ne devra pas excéder 2,20 mètres.

2.3.2.2 Evolution des documents

Modifications apportées :

- Modification de l'article 5 (Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère – Clôtures) de la zone U

Par ailleurs l'article reprend bien les évolutions induites par les modifications précédentes et notamment la n°8.

Enfin, les dispositions générales du règlement sont complétées sur ce volet des clôtures en rappelant les dispositions de la loi relative à l'engrillagement des espaces naturels

Extrait du règlement écrit APRES procédure

Clôtures

Dans l'ensemble de la zone U

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

Composition :

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

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

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

La hauteur des murs d'enceinte des bâtiments à vocation administrative et militaire n'excédera pas 2,20 mètres.

.

2.3.3 AJOUT DE LA SOUS-DESTINATION « HOTEL » EN ZONE UXCP

2.3.3.1 Contexte

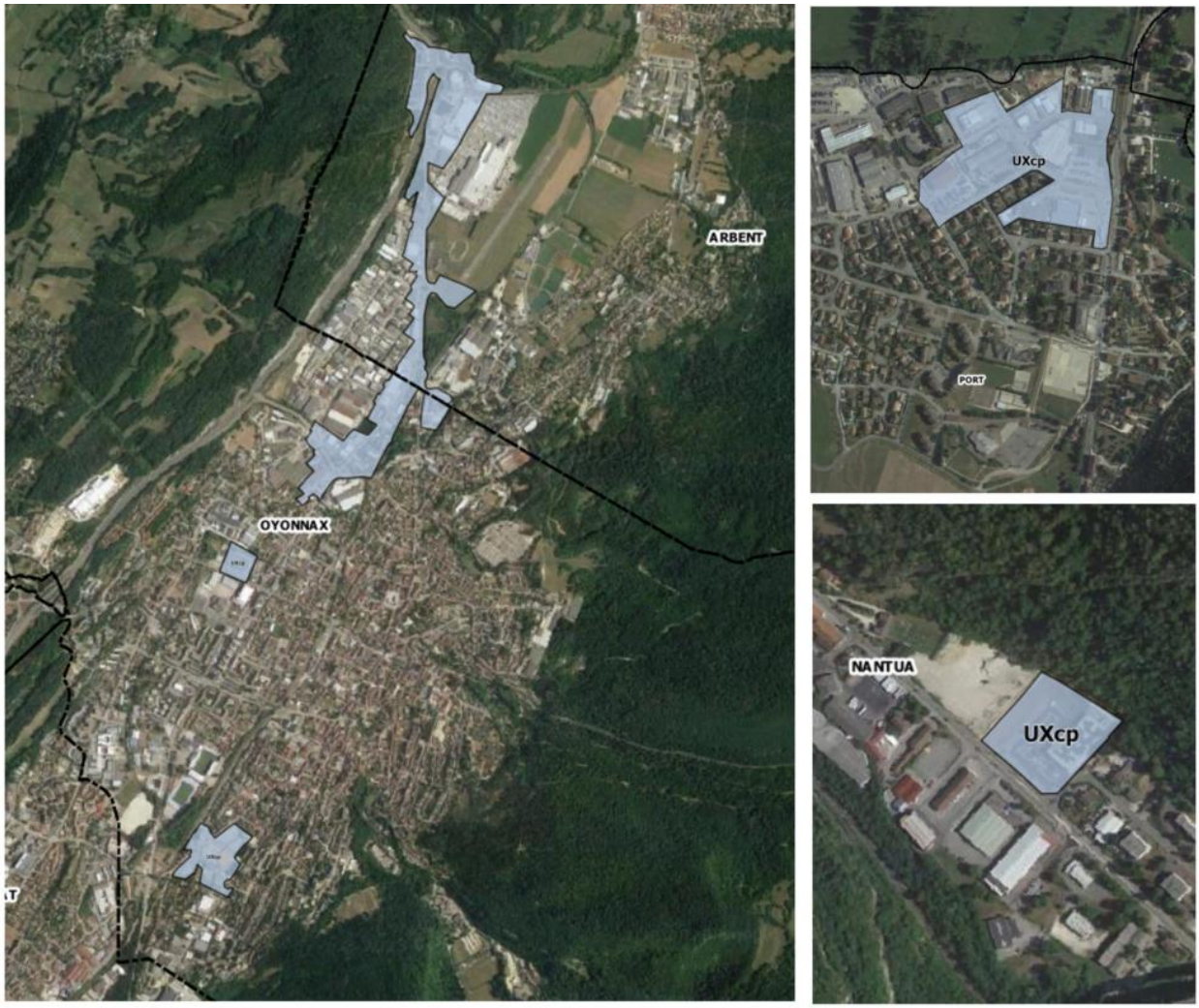
Pour répondre à la diversité des zones économiques sur l'ensemble du territoire du Haut-Bugey, plusieurs secteurs UX ont été créés lors de l'élaboration du PLUi-H. Les constructions autorisées sur les zones varient selon le secteur ou sous-secteur UX existant.

La modification présente concerne la zone UXcp, qui correspond aux zones commerciales périphériques.

On retrouve cette zone sur plusieurs communes de HBA : Arbent, Oyonnax, Port et Nantua. Au total, la zone UXcp représente 66,7 hectares.

Sur les communes d'Arbent et d'Oyonnax, cette zone est essentiellement située le long de la RD31 où sont présents de nombreux commerces de grande taille.

Secteurs UXcp sur le territoire d'HBA



2.3.3.2 Enjeux et contenu de la modification

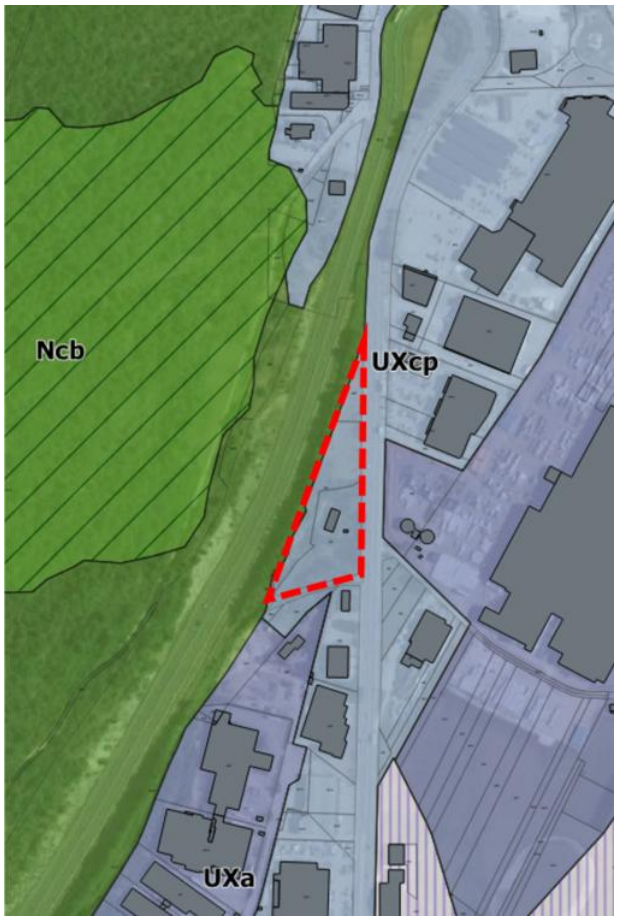
Sur la commune d'Arbent, une société souhaite réaliser un projet d'hôtel sur les parcelles A090, AO82 et AO3. Or, **ces parcelles sont situées en zone UXcp et cette zone n'autorise pas la construction d'hôtels**.

En effet, au sein des zones UX, seul le secteur UXtp autorise actuellement les hôtels mais ce secteur correspond à un site spécifique de 3,1 ha sur la commune d'Oyonnax. Il n'est pas présent sur la commune d'Arbent.

Afin de permettre le projet d'hôtel sur les parcelles mentionnées précédemment, il est proposé de **modifier le règlement écrit de la zone UXcp et d'y autoriser la sous-destination « hôtels »**.

Le secteur UXcp autorise actuellement **l'artisanat, le commerce de détail et la restauration**. L'ajout de la sous-destination « hôtel » pourra contribuer à une meilleure **diversité de la zone**, en mélangeant les usages commerciaux et d'hébergement, ce qui peut créer un environnement urbain plus dynamique et convivial, notamment sur ce secteur d'entrée de ville.

Localisation du projet hôtelier



Par ailleurs, une **attention particulière sur l'insertion paysagère et architecturale** du projet est prévue, notamment quant à la végétalisation du site, afin de différencier le projet avec l'environnement commercial et industriel avoisinant. Les conditions d'accès ont été étudiées. L'entrée se fera au Nord sur la parcelle AO82 (vendue par le Département) sur laquelle sera aménagée une voie de décélération. La sortie se fera au Sud par le Chemin de Sous Tamas, propriété de la commune. La création d'un restaurant type brasserie devrait accompagner le projet hôtelier.

2.3.3.3 Evolution des documents

Modifications apportées :

- Modification de l'article 1 (Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités) de la zone UX

Extrait du règlement écrit AVANT et APRES procédure

À l'exception de la zone UXtp, dans toutes les zones UX sont interdits :

- Les hébergements hôteliers et touristiques

À l'exception des zones UXtp et UXcp, dans toutes les zones UX sont interdits :

- Les hôtels

À l'exception de la zone UXtp, dans toutes les zones UX sont interdits :

- Les autres hébergements touristiques

~~**À l'exception de la zone UXtp, dans toutes les zones UX sont interdits :**~~

- ~~Les hébergements hôteliers et touristiques~~

En parallèle de ces ajustements, deux autres points sont modifiés dans le cadre de l'approbation et résultent de remarques émises lors de l'enquête publique :

- Une dérogation de hauteur pour les hôtels en Uxcp : la hauteur est autorisée à 18 m
- Une dérogation relative aux stationnements : les règles de stationnement en ouvrage appliqués aux surfaces commerciales ne s'appliqueront pas aux hôtels.

2.4 EVOLUTION DU RAPPORT DE PRESENTATION

La présente notice constitue un additif au rapport de présentation du PLUi-H.

Au regard des modifications de zonage proposées, le tableau des surfaces évolue comme ci-dessous :

Zone	Surface avant modification – M5 juillet 2022 (ha)	Surface après modification – M9 (ha)	Différence (ha)
U	**3 115,5**	**3 115,5**	0
Dont U4	*583,8*	*584,8*	*+0,92*
Dont U5	*472,1*	*472,2*	*+0,09*
Dont Uc2	*70,8*	*70,9*	*+0,13*
Dont UXa	*709,9*	*708,9*	*-0,92*
Dont UXa2	*55,1*	*53,7*	*-1,40*
Dont UXcp	*66,7*	*68,1*	*+1,40*
Dont Ue	*241,4*	*241,2*	*-0,21*
1AU	**100,2**	**100,2**	0
Dont 1AUd	*34,7*	*33,2*	*-1,52*
Dont 1AUx	*19,2*	*20,8*	*+1,52*
2AU	**86,9**	**86,9**	0
A	**9 347,7**	**9 347,7**	0
N	**37 842,8**	**37 842,8**	0

Evolution du tableau des surfaces avant et après la modification n°9 du PLUi-H

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

Les modifications proposées s'inscrivent dans le respect des objectifs des orientations du PADD. Elles proposent essentiellement des modifications mineures sur le règlement graphique et écrit (changements de zonage, modification d'ER…), n'impliquant pas d'incompatibilité avec le PADD en vigueur. Les modifications projetées sur les OAP (changement des principes d'aménagements, modification de l'accès) n'ont pas vocation à entrer en incompatibilité avec le projet du PLUi-H.

Deux projets de modification s'intègrent pleinement dans les objectifs et orientations fixés par le PADD, à savoir :

- La modification de l'OAP N°7 d'Oyonnax, initialement à destination d'habitat, pour un projet d'extension économique d'une activité dans le domaine de la plasturgie. Cela répond à l'orientation 2 de l'axe 4 du PADD : « 2.1 Veiller au maintien et à la pérennisation des activités industrielles existantes et leurs emplois », « 2.2 Dynamiser l'industrie de la plasturgie et favoriser son rayonnement ».
- L'ajout de linéaires commerciaux dans le centre-ville de Nantua, afin de protéger les commerces en rez-de-chaussée. Cela répond à l'orientation 6 de l'axe 1 du PADD « 6 – Rééquilibrer l'organisation de l'offre commerciale au profit des centralités urbaines », et notamment « 6.1 Privilégier le maintien et le développement des commerces de proximité en centre-ville ».

2.6 INCIDENCES ENVIRONNEMENTALES DE LA MODIFICATION

Le projet de modification n'induit pas de changement majeur des zones susceptibles de se développer. Par ailleurs, l'ensemble des secteurs concernés par la présente modification sont d'ores et déjà inscrits en zone U ou AU au sein du PLUi-H ayant fait l'objet d'une évaluation environnementale.

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

3 DEMARCHE REGLEMENTAIRE

3.1 CADRE REGLEMENTAIRE DE LA MODIFICATION

3.1.1 LA PROCEDURE DE MODIFICATION

3.1.1.1 Cadrage règlementaire

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

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

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

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

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

3.1.1.2 Déroulé de la procédure de modification

1. Lancement de la procédure

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

2. Concertation

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

3. Notification aux Personnes Publiques Associées

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

4. Enquête publique

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

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

5. Approbation

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

3.1.1.3 Mention des textes qui régissent l'enquête publique :

Code l'urbanisme

Article L153-41

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

1° Soit de majorer de plus de 20 % les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan ;

2° Soit de diminuer ces possibilités de construire ;

3° Soit de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser ;

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

Code de l'environnement

Les articles suivants régissent l'enquête publique :

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

Article L123-3 à L123-18 (inclus) ;

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

Haut Bugey Agglomération

Plan Local d'Urbanisme Intercommunal De Haut Bugey Agglomération

Procédure modification n°9

Dossier d'approbation - Aout 2024

Communes de Brénod, Izernore, Saint-Martin-du-Fresne, Oyonnax, Géovreisset, Nurieux-Volognat, Martignat, Nantua, Arbent

Evaluation environnementale

HAUT BUGEY AGGLOMÉRATION

Modification n°9

Approbation Juin 2025

Table des matières

Table des matières 3

1 Préambule 6

2 Contexte et objet de la modification n°9 9

2.1 Localisation 10

2.1.1 Intercommunalité 10

2.1.2 Communes concernées 11

2.2 Présentation synthétique des modifications et des pièces visées 12

3 Présentation détaillée des modifications et évaluation de leurs incidences théoriques 13

3.1 Modifications des OAP 14

3.1.1 Modification de l'OAP de Brénod n°1 14

3.1.2 Modification de l'OAP d'Izernore n°2 15

3.1.3 Modification de l'OAP de Saint-Martin-du-Fresne n°2 17

3.1.4 Modification de l'OAP de Géovreisset n°3 18

3.1.5 Modification de l'OAP d'Oyonnax n°7 19

3.2 Modifications du règlement graphique 21

3.2.1 Modification de l'ER n°90, commune de Nurieux-Volognat 21

3.2.2 Modification de l'ER n°61, commune de Martignat 22

3.2.3 Changement de zonage de 2 parcelles (UE vers UC2), commune d'Oyonnax 22

3.2.4 Création d'un linéaire de protection des rez-de-chaussé commerciaux 24

3.2.5 Changement de zonage UXa vers U4, commune d'Arbent 24

3.2.6 Changement de zonage UXa vers U4, commune d'Oyonnax 26

3.2.7 Changement de zonage UXa2 vers UXcp, commune d'Oyonnax 27

3.3 Modifications du règlement écrit 29

3.3.1 Modification de l'article 5 du règlement de la zone U concernant les toitures 29

3.3.2 Modification de l'article 5 du règlement de la zone U concernant les clotures 29

3.3.3 Ajout de la sous-destination « hôtel » dans le règlement écrit de la zone UXcp 30

4 Présentation des sites 32

4.1 Le milieu physique 34

4.2 Le milieu naturel 36

4.3 Patrimoine architectural et archéologique 39

4.4 Risques et nuisances 40

4.5 Synthèse des enjeux 47

5 Analyse des incidences de la Modification n°9 48

5.1 Incidences sur le milieu physique et la consommation du sol 49

5.1.1 Consommation d'espaces, naturels, agricoles ou forestiers 49

5.2 Incidences sur la biodiversité et les milieux naturels 49

5.3 Incidences sur les paysages et le patrimoine 52

5.4 Incidences sur les ressources, les risques et nuisances 53

5.4.1 Ressource en eau 53

5.4.2 Risques 53

5.4.3 Zoom sur les risques de pollutions 54

5.4.4 Nuisances 57

5.5 Incidences sur le milieu humain 58

6 Incidences cumulées avec les autres procédures et bilan du PLUi 61

6.1 Présentation des précédentes procédures d'évolution du PLUi et de leurs incidences 62

6.1.1 Les procédures approuvées 62

6.1.2 Les procédures en cours 73

6.1.3 Incidences cumulées notables 75

6.2 Bilan de suivi du PLUi-h du Haut-Bugey 79

6.2.1 L'évaluation du SCoT du Haut-Bugey 79
6.2.2 Le bilan de consommation foncière 80
6.2.3 Bilan démographie et Logement 82
6.2.4 Le bilan des INDICATEURS économiques et sociaux 83
6.2.5 Le bilan des indicateurs concernant les risques et les nuisances 84

7 Articulation avec les autres plans et programmes 85

8 Résumé non technique 89
8.1 Contexte et objet de la procédure de modification n°9 90
8.1.1 Intercommunalité 90
8.1.2 Communes concernées 91
8.1.3 Présentation synthétique des modifications 92
8.2 Contexte et objet de la procédure de modification n°9 93
8.2.1 Présentations des sites concernés 93
8.2.2 Incidences des points de modifications étudiés 94
8.2.3 Incidences cumulés avec les autres procédures menées ou en cours 96
8.3 Articulation de la modification avec les documents supra-communaux 97

1 PREAMBULE

La procédure de modification n°9 du PLUi de Haut-Bugey Agglomération est engagée au regard de l'évolution de divers projets intercommunaux.

A noter qu'en parallèle, trois autres procédures d'évolution du PLUi-H sont en cours :

- La modification n°11 portant sur l'évolution de 3 points de zonage à Oyonnax
- La modification n°12 afin d'autoriser un projet photovoltaïque à Condamine-la-Doye
- La révision allégée n°1 portant sur une évolution de zonage économique à Vieu-d'Izenave

La procédure de modification n°9 du PLUi porte sur 15 points distincts :

- La modification de l'OAP n°1 (Brénod)
- La modification de l'OAP n°2 (Izernore)
- La modification de l'OAP n°2 (Saint-Martin-du-Fresne)
- La modification de l'OAP n°7 (Oyonnax) et le changement de zonage de 1AUd à 1AUx
- La modification de l'OAP n°3 (Géovreisset)
- La réduction de l'emplacement réservé n°90 sur la commune de Nurieux-Volognat et le changement de zonage (UE vers U5) d'une parcelle
- La suppression de l'emplacement réservé n°61 sur la commune de Martignat
- La création de linéaires commerciaux sur la commune de Nantua
- Le changement de zonage (UXa vers U4) de 4 parcelles sur la commune d'Arbent
- Le changement de zonage (UXa vers U4) de 4 parcelles sur la commune d'Oyonnax
- Le changement de zonage (UE vers U5) de 2 parcelles sur la commune d'Oyonnax
- Le changement de zonage (UXa2 vers UXcp) de 12 parcelles sur la commune d'Oyonnax
- La clarification de la règle sur les toitures à un pan dans le règlement écrit de la zone U
- La modification du règlement écrit pour fixer une limite à 2,2 mètres de la hauteur des murs d'enceinte
- L'ajout de la sous-destination « hôtel » dans le règlement écrit de la zone UXcp

Une demande d'examen au cas par cas a été déposée à la Mission Régionale d'Autorité Environnementale. À la suite de la décision de la MRAE, en date du 16 février 2024, la modification n°9 du PLUi est soumise à évaluation environnementale.

L'autorité environnementale retient en particulier les objectifs suivants pour l'évaluation environnementale :

- Étudier la compatibilité avec l'état des sols et des bâtiments existants avec les projets prévus à Oyonnax, qui concernent d'une part la réalisation d'une salle de jeux avec structures gonflables pour les enfants et d'un espace pour l'accueil des jeunes du quartier (reclassement de quatre parcelles d'UXa vers U4), et d'autre part l'extension de la zone commerciale (reclassement de 12 parcelles d'UXa2 vers Uxcp) ;
- Prévoir des mesures pour éviter et réduire les nuisances potentielles au regard des habitations existantes et futures consécutives aux projets d'extension d'une entreprise de plasturgie à Oyonnax (reclassement de neuf parcelles d'1AUd vers 1AUx et modification de l'OAP n°7) et d'implantation de logements à proximité d'une usine de lunetterie à Arbent (reclassement de quatre parcelles d'UXa vers U4) ;

- D'expliquer les choix au regard des enjeux environnementaux et des solutions de substitution raisonnables ;
- De réaliser un bilan, dans le cadre des modalités de suivi du PLUi-H.

Le contenu de cette évaluation environnementale est le suivant :

1° Une présentation du document et de son articulation avec les autres documents d'urbanisme et les autres plans et programmes avec lesquels il doit être compatible ou qu'il doit prendre en compte ;

2° Une analyse des perspectives d'évolution de l'état initial de l'environnement en exposant notamment les caractéristiques des zones susceptibles d'être touchées de manière notable par la mise en œuvre du plan ;

3° Une analyse exposant :

- Les incidences éventuelles de la mise en œuvre du plan sur l'environnement
- Les problèmes posés par l'adoption du document sur la protection des zones revêtant une importance particulière pour l'environnement, en particulier Natura 2000.
- Une première restitution de l'application du PLUi dans le cadre du dispositif de suivi du document.

4°L'exposé des motifs pour lesquels le projet a été retenu au regard des objectifs de protection de l'environnement et les raisons qui justifient le choix opéré au regard des solutions de substitutions raisonnables ;

5° La présentation des mesures envisagées pour éviter, réduire et si besoin, compenser s'il y a lieu, les conséquences dommageables de la mise en œuvre du document sur l'environnement ;

6° La définition des critères, indicateurs et modalités retenues pour suivre les effets du document sur l'environnement ;

7° Un résume non technique des éléments précédents et une description de la manière dont l'évaluation a été effectuée.

Compte tenu du caractère limité de la procédure de modification, et des considérants de l'autorité environnementale, il a été décliné la méthodologie suivante :

- Présentation globale des points d'évolutions et pré analyse de leurs incidences : il s'agit de mettre en évidence les principaux points sujets à l'évaluation. En effet, la modification porte sur de nombreux points sans incidence.
- Etat initial des sites retenus pour l'évaluation.
- Incidence détaillée des sites.

2 CONTEXTE ET OBJET DE LA MODIFICATION N°9

2.1 LOCALISATION

2.1.1 INTERCOMMUNALITE

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

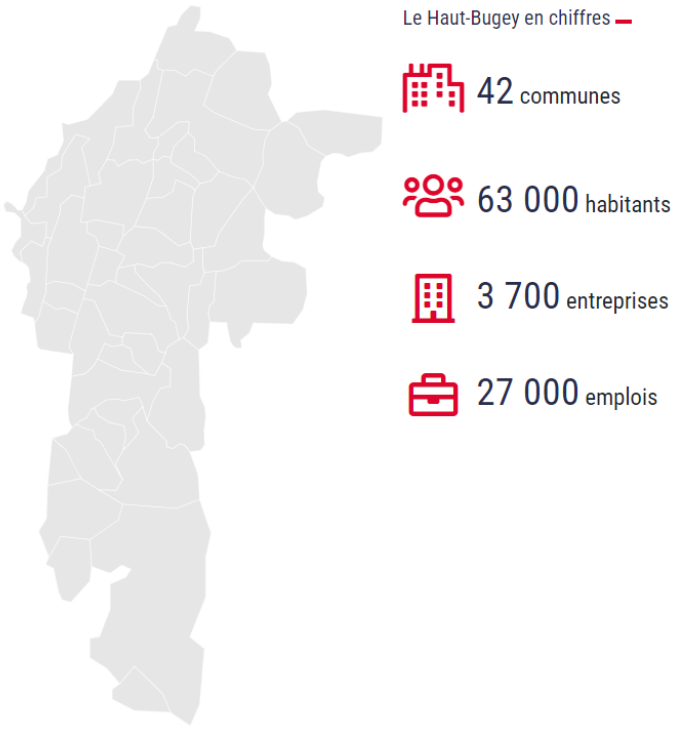
Le territoire est doté de deux documents de planifications majeurs :

– Le SCoT, approuvé le 16 juillet 2017 à l'échelle des 36 communes qui constituaient le territoire à cette date.

– Le PLUi-H, approuvé le 19 décembre 2019, sur le même périmètre que le SCoT. Le document a fait l'objet de plusieurs procédures d'évolution dont la dernière (modification n° 6) a été approuvée le 04 avril 2024.

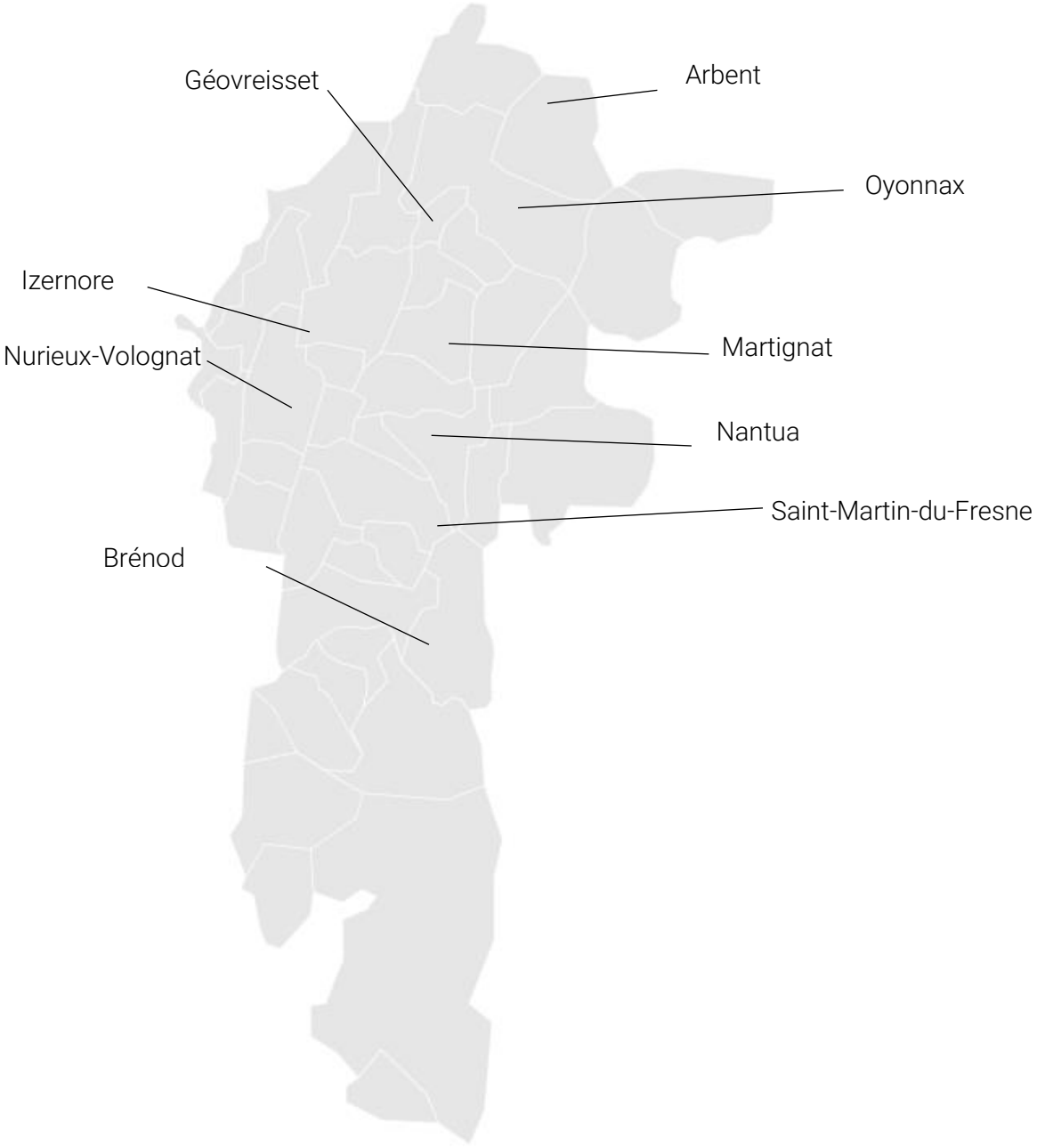
- Et des documents d'urbanisme locaux, sur le territoire de l'ex-Communauté de communes du Plateau d'Hauteville.

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



2.1.2 COMMUNES CONCERNEES

Le présent projet de modification n°9 concerne les communes suivantes : Brénod, Izernore, Saint-Martin-du-Fresne, Oyonnax, Géovreisset, Nurieux-Volognat, Martignat, Nantua et Arbent.



Localisation des communes concernées par la procédure de modification n°9.

2.2 PRESENTATION SYNTHETIQUE DES MODIFICATIONS ET DES PIECES VISEES

La procédure de modification de droit commun n°9, portée par Haut Bugey Agglomération, a pour objectif de modifier plusieurs éléments des OAP, du règlement graphique et du règlement écrit :

Modifications portant sur les OAP :

- La modification de la hauteur maximale des constructions sur l'OAP n°1 de Brénod pour autoriser les constructions dont la hauteur est de R+1+C ;
- La modification des accès sur l'OAP n°2 d'Izernore pour réaliser un bouclage et éviter de créer une voirie en impasse ;
- L'évolution des principes d'aménagement et la modification des accès sur l'OAP 2 de Saint-Martin-du-Fresne pour éviter la création d'une nouvelle voirie qui traverserait le site ;
- L'évolution de la destination principale de l'OAP n°7 d'Oyonnax pour autoriser les activités économiques sur le site ;
- L'évolution des principes d'aménagement de l'OAP n°3 de Géovreisset.

Modifications portant sur le règlement graphique :

- La réduction de l'ER n°90 (« extension des équipements scolaires et périscolaires ») et le changement de zonage (UE vers U5) d'une parcelle à Nurieux-Volognat car elle n'est plus nécessaire au projet communal ;
- La suppression de l'ER n°61 (« création d'une déchetterie ») à Martignat car le projet n'est plus d'actualité ;
- La création de linéaires commerciaux dans le centre-ville de Nantua pour protéger les rez-de-chaussée commerciaux ;
- Le changement de zonage (UXa vers U4) de 4 parcelles à Arbent ;
- Le changement de zonage (UXa vers U4) de 4 parcelles à Oyonnax ;
- Le changement de zonage (UE vers UC2) de 2 parcelles à Oyonnax ;
- Le changement de zonage (1AUd vers 1AUx) de 9 parcelles à Oyonnax (en lien avec l'évolution de la destination principale de l'OAP n°7) ;
- Le changement de zonage (UXa2 vers UXcp) de 12 parcelles à Oyonnax.

Modifications pourtant sur le règlement écrit :

- La clarification de la règle sur les toitures à un pan en zone UC3, UC3n et UC3c ;
- L'ajout d'une règle sur les hauteurs des murs d'enceinte en zone U.

3 PRESENTATION DETAILLEE DES MODIFICATIONS ET EVALUATION DE LEURS INCIDENCES THEORIQUES

3.1 MODIFICATIONS DES OAP

3.1.1 MODIFICATION DE L'OAP DE BRENOD N°1

Présentation de la modification

La commune de Brénod accueille 4 sites d'OAP sur son territoire. Parmi ces sites, 3 secteurs d'OAP ont une vocation résidentielle.

C'est le cas de l'OAP numéro 1, située au cœur du territoire communal, soumise à un secteur de mixité sociale. L'OAP permet la réalisation de 22 logements de type individuel, pour une densité globale de 14 log/ha sur le site. Les parcelles sont classées en zone 1AU du PLUi-H actuel. Le contexte et la localisation de l'OAP sont propices à l'accueil de logements individuels et favorisent l'insertion paysagère des travaux projetés, tout en intégrant un taux minimum de logements locatifs sociaux.

Localisation, identification au PLUi-H actuel et vue sur le site

Pré-évaluation des incidences

Les principes d'aménagement de cette OAP limitent la hauteur des constructions à du R+C, afin de limiter l'impact des nouvelles constructions sur le grand paysage à l'ouest depuis les RD34 et 57 menant à Corcelles et au Col de Pisseloup.

Afin de permettre des formes urbaines plus variées tout en veillant à garder un impact faible sur le grand paysage, il est proposé d'autoriser les constructions jusqu'au R+1+C. En effet, l'environnement immédiat de ce tènement plat d'environ 1,5 ha est constitué de haies naturelles et d'une butte qui limitent d'emblée l'impact visuel depuis les RD. L'augmentation de la hauteur maximale des constructions d'un étage n'aura pas d'impact significatif sur leur insertion paysagère.

La densité et le nombre de logements attendus sur le site n'évoluent pas, de même pour la typologie bâtie attendue (habitat de type individuel).

L'incidence de la modification sur ce site est nulle, voire positive.

3.1.2 MODIFICATION DE L'OAP D'IZERNORE N°2

Présentation de la modification

La commune d'Izernore est concernée par 2 sites d'OAP à vocation d'habitat. L'OAP n°2 est située au sud de la commune, à proximité d'habitat pavillonnaire. Le site est caractérisé par la présence d'espaces agricoles cultivés en bordure nord. La localisation du site, en centre-village, en fait un tènement stratégique pour le territoire communal. L'OAP prévoit la construction d'au moins 18 logements, pour une densité de 19 logements par hectare.

Localisation, identification au PLUi-H actuel et vue sur le site

Actuellement, la desserte du site s'effectue depuis l'impasse des Pins. L'OAP prévoit d'allonger cette voie qui se terminera en impasse sur le site de l'OAP.

Cependant, cette voie permet déjà la desserte de nombreuses maisons d'habitation. L'OAP prévoyant la réalisation de 18 logements supplémentaires, l'impasse des Pins ne permettra plus d'absorber le flux de véhicules.

Il est donc proposé de réaliser un accès supplémentaire au nord-ouest du site d'OAP.

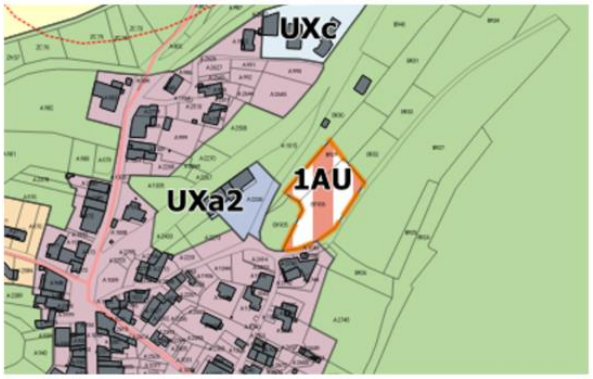
<u>Pré-évaluation des incidences</u>

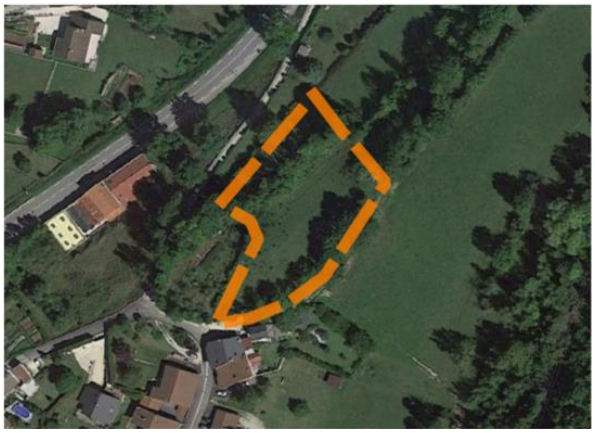
Ce deuxième accès permettra d'alléger les flux sur l'impasse des Pins ainsi que de créer une voie traversante, qui ne se terminera plus en impasse. Cet accès s'effectuera sur des fonds de parcelle. Aucune incidence n'est attendue.

3.1.3 MODIFICATION DE L'OAP DE SAINT-MARTIN-DU-FRESNE N°2

Présentation de la modification

La commune de Saint-Martin-du-Fresne est concernée par 6 sites d'OAP à vocation d'habitat. L'OAP n°2 est située au nord du centre de la commune, en limite de zone urbaine. Le site, d'environ 0,35 hectare, est caractérisé par la présence d'espaces naturels et de boisements au nord et à l'est. L'OAP prévoit la construction d'au moins 5 logements, pour une densité minimale de 15 logements par hectare.





Localisation, identification au PLUi-H actuel et vue sur le site

L'OAP actuelle prévoit un accès au site depuis le croisement des rues de la Chiré et du Château Bruneau. Une nouvelle voirie desservira l'ensemble des logements (individuels et groupés) et se terminera en impasse. Le chemin communal longeant le site d'OAP à l'Est n'est actuellement pas mobilisé dans l'OAP pour la desserte des logements.

Depuis l'approbation du PLUi-H, les réflexions sur ce site ont évolué. La voie communale pouvant être mobilisée, il apparait préférable d'assurer la desserte des logements par cet axe afin d'éviter la création d'une nouvelle voie qui traverserait le site de l'OAP. Il est également proposé d'adapter le positionnement des différents logements sur le site afin de permettre la réalisation de deux accès distincts pour le logement individuel d'une part et pour les logements groupés de l'autre.

Pré-évaluation des incidences

Il s'agit d'une évolution programmatique sans incidence.

3.1.4 MODIFICATION DE L'OAP DE GEOVREISSET N°3

Présentation de la modification

Parmi les 3 sites d'OAP de la commune de Géovreisset, l'OAP n°3 est localisée au nord de la commune, sur un tènement de 1,7 hectare.

Les travaux projetés sur l'OAP se décomposent en plusieurs tranches et proposent une mixité de formes urbaines (logements individuels, groupés et intermédiaires). Le projet propose la réalisation d'au moins 39 logements, dont 40% au minimum seront dédiés au logement locatif social. Les principes d'aménagement généraux cherchent à respecter la trame et l'architecture urbaine existante.

Situé dans le périmètre du cœur de biodiversité des pelouses sèches identifié par le conseil départemental de l'Ain et entouré par des espaces boisés, le site présente des enjeux environnementaux forts.

Localisation, identification au PLUi-H actuel et vue sur le site

Des réflexions plus poussées ont été menées sur ce site et ont mis en évidence la nécessité de revoir l'aménagement du site afin de mieux répondre aux enjeux paysagers et urbains du secteur. Cela se ferait tout d'abord par l'ajout de logements en petit collectif sur le secteur d'OAP (sans augmenter le nombre total de logements sur l'OAP), ce qui permettra d'atteindre la densité recherchée tout en limitant l'imperméabilisation des sols.
L'OAP préconisera désormais de conserver la majorité du site en espaces naturels.

Afin d'assurer l'intégration paysagère des constructions, il est proposé de modifier l'emplacement des différents types d'habitat sur le schéma de l'OAP, afin d'intégrer ces nouvelles formes bâties, tout en conservant les principes recherchés lors de l'élaboration de l'OAP initiale : une densité bâtie graduée le long de la route d'Oyonnax en fonction des formes urbaines riveraines et de la topographie du site.

Enfin, il est proposé de développer les éléments naturels sur le site, en ajoutant sur le schéma de l'OAP des corridors boisés tout autour du site ainsi qu'un espace naturel à conserver au cœur du tènement.

Pré-évaluation des incidences

Le site présente des enjeux environnementaux identifiés dans le PLUi-H, mais la procédure de modification aura quant à elle une incidence positive dans la mesure où elle permet de mieux prendre en compte ces enjeux.

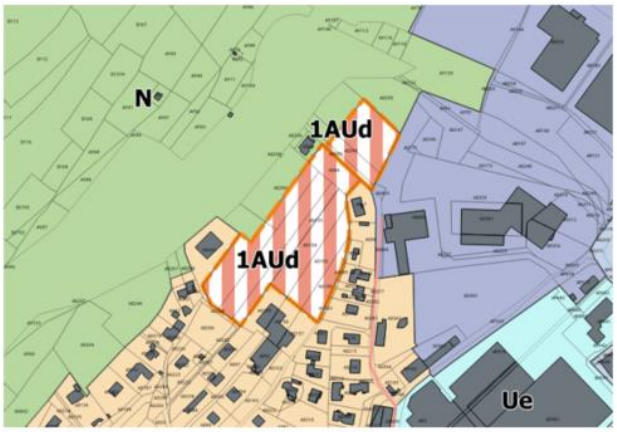
3.1.5 MODIFICATION DE L'OAP D'OYONNAX N°7

Présentation de la modification

La commune d'Oyonnax est concernée par 14 sites d'OAP à vocation d'habitat. L'OAP n°7 est située au nord du centre de la commune, en bordure de l'autoroute A404. Le site d'OAP est entouré par de l'habitat pavillonnaire et des bâtiments économiques. Il se situe à proximité d'une large zone économique à l'est.

L'OAP actuelle prévoit la construction d'au moins 51 logements, dont environ 10% seront dédiés au logement locatif social. Elle est bordée au nord-est par l'OAP n°3, qui est aujourd'hui construite.

Localisation, identification au PLUi-H actuel et vue sur le site



Depuis l'approbation du PLUi, les réflexions sur ce secteur ont évolué. La proximité de l'autoroute entraine des nuisances sonores, et la réalisation de plus de 50 logements sur ce site parait peu pertinente.

Par ailleurs, ce tènement a été ciblé pour le développement d'une activité économique liée à la plasturgie, dont le bâtiment actuel se situe à la limite sud de l'OAP actuelle. Il est donc proposé de changer la destination principale de cette OAP, pour passer de l'habitat vers l'activité.

La réalisation des 50 logements sera compensée dans le cadre du programme de résidence sénior service de 125 logements rue de Lattre de Tassigny.

<u>Pré-évaluation des incidences</u>

Le projet de modification réduit les incidences initiales dans la mesure où le projet ne porte plus sur du logement. En revanche, le développement d'une activité économique sur ce site est susceptible d'avoir une incidence nouvelle sur les tissus pavillonnaires à proximité (nuisances).

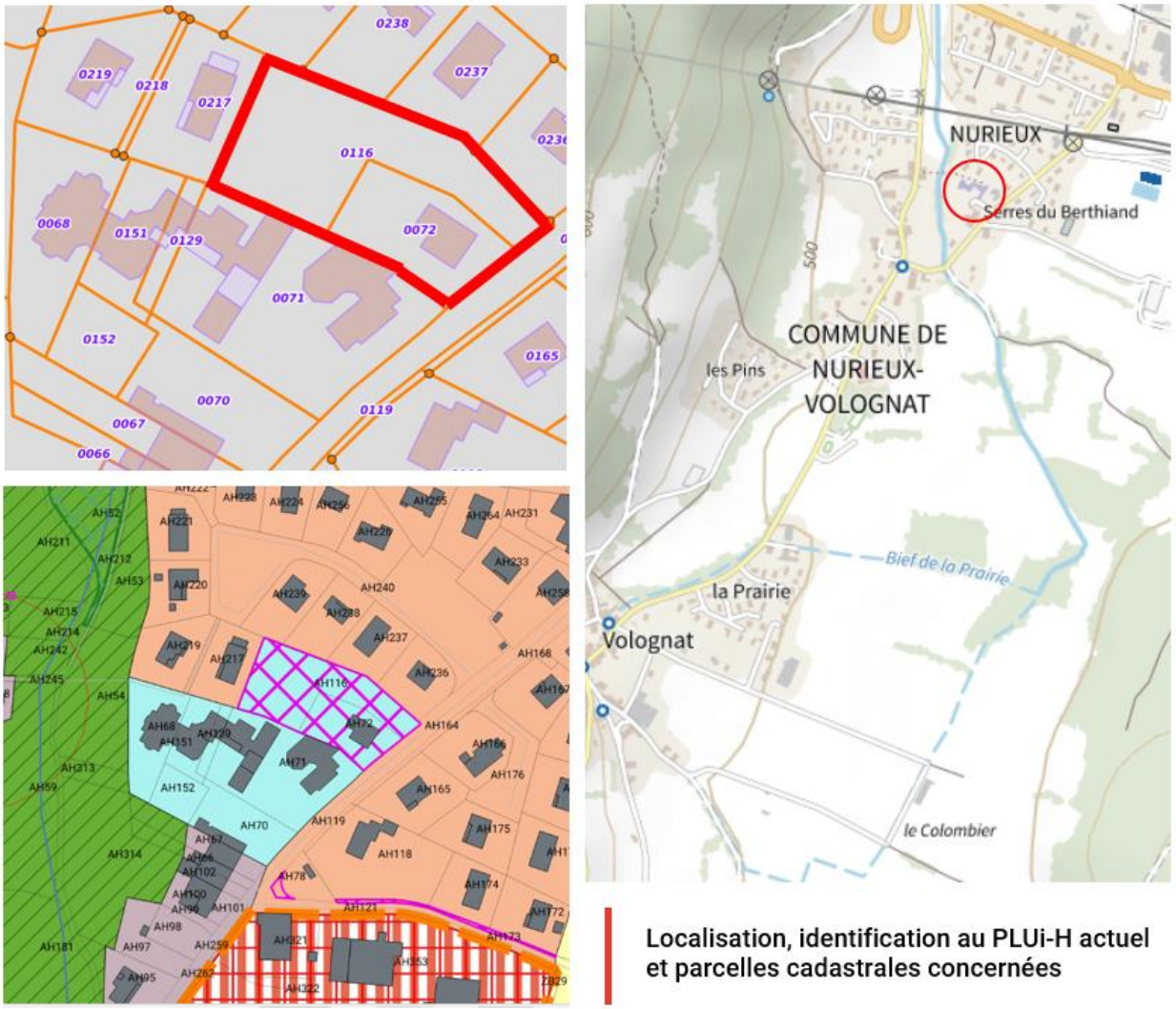
3.2 MODIFICATIONS DU REGLEMENT GRAPHIQUE

3.2.1 MODIFICATION DE L'ER N°90, COMMUNE DE NURIEUX-VOLOGNAT

Présentation de la modification

Nurieux-Volognat est une commune située au sud-ouest de l'intercommunalité. Elle accueille une diversité d'activités (zone économique, habitat, équipements et services) de manière cohérente avec les besoins de ses habitants.

La présente modification concerne l'emplacement réservé n°90, situé à proximité directe de l'école élémentaire de la commune. L'ER n°90 concerne la mise en place d'une extension de l'école existante, sur une surface de 2 515 m². Il se situe en zone UE du PLUi-H en vigueur.



Localisation, identification au PLUi-H actuel et parcelles cadastrales concernées

Pour mener à bien le projet communal lié à l'école élémentaire, il a été estimé que seuls 1 668 m² sont utiles. Le tracé initial de l'ER a ainsi surestimé les besoins en termes de superficie.

Pré-évaluation des incidences

La modification projetée implique une correction du tracé de l'ER ainsi qu'un changement de zonage de la parcelle AH 72, initialement incluse dans l'ER et dans la zone UE à vocation d'équipements. En effet, cette parcelle, actuellement occupée par une maison d'habitation, n'étant plus nécessaire pour le projet communal, elle conservera sa vocation d'habitation. Il convient donc de passer la parcelle AH 72 (850 m²) en zone U5.

Aucune incidence n'est attendue.

3.2.2 MODIFICATION DE L'ER N°61, COMMUNE DE MARTIGNAT

Présentation de la modification

Cette modification concerne un terrain situé en continuité de la zone économique (UXa) de Martignat et classé en zone d'équipements publics et d'intérêt général (UE). Un emplacement réservé a été mis en place pour permettre la création d'une déchetterie par HBA sur ce terrain. Cependant, ce projet n'est plus d'actualité. Actuellement, les parcelles sont occupées par une station d'épuration qui sera supprimée pour renvoyer les effluents sur la station d'épuration de Groissiat et prochainement un poste de relèvement sera construit à cet emplacement. Au vu de cette évolution, l'emplacement réservé doit être supprimé.

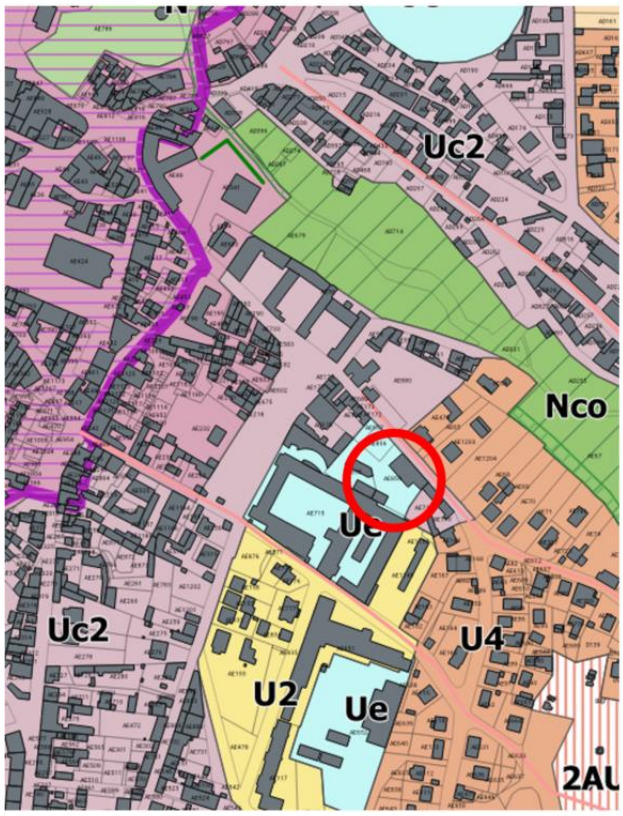
Pré-évaluation des incidences

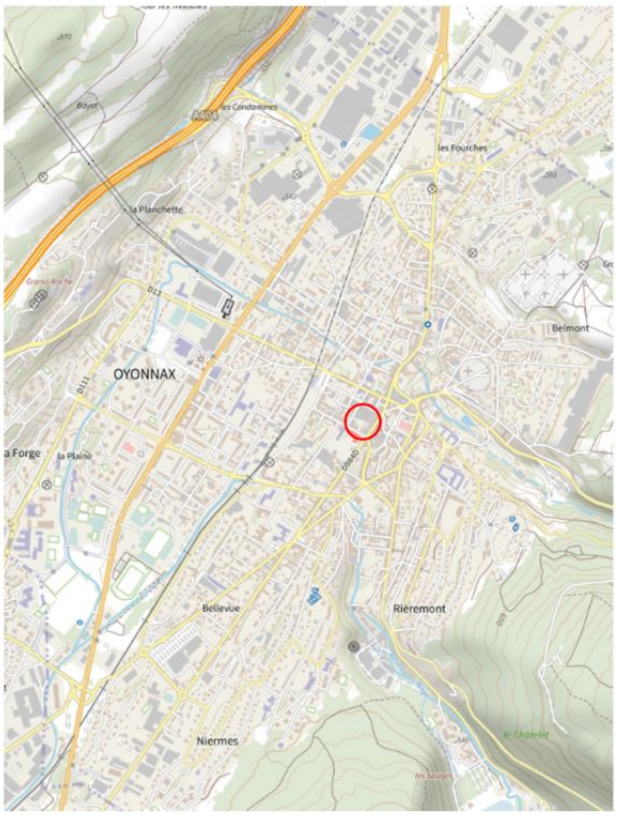
Aucune incidence n'est attendue.

3.2.3 CHANGEMENT DE ZONAGE DE 2 PARCELLES (UE VERS UC2), COMMUNE D'OYONNAX

Présentation de la modification

La modification concerne une parcelle classée en secteur UE, située à l'arrière du lycée Paul Painlevé.





Localisation et identification au PLUi-H actuel

Ce terrain appartient actuellement à la commune et contient un bâtiment qui servait anciennement de dépôt pour les services techniques. N'ayant plus d'intérêt à garder ce bien, la commune a trouvé un acquéreur afin de permettre le renouvellement du site. Afin qu'il puisse réaliser les travaux nécessaires à son activité de stockage de matériaux, il convient de modifier le zonage existant, qui est destiné aux équipements publics et d'intérêt général. Le zonage UC2 apparaît être le plus approprié compte-tenu de la future activité et de l'environnement urbain de la parcelle.

Pré-évaluation des incidences

La future destination prévue sur ce tènement n'étant qu'une activité de stockage, elle ne donnera pas lieu à des nuisances sonores qui pourraient gêner les habitations aux alentours.

Aucune incidence n'est attendue.

3.2.4 CREATION D'UN LINEAIRE DE PROTECTION DES REZ-DE-CHAUSSE COMMERCIAUX

Présentation de la modification

La commune de Nantua est lauréate du programme Petites Villes de Demain. Cette labélisation vise à donner aux élus les moyens de concrétiser leurs projets de territoire pour conforter leurs statuts de villes dynamiques, où il fait bon vivre. L'entrée dans le programme a permis à Nantua le lancement de nombreuses études visant à définir les actions à mettre en œuvre pour son projet de territoire.

Un diagnostic des locaux commerciaux, réalisé par la Chambre du Commerce et de l'Industrie de l'Ain (CCI) a relevé un taux de vacance commerciale de 47% sur le périmètre du centre-ville. Une des propositions de la CCI est d'interdire la transformation des locaux commerciaux, pour éviter un enlisement de la situation. Cette mesure s'accompagnera, à plus long terme, d'autres actions incitatives, financières et techniques.

La présente modification prévoit donc d'instaurer des linéaires de protection commerciale dans le centre-ville, interdisant le changement de destination des locaux commerciaux.

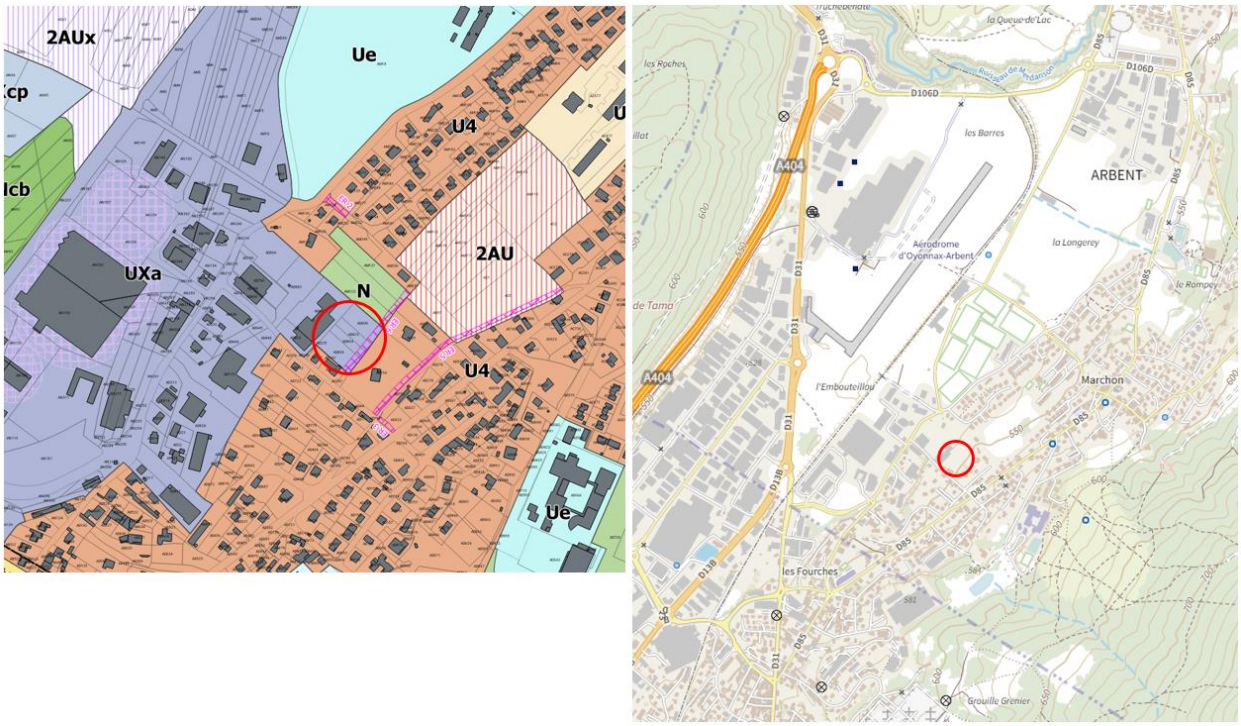
Pré-évaluation des incidences

L'incidence est positive.

3.2.5 CHANGEMENT DE ZONAGE UXA VERS U4, COMMUNE D'ARBENT

Présentation de la modification

La commune d'Arbent est caractérisée par la présence de larges zones économiques et industrielles, notamment au sud-ouest de la commune, dans la continuité d'Oyonnax. La modification concerne 4 parcelles situées en zone UXa, à la limite avec la zone U4 à destination d'habitat.



Localisation et identification au PLUi-H actuel

Le terrain concerné par la modification est composé de 4 parcelles, d'une superficie totale de 0,41 ha. Situé dans la continuité d'une zone économique au nord-ouest, il n'est pour l'instant pas occupé et ne présente aucun projet d'installation économique à venir.

En raison de son enclavement et de la présence d'habitat résidentiel au sud, à l'est et au nord du site, il parait peu pertinent de prévoir un développement économique sur ces parcelles. En effet, il serait préférable d'intégrer ces parcelles au tissu urbain présent tout autour du site.

Il est donc proposé d'élargir la zone U4, zone à dominante d'habitat, pour y intégrer les parcelles AD804, AD806, AD808 et AD810.

<u>Pré-évaluation des incidences</u>

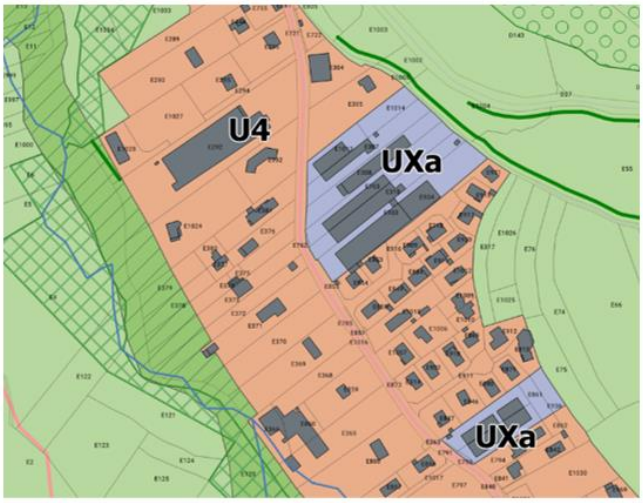
Le site est situé à proximité d'une industrie de lunetterie. L'incidence théorique porte sur l'enjeu de nuisance de l'entreprise actuelle et le développement d'une offre résidentielle à proximité.

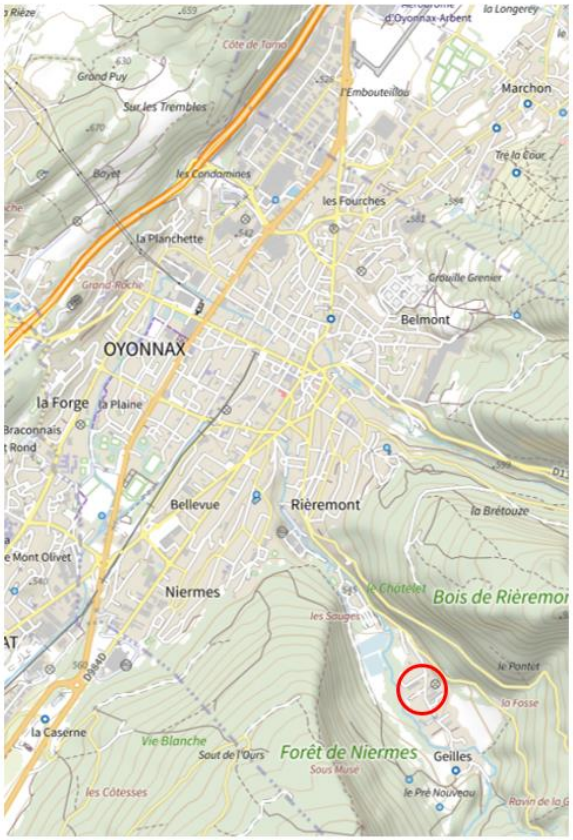
3.2.6 CHANGEMENT DE ZONAGE UXA VERS U4, COMMUNE D'OYONNAX

Présentation de la modification

La commune centre de l'intercommunalité, Oyonnax, profite d'un cadre attractif. Elle développe des activités économiques et des quartiers résidentiels en corrélation avec son développement et son attractivité.

Le quartier des Geilles, au sud-est de la commune, est composé d'habitations de typologie individuel groupé ou pur, des lieux de culte ainsi qu'une zone artisanale accueillant quelques activités (fromagerie, petite industrie artisanale). Ce quartier s'est développé de manière excentrée du centre-ville.





Localisation et identification au PLUi-H actuel

La présente modification concerne une partie de la zone UXa située dans le quartier des Geilles. Il s'agit des parcelles E1013, E1014, E307 et E308, d'une superficie totale de 0,5 ha. Ces parcelles contiennent actuellement d'anciens espaces de stockage, fermés depuis 2006. Aujourd'hui, il est très difficile de relancer une industrie sur ce site.

La ville d'Oyonnax souhaite permettre la réalisation d'un projet sur ces parcelles qui consiste en la réalisation de box de stockage et la transformation d'une partie d'un bâtiment en un espace recevant du public. Il est prévu la création d'une salle de jeux avec structures gonflables pour les

enfants, ainsi que l'accueil des jeunes du quartier pour se réunir et leur permettre de réaliser des projets en gardant un cadre. Ce projet permettra de recréer du lien avec les habitants et d'apaiser les tensions présentes sur ce quartier.

Cependant, le règlement de la zone UXa ne permet pas la création de bâtiments accueillant du public.

Il est donc proposé d'intégrer les 4 parcelles à la zone U4 adjacente afin de permettre l'évolution des bâtiments vers une autre destination.

Pré-évaluation des incidences

Le projet de modification en tant que tel ne porte pas d'incidence. L'enjeu identifié par la MRAe réside dans la caractérisation des sols anciennement à vocation économique et leur compatibilité avec un développement d'équipement.

3.2.7 CHANGEMENT DE ZONAGE UXA2 VERS UXCP, COMMUNE D'OYONNAX

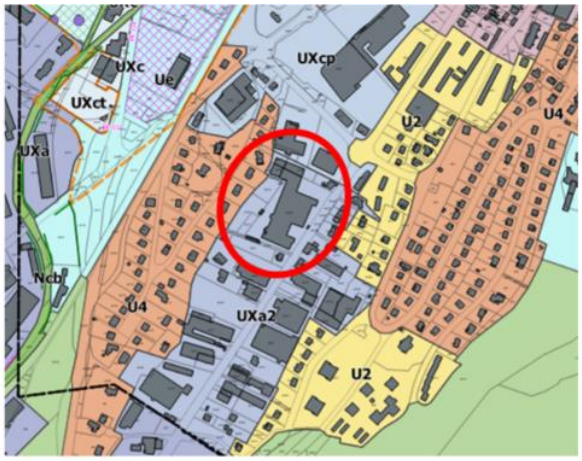
Présentation de la modification

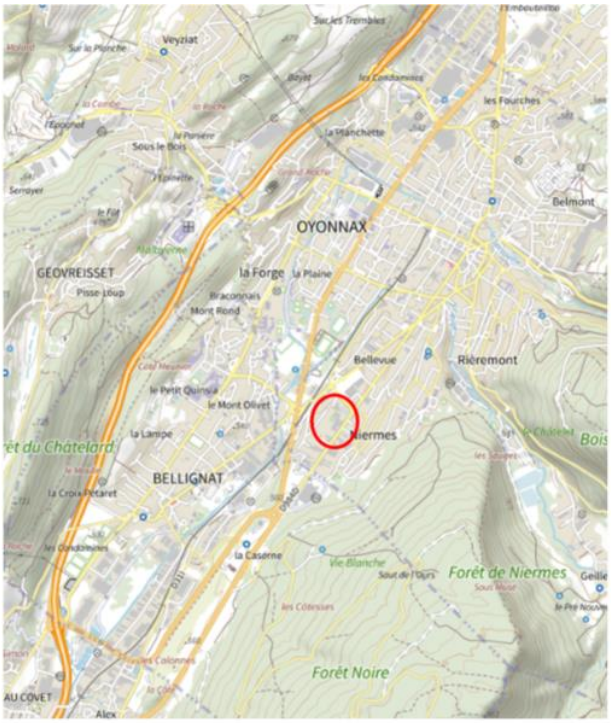
La commune centre de l'intercommunalité, Oyonnax, profite d'un cadre attractif et développe des activités économiques et des quartiers résidentiels en corrélation avec son développement.

Plusieurs zones économiques sont présentes sur la commune et correspondent à différents types d'activités selon leur emplacement et leur environnement (zones commerciales, zones d'activités tertiaires, zones d'activités secondaires…).

Les parcelles concernées par cette modification sont aujourd'hui classées en zone UXa2 (activités du secteur secondaire ou tertiaire situées en entrée de ville) et abritent les anciens bâtiments de l'usine APTAR. Etant donné le déménagement de l'usine à Veyziat, la société a mis en vente le tènement immobilier et les bâtiments ne sont plus occupés.

Localisation et identification au PLUi-H actuel





Il est proposé de modifier le zonage de ce tènement au profit d'une autre zone dédiée aux activités économiques : la zone UXcp (zones commerciales périphériques) située au nord du site.

La modification proposée s'inscrit dans une logique de **continuité avec une zone préexistante dédiée aux commerces de périphérie.** Cette continuité facilitera l'accès des consommateurs à une offre commerciale diversifiée et complémentaire et permettra de **répondre au besoin d'étoffer l'offre commerciale existante**.

<u>Pré-évaluation des incidences</u>

Le projet de modification en tant que tel ne porte pas d'incidence. **L'enjeu identifié par la MRAe réside dans la caractérisation des sols anciennement à vocation industriel et leur compatibilité avec un développement commercial.**

3.3 MODIFICATIONS DU REGLEMENT ECRIT

3.3.1 MODIFICATION DE L'ARTICLE 5 DU REGLEMENT DE LA ZONE U CONCERNANT LES TOITURES

Présentation de la modification

Le règlement des secteurs Uc3, Uc3n et Uc3c autorise les toitures à un pan, à condition que le bâtiment s'appuie sur un bâtiment existant.

Il a été remarqué que cette règle ne précise pas si l'appui doit être total ou partiel. Il s'agit donc dans cette modification de clarifier la règle, en précisant qu'il s'agit d'un appui total.

3.3.2 MODIFICATION DE L'ARTICLE 5 DU REGLEMENT DE LA ZONE U CONCERNANT LES CLOTURES

Présentation de la modification

Actuellement, le règlement de la zone U autorise les clôtures d'une hauteur maximale de 2 mètres.

La ville de Port souhaite construire une gendarmerie dont la hauteur des murs d'enceinte sera supérieure à 2 mètres. Le règlement tel qu'il est actuellement écrit ne permet par la réalisation de murs de cette hauteur. L'objectif de cette modification est alors d'ajouter une dérogation à la règle des 2 mètres pour les bâtiments à vocation administrative et militaire. La hauteur de leurs murs d'enceinte ne devra pas excéder 2,20 mètres.

Pré-évaluation des incidences

Aucune incidence n'est attendue.

3.3.3 AJOUT DE LA SOUS-DESTINATION « HOTEL » DANS LE REGLEMENT ECRIT DE LA ZONE UXCP

Présentation de la modification

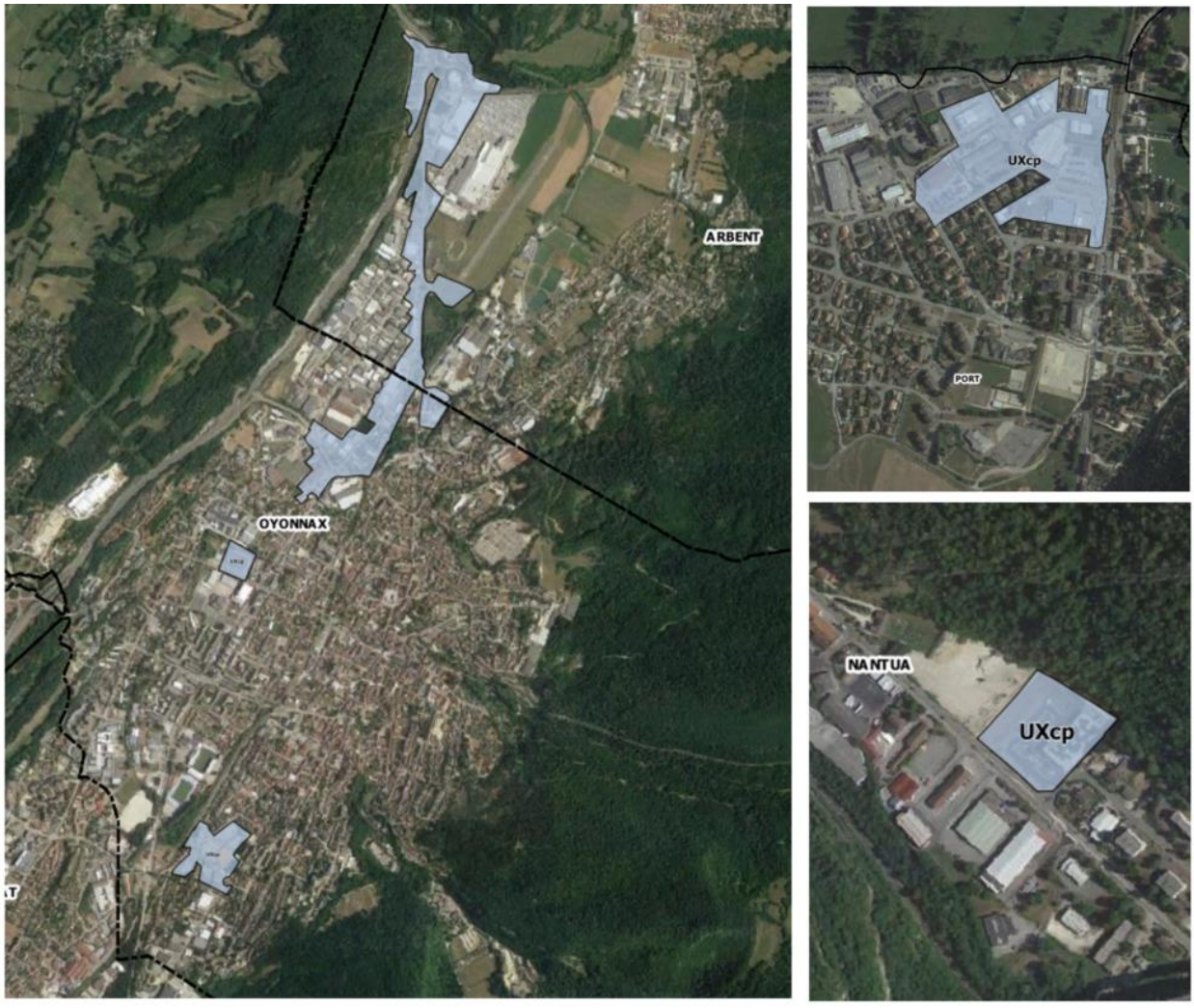
Pour répondre à la diversité des zones économiques sur l'ensemble du territoire du Haut-Bugey, plusieurs secteurs UX ont été créés lors de l'élaboration du PLUi-H. Les constructions autorisées sur les zones varient selon le secteur ou sous-secteur UX existant.

La modification concerne la zone UXcp, qui correspond aux zones commerciales périphériques.

On retrouve cette zone sur plusieurs communes de HBA : Arbent, Oyonnax, Port et Nantua. Au total, la zone UXcp représente 66,7 hectares.

Sur les communes d'Arbent et d'Oyonnax, cette zone est essentiellement située le long de la RD31 où sont présents de nombreux commerces de grande taille.

Secteurs UXcp sur le territoire d'HBA



Sur la commune d'Arbent, une société souhaite réaliser un projet d'hôtel sur les parcelles A090, AO82 et AO3. Or, ces parcelles sont situées en zone UXcp et cette zone n'autorise pas la construction d'hôtels.

En effet, au sein des zones UX, seul le secteur UXtp autorise actuellement les hôtels mais ce secteur correspond à un site spécifique de 3,1 ha sur la commune d'Oyonnax. Il n'est pas présent sur la commune d'Arbent.

Afin de permettre le projet d'hôtel sur les parcelles mentionnées précédemment, il est proposé de modifier le règlement écrit de la zone UXcp et d'y autoriser la sous-destination « hôtels ».

Le secteur UXcp autorise actuellement l'artisanat, le commerce de détail et la restauration. L'ajout de la sous-destination « hôtel » pourra contribuer à une meilleure diversité de la zone, en mélangeant les usages commerciaux et d'hébergement, ce qui peut créer un environnement urbain plus dynamique et convivial, notamment sur ce secteur d'entrée de ville.

Par ailleurs, une attention particulière sur l'insertion paysagère et architecturale du projet est prévue, notamment quant à la végétalisation du site, afin de différencier le projet avec l'environnement commercial et industriel avoisinant. Les conditions d'accès ont été étudiées. L'entrée se fera au Nord sur la parcelle AO82 (vendue par le Département) sur laquelle sera aménagée une voie de décélération. La sortie se fera au Sud par le Chemin de Sous Tamas, propriété de la commune. La création d'un restaurant type brasserie devrait accompagner le projet hôtelier.

Pré-évaluation des incidences

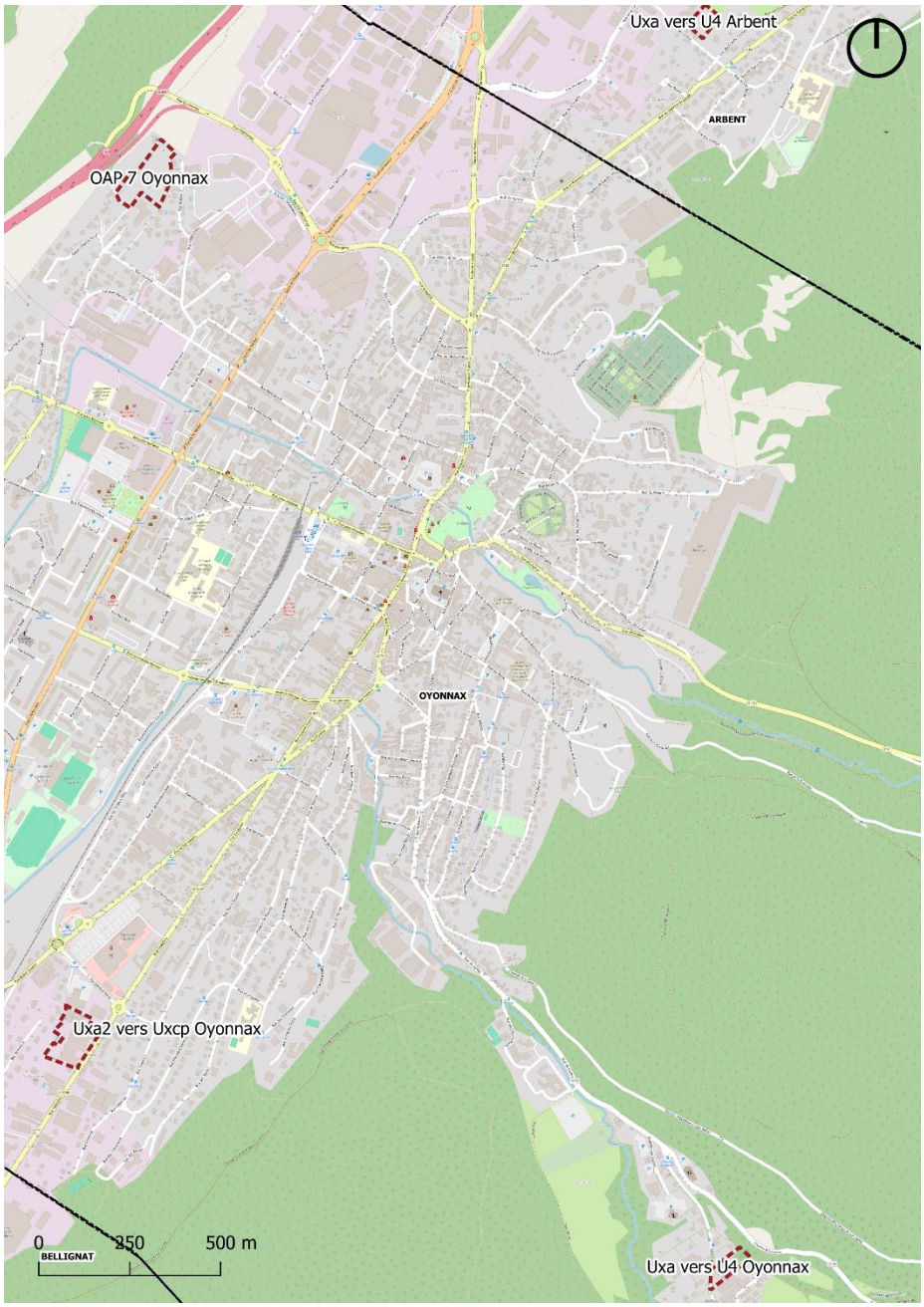
Aucune incidence n'est attendue.

4 PRESENTATION DES SITES

Au regard de la pré-évaluation, les points de modification suivants sont retenus pour l'analyse détaillée :

Point de la modification	Enjeu de l'incidence
OAP N°7 à Oyonnax	Nuisances sonores
Changement de zonage Uxa vers U4 à Arbent	Nuisances sonores
Changement de zonage Uxa vers U4 à Oyonnax	Pollution
Changement de zonage Uxa vers UXcp à Oyonnax	Pollution

4.1 LE MILIEU PHYSIQUE



Localisation des quatre secteurs étudiés.

Les quatre secteurs dont l'étude est approfondie par l'évaluation environnementale sont situés dans l'aire urbaine d'Oyonnax.

L'OAP n°7 de la commune d'Oyonnax est située au nord du centre de la commune, en bordure de l'autoroute A404. Le site est entouré par de l'habitat pavillonnaire et des bâtiments accueillant des activités économiques. Il se situe à proximité d'une large zone économique à l'est. L'OAP n°7 est

bordée au nord-est par l'OAP n°3 qui est aujourd'hui entièrement construite et accueille des logements. Elle est aussi bordée à l'ouest par l'autoroute A404.

Le point de modification visant le changement de zone de quatre parcelles UXa vers U4 se situe sur le territoire de la commune d'Arbent. Les quatre parcelles concernées par la modification sont situées au sud de la commune, elles sont bordées au sud et à l'est par une zone d'habitat pavillonnaire. A l'ouest, ces parcelles sont voisines d'une entreprise de lunetterie.

Le point de modification concernant le changement de zonage de quatre parcelles UXa en U4 à Oyonnax est situé au sud-est du territoire de la commune, dans le quartier des Geilles. Il s'agit d'un quartier majoritairement résidentiel, développé de manière excentré du centre-ville. Les parcelles visées par la modification n°9 contiennent actuellement d'anciens espaces de stockage fermés depuis 2006. Ces friches sont bordées au nord et à l'ouest par des espaces pavillonnaires, et au sud par un petit espace d'activité.

Le dernier point de modification ici étudié est le changement de zonage de douze parcelles UXa2 en UXcp sur le territoire de la commune d'Oyonnax. Ces parcelles abritent aujourd'hui les anciens bâtiments de l'usine APTAR, aujourd'hui non occupés à la suite du déménagement de l'entreprise. Ces parcelles sont bordées au nord et à l'est par des bâtiments accueillant des activités économiques. A l'ouest et au sud, le site est voisin d'une zone d'habitat pavillonnaire.

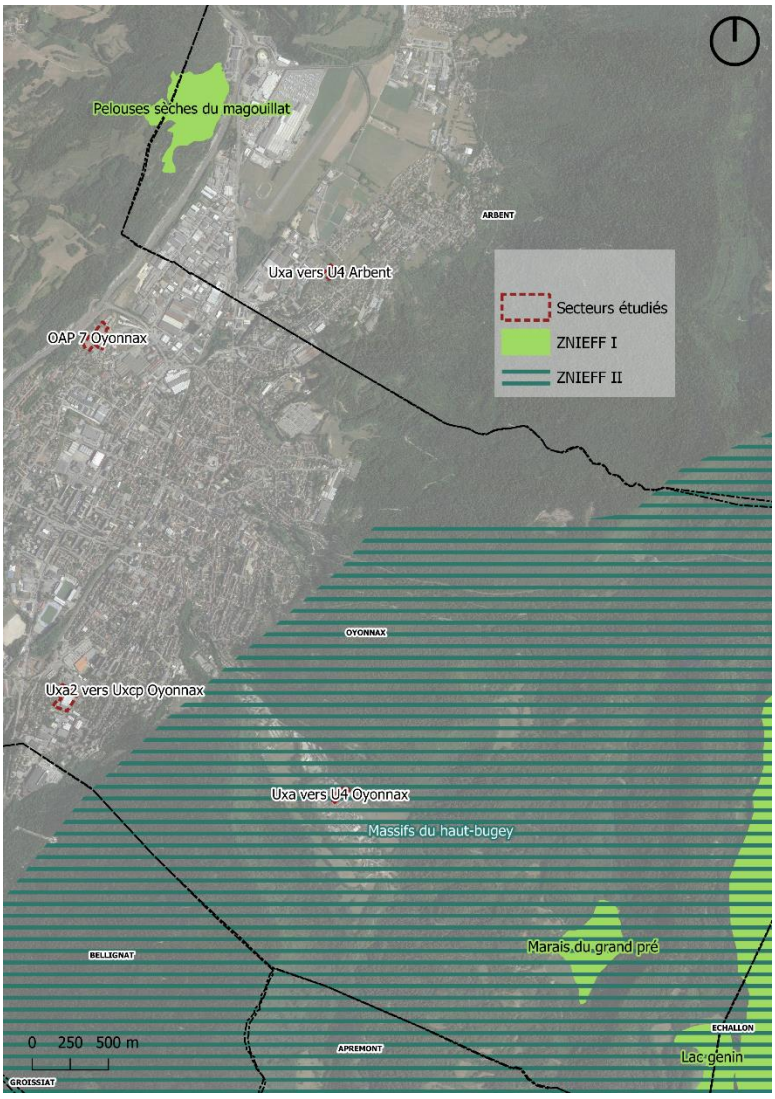
4.2 LE MILIEU NATUREL

4.2.1.1 Les sites Natura 2000

Le territoire de Haut-Bugey Agglomération n'est que faiblement concerné par les zones Natura 2000. En effet, seul le territoire de la commune de Belleydoux est partiellement couvert par la zone Natura 2000 des Crêts du Haut-Jura. Ainsi, les points de modification ici étudiés n'ont pas d'impact sur cette zone, située à plus de 5 kilomètres des communes d'Oyonnax et d'Arbent.

4.2.1.1 Les ZNIEFF

Le territoire du Haut-Bugey est concerné par de nombreuses ZNIEFF. Le territoire de la commune d'Oyonnax est notamment couvert à l'est par la ZNIEFF de type II du Massif du Haut-Bugey. Cette ZNIEFF recouvre aussi le point de modification situé dans le quartier des Geilles. Aucune ZNIEFF de Type 1 ne concerne les sites retenus.

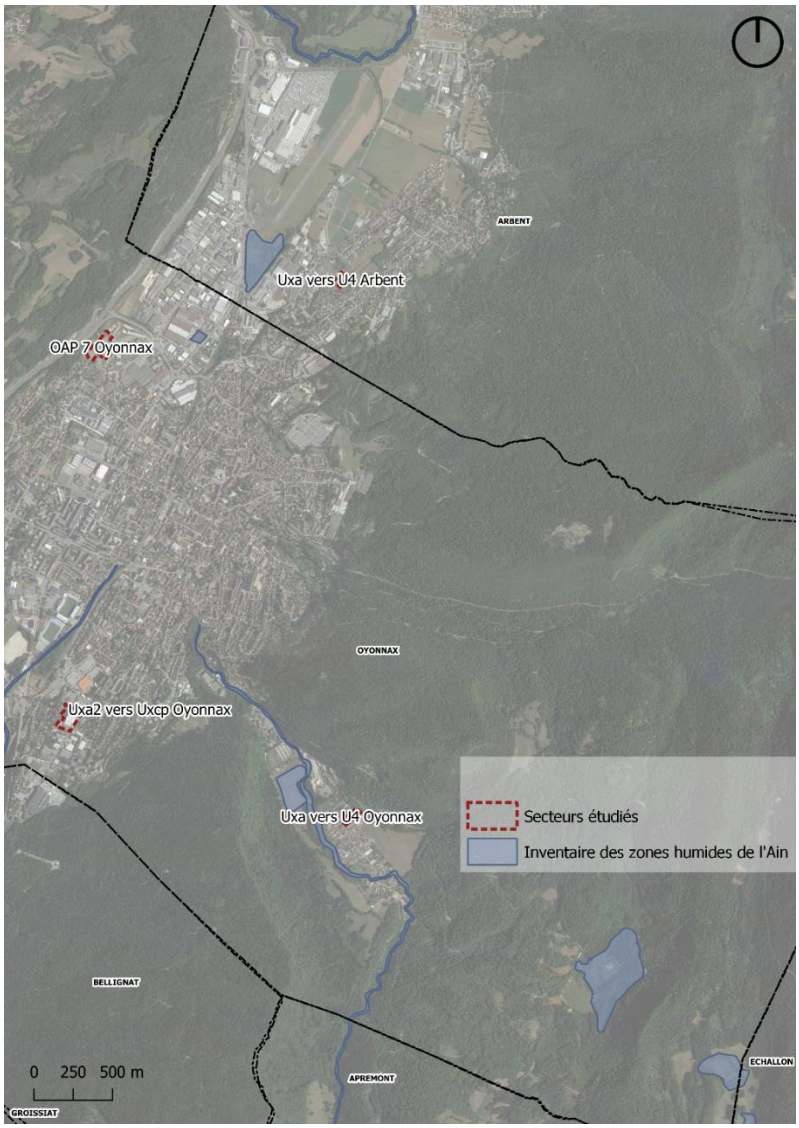


Localisation des ZNIEFF de type I et II à proximité des secteurs étudiés.

4.2.1.1 Zones humides

Haut-Bugey Agglomération est un territoire concerné par de nombreuses zones humides : les communes d'Oyonnax et d'Arbent en comptent 17. Les secteurs ici étudiés ne sont pas directement concernés par l'une de ces zones humides. Le quartier des Geilles, d'ores et déjà entièrement artificialisé, situé au sud-est de la commune d'Oyonnax, est situé à plus de 200 mètres de la zone humide de la rivière Lange.

Localisation des zones humides situées à proximité des secteurs étudiés.



4.2.1.1 Corridors écologiques et réservoirs de biodiversité

Le SRADDET Auvergne Rhône-Alpes identifie les continuités écologiques qui doivent être prises en compte dans les projets d'aménagement. Le territoire de Haut-Bugey Agglomération est traversé par 9 corridors écologiques, tous situés au nord-est : majoritairement sur le territoire des communes d'Echallon et de Belleydoux mais aussi dans l'est d'Oyonnax et d'Arbent.

L'agglomération est aussi concernée par de nombreux réservoirs de biodiversité que l'on retrouve principalement en périphérie du territoire urbain. Les quatre points de la modification n°9 dont l'étude est approfondie par l'évaluation environnementale ne sont pas concernés par ces réservoirs et corridors.

Localisation réservoirs de biodiversité et corridors écologiques du SRCE Rhône-Alpes.

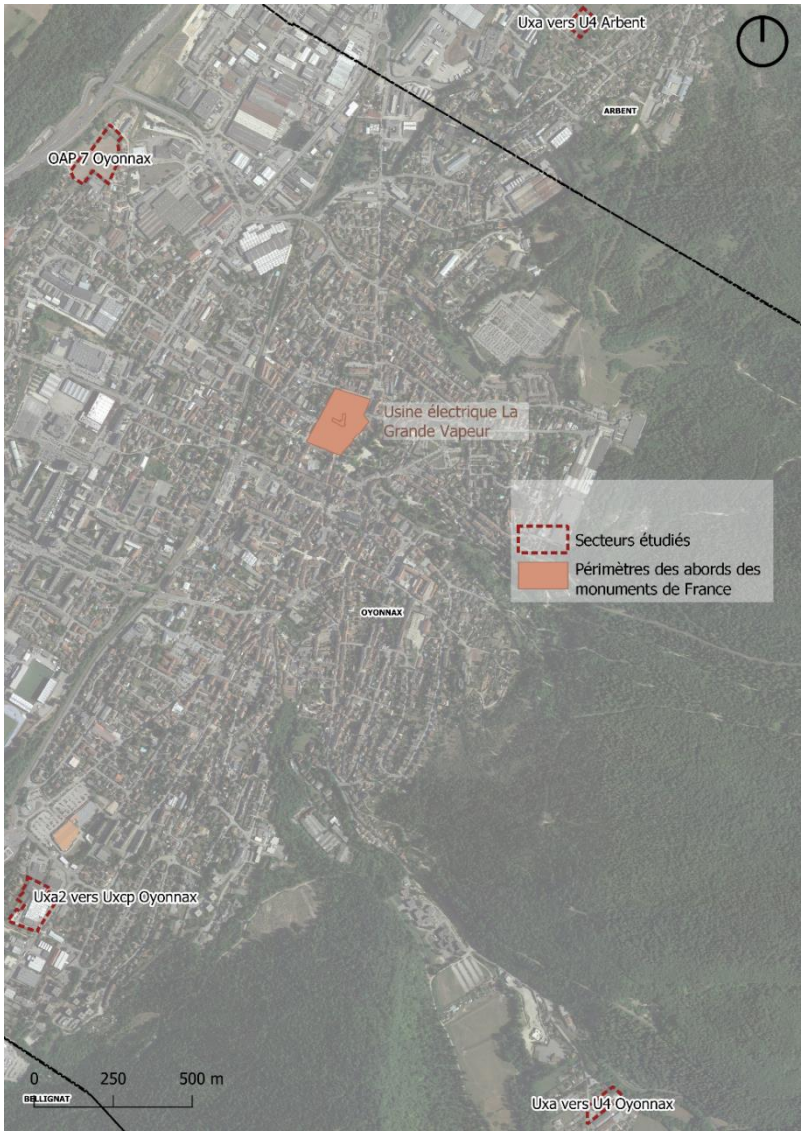
4.3 PATRIMOINE ARCHITECTURAL ET ARCHEOLOGIQUE

4.3.1.1 Patrimoine bâti

Haut-Bugey Agglomération comprend 10 monuments classés faisant l'objet d'un périmètre de protection des abords.

Aux alentours des secteurs ici étudiés, seul se retrouve celui de l'Usine électrique de la Grande Vapeur. Ce monument et son périmètre de protection se situent à plus de 1 kilomètre des quatre secteurs.

Localisation des périmètres des abords des monuments à proximité des secteurs étudiés.



4.4 RISQUES ET NUISANCES

4.4.1.1 Risques

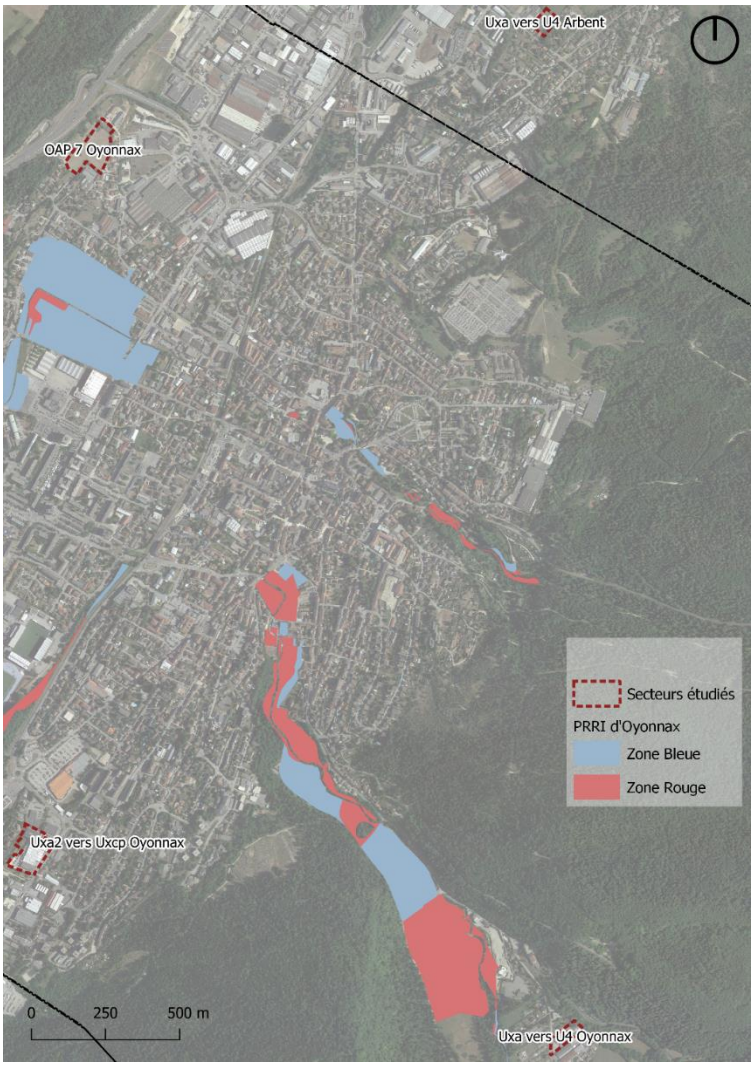
Risque inondation

D'une manière générale, le relief marqué du territoire du Haut-Bugey est traversé par des cours d'eau aux crues rapides. La préservation des abords de ces cours d'eau, la maîtrise des imperméabilisations et donc des ruissellements qui en sont la conséquence, apparaissent comme des nécessités.

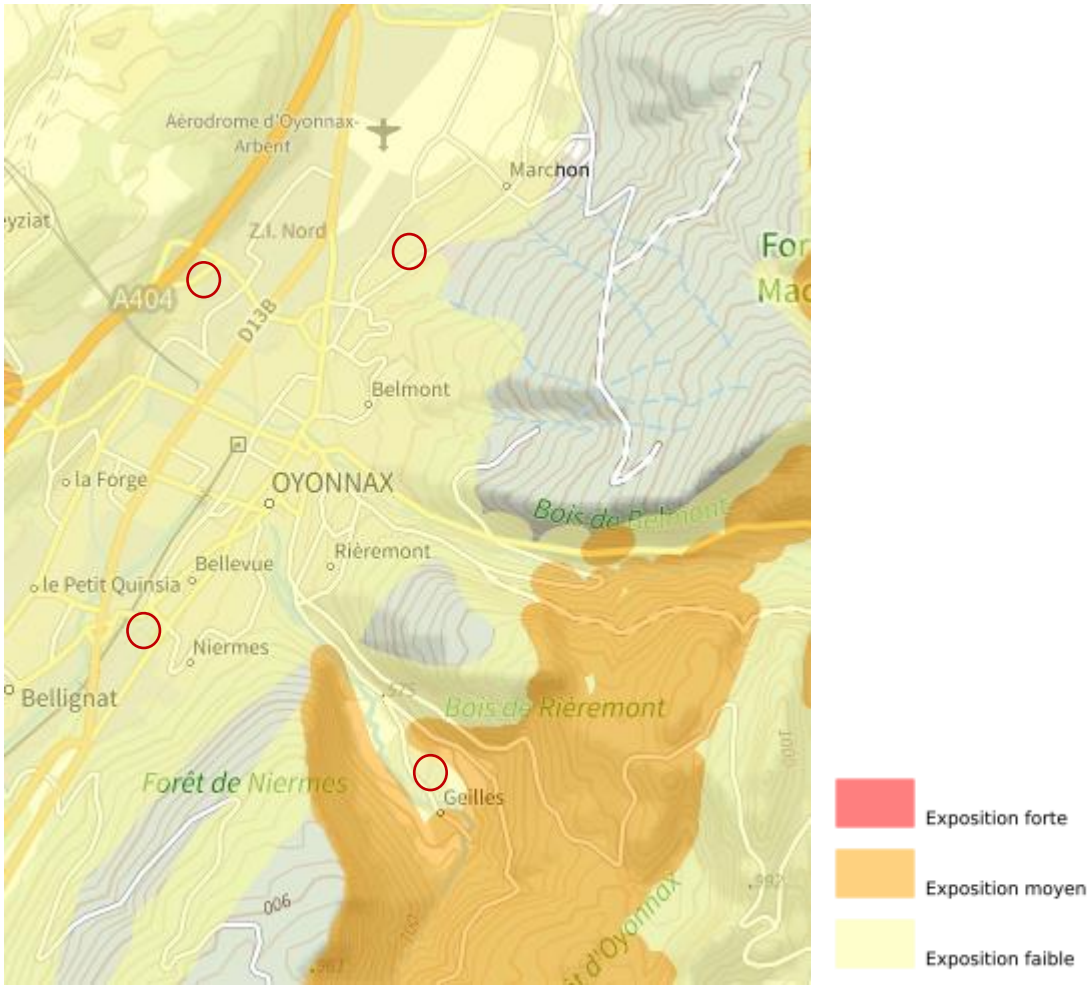
Le risque inondation est particulièrement présent sur un axe Nord-Sud le long de la vallée du Lange et de l'Oignin.

Les périmètres délimités comme inondables sur les documents de prévention des risques se situent à plus de 200 mètres des points de modification actuellement étudiés.

PPR crues du Lange et de la Sarsouille.



Risque de retrait / gonflement des argiles



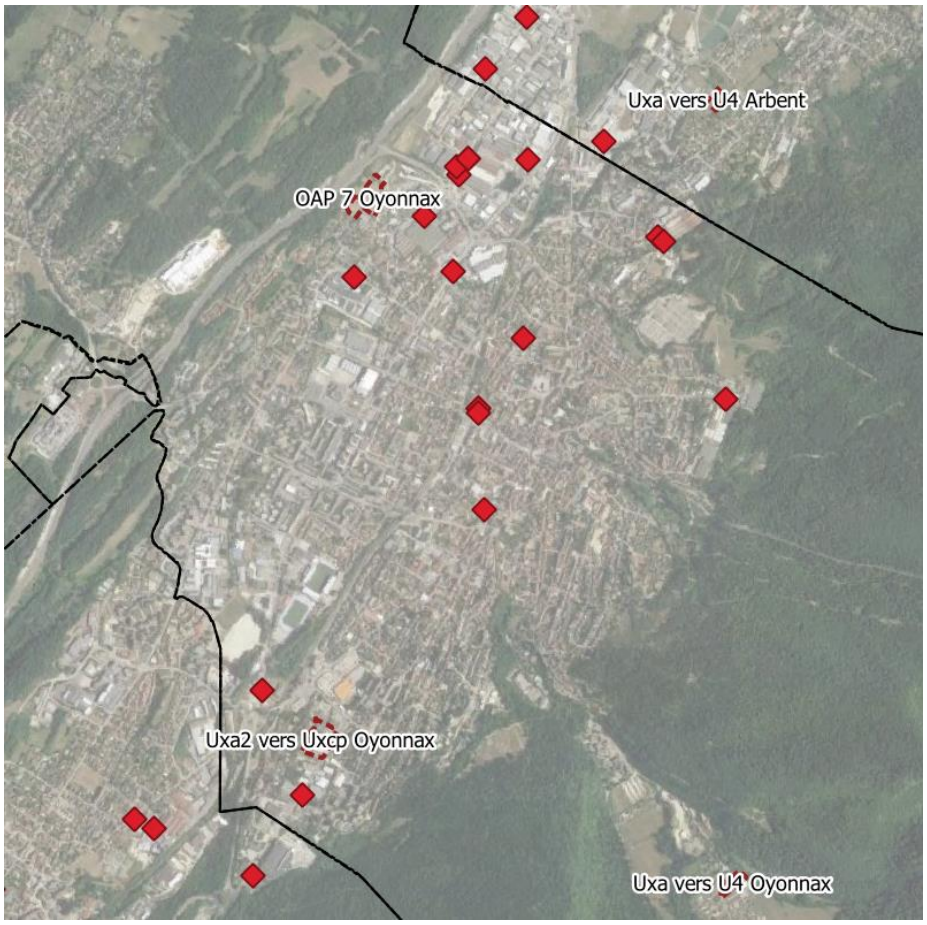
Risque de retrait / gonflement des argiles, Géorisques.

Les communes d'Oyonnax et d'Arbent sont soumises au risque de retrait et de gonflement des argiles. Les quatre secteurs ici étudiés de la procédure de modification n°9 du PLUi de Haut-Bugey Agglomération sont situés à en zone d'exposition faible à ce risque.

Risques technologiques : ICPE

Le territoire de l'agglomération du Haut-Bugey est riche de son histoire industrielle, et notamment plasturgique. Ainsi l'agglomération compte une cinquantaine d'installations classées pour la protection de l'environnement : Oyonnax en compte 23 et Arbent 6 (source : API Géorisque).

Aucune ICPE ne concerne l'un des 4 points, y compris sur un ténement limitrophe. Aucun périmètre de risque lié à une ICPE ne concerne les sites visés.



Localisation des ICPE – Source : Géorisque

Autres risques naturels et technologiques

Les communes d'Oyonnax et d'Arbent sont situées en zone de potentiel de catégorie 1 (faible) au risque Radon.

Les deux communes sont situées en zone de sismicité modérée, comme l'ensemble de l'agglomération du Haut-Bugey.

D'après le dossier départemental des risques majeurs de l'Ain, la commune d'Arbent est concernée par le risque de mouvement de terrain rapide.

Les communes d'Arbent et d'Oyonnax ne sont pas concernées par le passage d'une canalisation de matières dangereuses.

Le territoire du Haut-Bugey est en partie concerné par le risque des mouvements des terrain (notamment la commune de Nantua). Ce risque ne concerne pas les quatre secteurs ici étudiés.

4.4.1.2 Nuisances, ressources - qualité de l'air

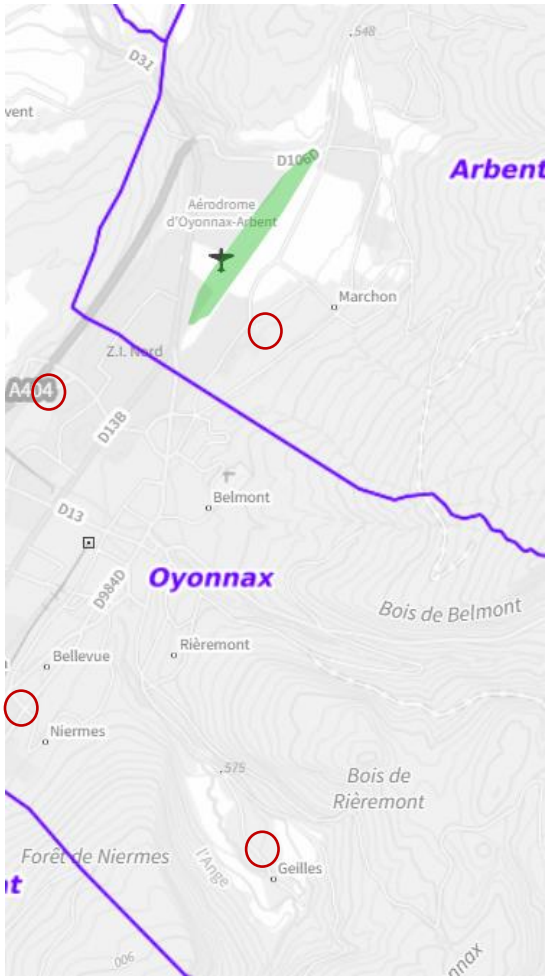
Ressources en eau

A Oyonnax et Arbent, l'alimentation en eau potable se fait par le puits de Corcelles. D'après la note sur les capacités des ressources en eau du territoire réalisée lors de l'élaboration du PLUi-H de Haut-Bugey Agglomération, « *L'alimentation en eau au quotidien de l'agglomération d'Oyonnax (Dortan, Arbent, Oyonnax, Géovreisset, Bellignat, Groissiat, Martignat) ne pose pas de problème. La ressource en eau, la nappe alluviale de l'Ain située dans les gorges de l'Ain sur la commune de Matafelon-Granges (puits de Corcelles), est en en effet de bonne qualité et ne fait pas défaut en quantité (nappe alluviale de l'Ain non impactée par les périodes de sécheresse). L'augmentation de population sur ces communes peut donc être envisagée sans difficulté*. »

Le système de réseau d'assainissement d'Oyonnax – Groissiat couvre les communes d'Arbent et d'Oyonnax. Les contrôles réalisés en 2022 permettent d'attester de la conformité des équipements de la station de traitement ainsi que de leurs performances. D'autres contrôle, réalisés la même année, atteste de la conformité du système de collecte des eaux par temps sec. La collecte par temps de pluie est en cours de conformité.

La communauté d'agglomération du Haut-Bugey, dans une convention signée avec l'Etat, s'est engagé à adapter son rythme de construction de logement par rapport à la période 2017-2023. Ainsi, en application de cette convention, les communes d'Oyonnax et d'Arbent se sont engagées à produire respectivement 306 et 117 logements avant la mise en conformité des réseaux. Dans le cas de ces communes, il s'agit d'adapter la capacité de collectes des eaux par temps de pluies d'ici la fin de l'année 2033.

Nuisances sonores



Zone C : zone de bruit modéré comprise entre la limite extérieure de la zone B ou IP = 89 et une limite comprise entre Lden 57 et 55 ou IP entre 84 et 72

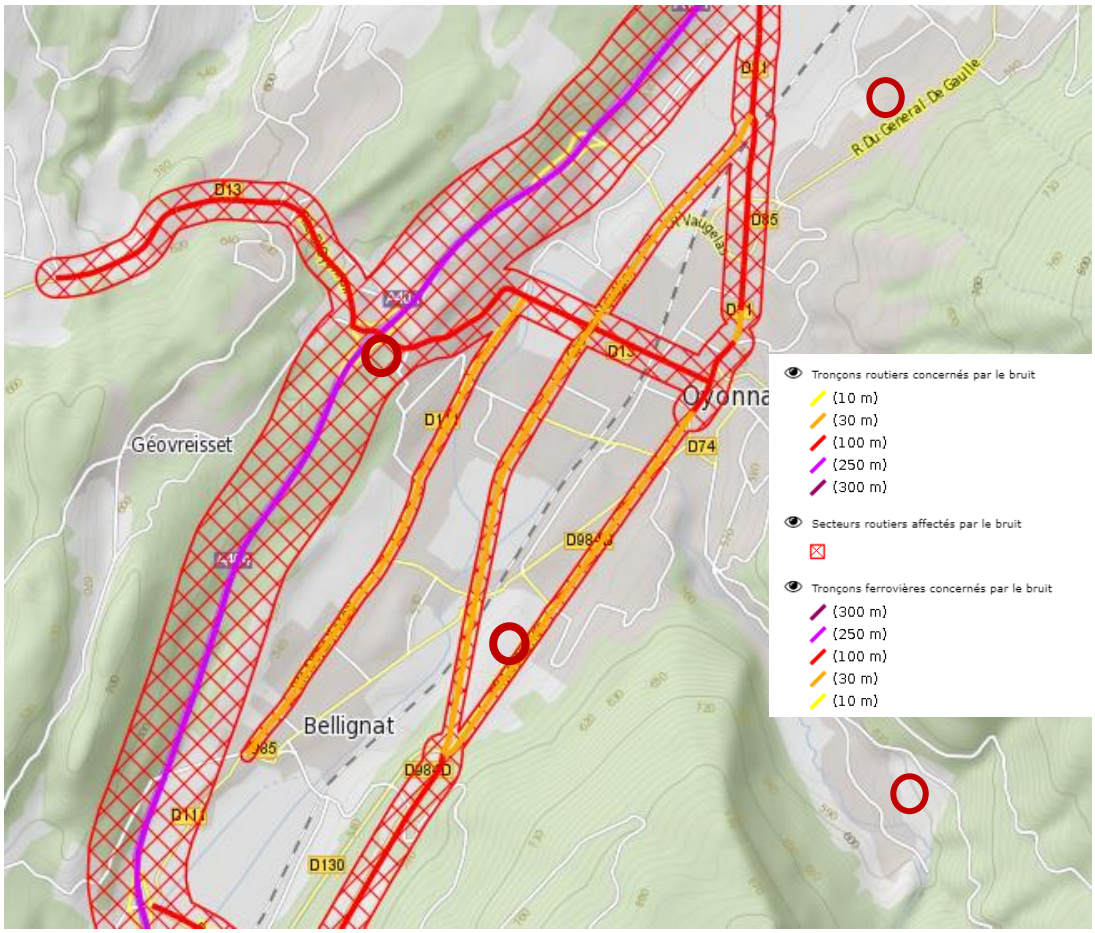
Plan d'exposition au bruit de l'aérodrome d'Oyonnax-Arbent, Géoportail.

Les nuisances sonores et les risques pour la santé associés sont un enjeu aux alentours des communes d'Oyonnax et d'Arbent qui concentrent une grande partie des infrastructures de transports. Ce sont les infrastructures routières qui entrainent le plus de nuisances sonores sur le territoire, et notamment l'autoroute A404 ou les grands axes urbains : Cours de Verdun, D13, D31, …

Parmi les quatre secteurs ici étudiés, l'OAP n°7 d'Oyonnax est le plus exposé à ce risque par sa proximité avec l'autoroute A404 : l'OAP est située au sein de la bande tampon de 250 mètres de la voirie.

Le secteur qui vise le changement de 12 parcelles UXa2 vers UXcp à Oyonnax est lui concerné dans une moindre mesure. Il se situe dans la bande tampon de 30 mètres autour de la route départementale 984D.

Les deux autres secteurs ne sont pas concernés par cette nuisance.



Classement sonore des infrastructures de transport de l'Ain, 2023.

Pollution

La base de données Géorisques identifie par commune les informations de l'administration concernant des pollutions suspectées ou avérées. Sur le territoire de la commune d'Arbent, trois sites sont identifiés :

• FLOREAL, Avenue du 19 mars 1962 ;

• Thévenin & Ducrot Distribution (ex-SHEL), Route de Dortan ;

• VERNICOLOR, Zone Industrielle Nord.

Sur le territoire de la commune d'Oyonnax, quatre sites sont identifiés :

• SA CONVERT, BP 1001 ;

• VERNICOLOR (ex CRIMACOLOR), 6 cours de Verdun ;

• Thevenin & Ducrot Distribution, 151 cours de Verdun ;

• CHAMPION – Oyonnax, Rue Brillat Savarin.

Installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE) et établissement déclarant des rejets et transferts de polluants, Géorisques.

Par son histoire industrielle et notamment plasturgique, le Haut-Bugey est parsemé d'établissements (potentiellement) polluants. Ces établissements, actifs ou non, sont recensés au sein de divers listes et classement tels que BASOL ou ICPE, classés par les services de l'Etat selon le niveau de danger qu'ils présentent. Les établissements « seulement » potentiellement polluants sont eux aussi recensés.

Parmi les quatre secteurs ici étudiés, le secteur qui vise le changement de zonage de quatre parcelles UXa vers U4 à Arbent et celui du changement de quatre parcelles UXa vers U4 à Oyonnax sont les plus éloignés d'un ICPE.

4.5 SYNTHESE DES ENJEUX

Au regard de l'état de l'environnement présentés précédemment des secteurs dont l'étude est approfondie, les enjeux se concentrent majoritairement autour des incidences potentielles sur le milieu humain et plus précisément de l'exposition des populations aux nuisances et aux pollutions.

- Les nuisances sonores représentent l'un des enjeux de cette procédure de modification, notamment concernant les points de modifications visant l'OAP n°7 d'Oyonnax, le changement de zonage de 12 parcelles d'UXa2 vers UXcp et le changement de 4 parcelles d'UXa vers U4 à Arbent. Ces modifications sont susceptibles d'intensifier l'exposition des populations aux nuisance, affectant ainsi la qualité de vie des résidents locaux

- L'exposition aux risques industriels potentiels est l'enjeu du point de modification visant le changement de zonage de 4 parcelles d'UXa vers U4.

.

5 ANALYSE DES INCIDENCES DE LA MODIFICATION N°9

5.1 INCIDENCES SUR LE MILIEU PHYSIQUE ET LA CONSOMMATION DU SOL

5.1.1 CONSOMMATION D'ESPACES, NATURELS, AGRICOLES OU FORESTIERS

La procédure de modification n°9 du PLUi du Haut-Bugey n'entraine pas la consommation d'espace naturel, agricole ou forestier. Les changements de zonage ne concernent que des parcelles qui étaient déjà en zone urbaine (UXa ou Ue) ou à urbaniser (1AUd). La procédure n'ouvrant pas à l'urbanisation de nouvelles parcelles, les incidences sur la consommation d'espace sont nulles.

5.2 INCIDENCES SUR LA BIODIVERSITE ET LES MILIEUX NATURELS

OAP N°7 d'Oyonnax

Occupation des sols actuelles de l'OAP n°7 d'Oyonnax.

L'OAP n°7 est située à plus d'1 kilomètre de la ZNIEFF I Pelouses sèches du Magouillat (située majoritairement sur le territoire de la commune d'Arbent). Cette ZNIEFF est reprise par le SRCE du Rhône-Alpes comme réservoir de biodiversité, l'OAP n'est donc pas non plus concernée par les prescriptions du SRCE.

Elle est aussi située à deux kilomètres au nord de la ZNIEFF II des Massifs du Haut-Bugey.

Plus proche du site se trouve la zone humide du bassin des Fourches, située à 500 mètres à l'est du site.

Le site qui accueille l'OAP n°7 n'est aujourd'hui pas urbanisé et est cultivé. Il accueille une frange arborée à l'ouest. La modification apportée au

règlement de l'OAP ne modifie pas l'ouverture à l'urbanisation du site, elle modifie seulement la destination de cette zone.

La procédure de modification n°9, sur le secteur de l'OAP n°7 d'Oyonnax, n'a donc pas d'incidence sur la biodiversité et les milieux naturels.

Changement de zonage de 12 parcelles UXa2 vers UXcp (Oyonnax)

Ce point de modification vise le changement de zonage de 12 parcelles sans changer la destination principale du site. Elle prévoit de passer d'une zone « activités du secteur secondaire ou tertiaire » vers une zone « commerciale périphérique ». Il s'agit dans les deux cas d'activités économiques.

Les douze parcelles concernées sont situées à plus de 500 mètres de la ZNIEFF du type II des Massifs du Haut-Bugey. Elles sont aussi situées à plus de 3 kilomètres de la ZNIEFF de type I du Marais du Grand Pré, située à l'est du territoire d'Oyonnax.

Le secteur visé est situé à plus de 2 kilomètres des réservoirs de biodiversité et corridors écologiques définis par le SRCE du Rhône-Alpes qui traversent l'est de la commune d'Oyonnax.

Occupation du sol des 12 parcelles visées par le point de modification.

Ce site est situé à plus de 300 mètres à l'ouest de la zone humide associée au Lange.

Les douze parcelles ici concernées par la modification sont entièrement artificialisées et ne présentent aucun intérêt écologique. La procédure de modification vise la conservation des bâtiments présents sur le site, n'entrainant pas de travaux majeurs.

La procédure de modification n°9, sur ce secteur, n'a donc pas d'incidence sur la biodiversité et les milieux naturels.

Changement de zonage de 4 parcelles UXa vers U4 (Oyonnax, Quartier des Geilles)

Occupation du sol des 4 parcelles visées par le point de modification.

Ce point de modification vise le changement de zonage de 4 parcelles et le changement de la destination principale du site. Il s'agit ici de permettre la réalisation d'un projet sur des parcelles accueillant actuellement d'anciens espaces de stockage. Le secteur est situé au quartier des Geilles, dans l'est du territoire communal.

Il est situé à plus d'1 kilomètre de la ZNIEFF de type I la plus proche (Marais du Grand Pré) et au sein de la ZNIEFF de type II des Massifs du Haut-Bugey.

Il est situé à approximativement 200 mètres de la zone humide de la rivière du Lange et du bassin d'expansion de crue de Geilles.

Enfin, le site est situé à plus de 2 kilomètres des réservoirs de biodiversité et des corridors écologiques définis par le SRCE du Rhône-Alpes.

Malgré sa présence au sein de la ZNIEFF de type II des Massifs du Haut-Bugey et sa proximité avec certaines zones humides, ce point de la modification n°9 n'aura pas d'incidences sur le milieu naturel. En effet, le site étant d'ores et déjà ouvert à l'urbanisation, la modification n'aura aucune incidence.

Changement de zonage de 4 parcelles UXa vers U4 (Arbent)

Ce point de modification vise le changement de zonage de 4 parcelles et le changement de destination principale du site. Il s'agit ici d'autoriser la construction d'habitations plutôt que d'activités économiques.

Ces quatre parcelles sont situées à plus d'1 kilomètre de la ZNIEFF de type I des Pelouses sèches du Magouillat, ZNIEFF qui constitue aussi le réservoir de biodiversité du SRCE Rhône-Alpes le plus proche. Les parcelles sont aussi situées à plus d'1 kilomètre de la ZNIEFF de type II des Massifs du Haut-Bugey et des corridors écologiques situés à l'est de la commune d'Oyonnax.

Enfin, le site est situé à plus de 300 mètres de la zone humide associée au Marais de l'Embouteillou.

Le site n'est aujourd'hui pas urbanisé et constitue un espace de délaissé urbain, en arrière d'un bâti économique. Les terrains apparaissent sans usage apparent. La modification apportée au règlement de l'OAP ne modifie pas l'ouverture à l'urbanisation du site, elle modifie seulement la destination de cette artificialisation.

Occupation du sol des 4 parcelles visées par le point de modification.

La procédure de modification n°9 sur ce secteur n'a donc pas d'incidence sur la biodiversité et les milieux naturels.

5.3 INCIDENCES SUR LES PAYSAGES ET LE PATRIMOINE

La procédure de modification n'engendre pas d'impact sur les monuments historiques : aucune zone n'est située au sein des périmètres de protection.

L'impact paysager de certains points est considéré comme positif car permettant un renouvellement urbain et / ou une rénovation de l'existant.

OAP N°7 d'Oyonnax

La modification prévue sur l'OAP n°7 à Oyonnax consiste à changer la destination principale du site de l'habitat vers l'activité économique. La création de bâtiments accueillant des activités économiques aura une incidence sur le paysage, mais celle-ci sera faible en raison de la faible qualité paysagère du site (site longé par l'autoroute, entouré de bâtiments économiques et de maisons). Par ailleurs, la future OAP inscrit des préconisations vis-à-vis de l'insertion paysagère des futurs bâtis : une architecture simple et soignée, pas de teintes vives ou réfléchissantes, des toitures végétalisées, une volumétrie adaptée à la topographie du site…

Changement de zonage de 12 parcelles UXa2 vers UXcp (Oyonnax)

Le changement de zonage de la zone UXa2 vers UXcp à Oyonnax concerne des parcelles situées en zone économique. Cette modification ne change pas la destination principale du site (zone d'activités) et n'aura pas d'incidence sur le patrimoine et le paysage.

Changement de zonage de 4 parcelles UXA vers U4 (Oyonnax, quartier des Geilles)

Le changement de zonage de la zone UXa vers U4 à Oyonnax dans le quartier des Geilles a pour objectif de permettre la réalisation d'un projet sur des parcelles accueillant actuellement d'anciens espaces de stockage. Cette modification aura un impact positif sur le paysage car elle permettra le renouvellement urbain du site.

Changement de zonage de 4 parcelles UXA vers U4 (Arbent)

Le changement de zonage de la zone UXa vers U4 à Arbent concerne 4 parcelles enclavées situées à l'arrière d'un bâtiment économique et de maisons d'habitat. Le changement de destination de ce tènement n'aura pas d'incidence sur le patrimoine et le paysage.

5.4 INCIDENCES SUR LES RESSOURCES, LES RISQUES ET NUISANCES

5.4.1 RESSOURCE EN EAU

Les quatre secteurs ici étudiés sont déjà ouverts à l'urbanisation, celle-ci est d'ores et déjà prévue et anticipée par le PLUi-H de l'agglomération du Haut-Bugey.

Les modifications n'ont pas pour effet d'augmenter la densité sur les sites concernés.

Par ailleurs, les prescriptions vis-à-vis de la gestion des eaux pluviales affichées dans les OAP ne sont pas supprimées par la modification. Pour l'ensemble des OAP, le texte précise qu'il est recommandé de privilégier l'infiltration à la parcelle et les solutions de gestion alternatives (noues, surfaces perméables, dispositifs de stockage d'eaux pluviales…).

Le changement de zonage (UXa vers U4) de quatre parcelles à Arbent aura cependant comme effet d'autoriser des habitations supplémentaires sur ce secteur. Ces changements de zonage auront une incidence faible sur les réseaux d'eau et d'assainissement. Aucun enjeu n'est par ailleurs relevé sur ce secteur.

En termes d'eau potable, il est important de rappeler que les évolutions s'inscrivent dans le cadre d'une procédure de modification du PLUi-H et sont donc de portée limitée. La portée de la modification (logements et emplois) reste particulièrement faible au regard des capacités actuelles du territoire, qui accueille 63 000 habitants et près de 30 000 emplois.

En matière d'assainissement, HBA est engagé auprès de l'état pour un conventionnement sur la capacité d'urbanisation du territoire au regard des capacités d'assainissement. Cette convention pluriannuelle a pour objet de formaliser les engagements d'HBA concernant les travaux de mise en conformité des systèmes d'assainissement et l'adaptation de l'urbanisation de son territoire, ainsi que d'en définir les modalités de suivi. Sur la période 2023-2032, HBA s'engage à réaliser le programme d'études et de travaux indiqué dans la convention et dans le PPI.

Sur les communes d'Oyonnax et de Brénod les travaux sont prévus en 2025 et 2026 : l'OAP de Brénod est par ailleurs complété sur ce point, son urbanisation n'est rendue possible qu'à partir de 2026.

5.4.2 RISQUES

Les 4 secteurs ici étudiés ne sont pas situés dans les zones inondables identifiées sur le territoire du Haut-Bugey.

Ils ne sont pas concernés par :

- Un risque radon modéré ou fort ;
- Un risque de retrait-gonflement des argiles fort ;

- Un risque de transport de matières dangereuses (canalisations) ;
- Un risque de pollution des sols.

5.4.3 ZOOM SUR LES RISQUES DE POLLUTIONS

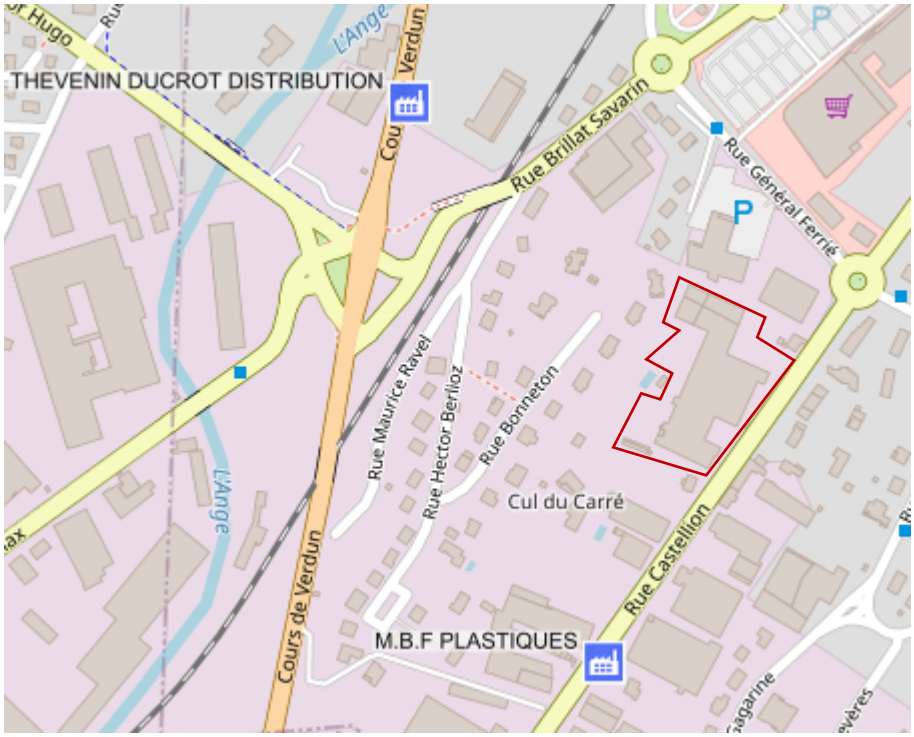
OAP N°7 d'Oyonnax

ICPE et établissements déclarant des rejets et transferts de polluants à proximité, Géorisques.

Les ICPE les plus proches du secteur sont situées à plus de 200 mètres de celui-ci. Les risques induits par ces établissements ne sont pas augmentés par la procédure de modification n°9, le secteur étant déjà ouvert à l'urbanisation. De plus, en changeant la destination de l'OAP (activités plutôt qu'habitations), les risques pour les résidents sont réduits.

Sur ce secteur, la procédure de modification n°9 n'entrainera pas une augmentation de l'exposition aux risques de pollution et n'a pas non plus vocation à augmenter le risque en lui-même.

Changement de zonage de 12 parcelles UXa2 vers UXcp (Oyonnax)



ICPE et établissements déclarant des rejets et transferts de polluants à proximité, Géorisques.

Les ICPE les plus proches du secteur sont situées à approximativement 200 mètres de celui-ci. Les risques induits par ces établissements ne sont pas augmentés par la procédure de modification n°9, le secteur étant déjà ouvert à l'urbanisation et déjà artificialisé. De plus, la procédure de modification n'entraine pas un changement de la destination du site. Elle prévoit de passer d'une zone « activités du secteur secondaire ou tertiaire » vers une zone « commerciale périphérique ». Il s'agit dans les deux cas d'activités économiques.

Une étude des risques et pollution du site a été réalisée en avril 2023. Elle ne fait remonter sur ce site que la présence dans un rayon de 1 000 mètres d'une ICPE ainsi que d'un site BASIAS dans un rayon de 500 mètres.

En 2023 une étude de repérage d'amiante sur le site conclut à l'absence de ce matériau.

Le maître d'ouvrage dispose de l'ensemble de ces études : il lui appartiendra de faire respecter les dispositions réglementaires s'appliquant au propriétaire des biens en matière de dépollution.

Sur ce secteur, la procédure de modification n°9 n'entrainera pas une augmentation de l'exposition aux risques de pollution et n'a pas non plus vocation à augmenter le risque en lui-même.

Aucune autre donnée connue à ce jour ne permet d'avancer un enjeu de pollution avéré sur le site.

Changement de zonage de 4 parcelles UXa vers U4 (Oyonnax, quartier des Geilles)

Le secteur qui accueille ce point de modification est situé au quartier des Geilles, ce dernier est situé à plus d'1 kilomètre de l'ICPE la plus proche. Ancien site de stockage, le lieu est aujourd'hui inexploité depuis 2006.

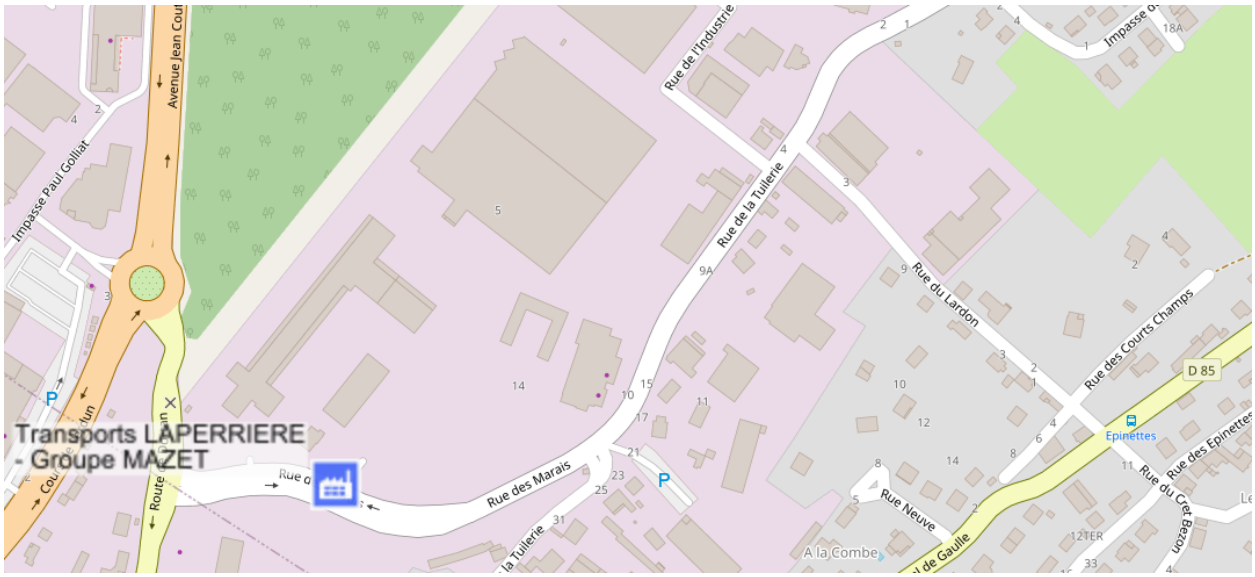
La procédure de modification n°9, avec ce point de modification, a pour objectif de permettre la réalisation d'un projet sur ces parcelles qui consiste en la réalisation du box de stockage et la transformation d'une partie d'un bâtiment en un espace recevant du public. Il est ainsi prévu la création d'une salle de jeux avec des structures gonflables pour les enfants, ainsi que l'accueil des jeunes du quartier pour se réunir et leur permettre de réaliser des projets en gardant un cadre.

Le site étant anciennement industriel, la question de la sanité des sols se pose. Cependant, aucune étude ne permet de contester la compatibilité du projet intercommunal avec la qualité des sols. Ensuite, le potentiel même de pollution n'est pas avéré : l'activité de stockage qu'hébergeait le site n'est / n'a pas été classée comme ICPE ou comme établissement déclarant des rejets et transferts de polluants. De même, le site n'est pas répertorié comme étant pollué ou potentiellement pollué dans les bases de données nationales.

Aucune autre donnée connue à ce jour ne permet d'avancer un enjeu de pollution avéré sur le site.

Sur ce secteur, la procédure de modification n°9 n'entrainera pas une augmentation de l'exposition aux risques de pollution et n'a pas non plus vocation à augmenter le risque en lui-même, au vu de la destination future du site.

Changement de zonage de 4 parcelles UXa vers U4 (Arbent)



ICPE et établissements déclarant des rejets et transferts de polluants à proximité, Géorisques.

Le secteur qui accueille ce point de modification est situé au sud du territoire de la commune d'Arbent, ce dernier est situé à plus de 400 mètres de l'ICPE le plus proche : Transports LAPERRIERE. Composé de quatre parcelles, le secteur est enclavé entre des espaces d'habitations (au sud, à l'est et au nord) et de l'activité économique (à l'ouest).

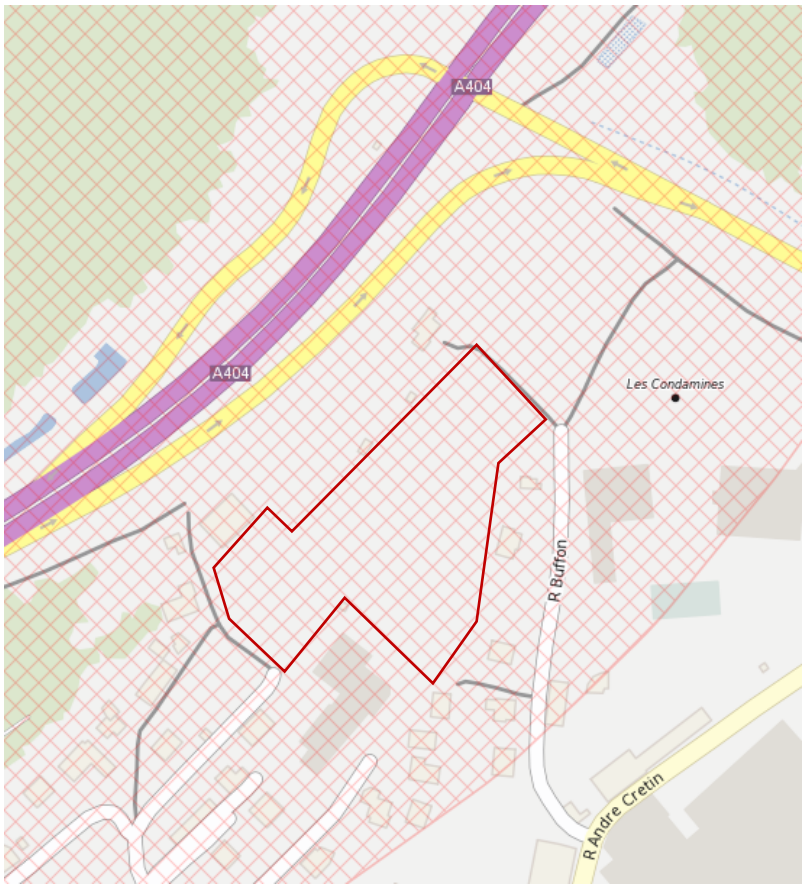
Les risques induits par ces établissements ne sont pas augmentés par la procédure de modification n°9, le secteur étant déjà ouvert à l'urbanisation et déjà artificialisé.

Sur ce secteur, la procédure de modification n°9 n'entrainera pas une augmentation de l'exposition aux risques de pollution et n'as pas non plus vocation à augmenter le risque en lui-même.

5.4.4 NUISANCES

Parmi les différents points de la procédure de modification n°9, deux sont particulièrement concernés par l'exposition aux nuisances sonores. Il s'agit de l'OAP n°7 d'Oyonnax et du changement de zonage de douze parcelles (UXa2 vers UXcp) à Oyonnax.

OAP N°7 d'Oyonnax



Localisation de l'OAP n°7 au sein du secteur affecté par le bruit, Département de l'Ain.

L'OAP n°7 d'Oyonnax est entièrement située au sein de la zone affectée par le bruit de l'autoroute A404. Originellement destinée à accueillir 51 logements, la procédure actuelle de modification n°9 vise justement à destiner l'OAP à accueillir des activités économiques. Cette modification aura donc une incidence positive, car elle évite la création d'habitations supplémentaires dans ce secteur affecté par le bruit de l'autoroute.

Concernant l'implantation des bâtiments, la zone 1AUx précise dans son règlement que le recul minimum d'implantation par rapport aux limites séparatives doit être de 5 mètres. Ce recul imposé peut être supérieur en fonction de la hauteur des bâtiments construits, sans pouvoir être supérieur à 10 mètres.

L'OAP n°7 est voisine de l'OAP n°3 au nord-est, à destination d'habitat, qui est aujourd'hui construite. L'OAP sera complétée avec des recommandations relatives à la prise en compte des tissus résidentiels à proximité. Il reviendra à l'agglomération et la commune de veiller au respect de ces mesures et des éventuelles autres dispositions du code de l'environnement.

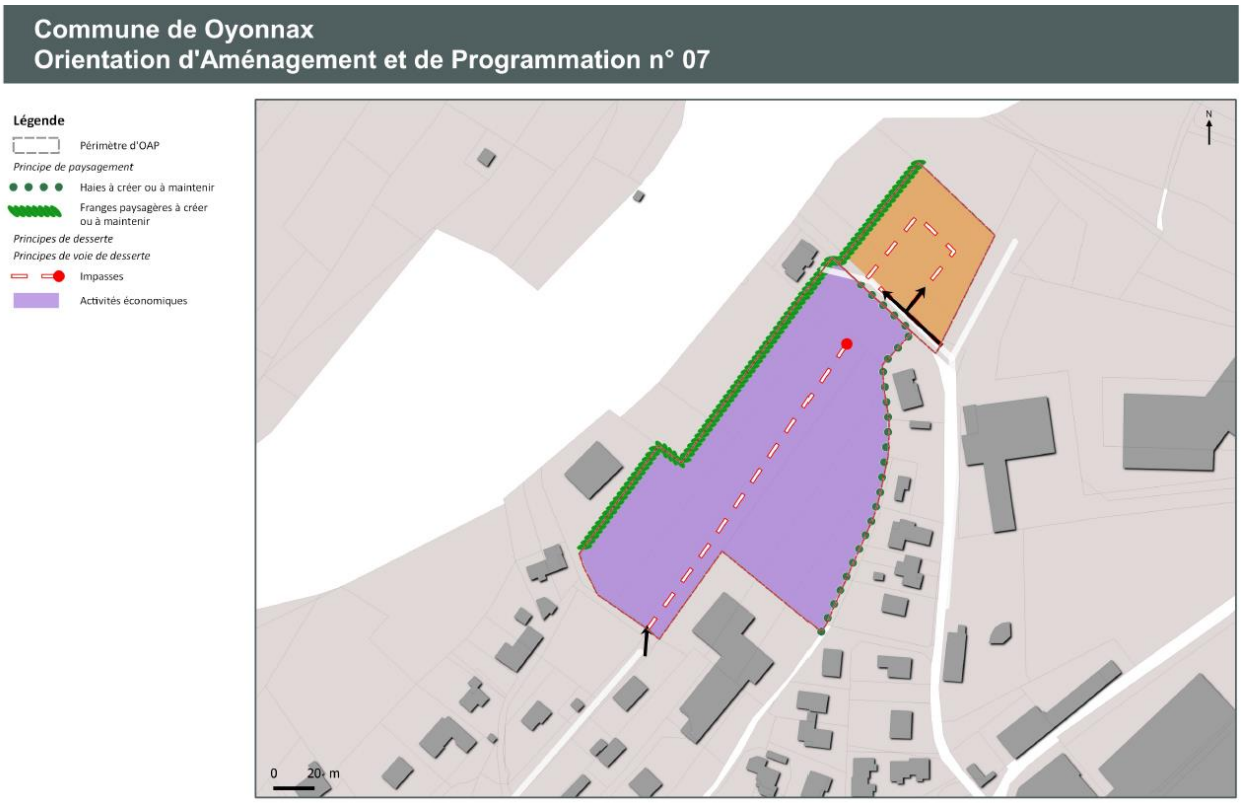
5.5 INCIDENCES SUR LE MILIEU HUMAIN

OAP N°7 d'Oyonnax

Le point de modification qui concerne l'OAP n°7 annule la construction d'une cinquantaine de logements sur le site. Cette annulation permet ainsi d'éviter la construction de ces logements à proximité de l'autoroute A404, évitant de soumettre à une nuisance sonore trop grande les habitations. Cette modification évite donc des incidences négatives sur le milieu humain, prévues initialement par l'OAP.

Le reclassement de la zone, en 1AUx permet l'extension d'une entreprise de plasturgie localisée au sud du site. Le développement de cette entreprise pourrait entrainer des nuisances (notamment sonores et olfactives) pour les habitations existantes à l'est et au sud du site de l'OAP. Cependant ces nuisances seront sensiblement diminuées par le règlement de l'OAP et de la zone 1Aux. L'OAP prévoit notamment la création, ou le maintien, de franges paysagères arborées en limite est du site ainsi que l'aménagement de dispositif de protection face aux nuisances sonores en limite ouest. L'OAP sera complétée avec des recommandations relatives à la prise en compte des tissus résidentiels à proximité

Enfin, la zone 1AUx précise dans son règlement que le recul minimum d'implantation par rapport aux limites séparatives doit être de 5 mètres. Ce recul imposé peut être supérieur en fonction de la hauteur des bâtiments construits, sans pouvoir être supérieur à 10 mètres. Les règles de recul imposées permettent elles aussi de diminuer la nuisance.



Principe d'aménagement de l'OAP n°7 d'Oyonnax.

Changement de zonage de 12 parcelles UXa2 vers UXcp (Oyonnax)

Ce point de modification vise le changement de zonage de 12 parcelles sans changer la destination principale du site. Elle prévoit de passer d'une zone « activités du secteur secondaire ou tertiaire » vers une zone « commerciale périphérique ». Il s'agit dans les deux cas d'activités économiques.

Le classement en zone UXcp permet, entre autres, l'installation d'hôtels sur le site. Plusieurs études réalisées au début de l'année 2023 permettent d'attester la compatibilité de l'entièreté des bâtiments du site avec cette destination, évitant ainsi quelconques impacts sur le milieu humain.

Changement de zonage de 4 parcelles UXA vers U4 (Arbent)

Ce point de modification vise le changement de zonage de 4 parcelles et la destination principale du site. Il s'agit ici d'autoriser la construction d'habitations plutôt que d'activités économiques.

Un risque d'incidences négatives, notamment vis-à-vis des nuisances sonores et olfactives existe, du fait de la présence d'une entreprise de lunetterie au nord du site. Cependant, la zone U4 dans lequel sera classé le site, impose un recul des bâtiments de 5 mètres aux limites séparatives, réduisant de fait les potentielles incidences négatives. A noter que l'industrie en place n'est pas concernée par un statut ICPE et présente donc a priori une activité sans enjeu marqué.

5.6 INCIDENCES SUR L'ENERGIE ET LES GES

Concernant ces enjeux, il faut de nouveau rappeler qu'il s'agit d'une procédure de modification d'un PLUi-H approuvé en 2019 mais lui-même en cours de révision complété. La portée d'une procédure de modification est dès lors limitée par le code de l'urbanisme. Ses effets ne sauraient remettre en cause l'économie générale du projet et de fait ne saurait produire des incidences fortes en matière environnementales. Si certaines évolutions de la procédure sont susceptibles d'autorise une offre de logements supplémentaires ou de développement économique, leurs incidences, notamment en termes de trafics routiers sont négligeables au regard du territoire.

6 INCIDENCES CUMULEES AVEC LES AUTRES PROCEDURES ET BILAN DU PLUI

6.1 PRESENTATION DES PRECEDENTES PROCEDURES D'EVOLUTION DU PLUI ET DE LEURS INCIDENCES

6.1.1 LES PROCEDURES APPROUVEES

6.1.1.1 Modification n°1

La procédure de modification simplifiée n°1, approuvée le 17 décembre 2020 concerne principalement le territoire de la commune d'Oyonnax et le règlement écrit de la zone UXcl.

Le tableau ci-dessous présente les changements apportés par cette procédure.

NATURE DE LA MODIFICATION	CONTENU DE LA MODIFICATION	ZONE CONCERNEE	DOCUMENT MODIFIE	Incidences
Modification du libellé du sous-secteur	Modification du libellé du sous-secteur UXcl (« l » renvoyant aux loisirs) en UXtc (« tc » renvoyant aux activités tertiaires et commerciales)	UXct (ex UXcl)	Règlement écrit Règlements graphiques (zonage) Rapport de présentation	Aucune
Modification du règlement écrit	Modification des destinations et occupations autorisées au sein du sous-secteur	UXct (ex UXcl)	Règlement écrit	Aucune
Création d'une OAP sectorielle	Nouvelle OAP sectorielle n°21 sur le sous-secteur afin d'encadrer l'aménagement du site	UXct (ex UXcl)	OAP sectorielles	Positives
Modification d'une OAP sectorielle	Suppression des mentions « Pôle sportif urbain » et « Perméabilité des différents pôles urbains d'entrées de ville » positionnées sur le site UXct (ex UXcl)	UXct (ex UXcl)	OAP sectorielle « Commune d'Oyonnax – Entrée Sud – Cours de Verdun »	Aucune

Ajout d'un périmètre d'OAP sectorielle au plan de zonage (prescriptions)	Ajout d'une prescription relative à l'existence de la nouvelle OAP sectorielle	UXct (ex UXcl)	Règlements graphiques (prescriptions)	Positives

L'étude des incidences environnementales de la procédure de modification MS1 a été approuvée le 17 décembre 2020. Elle indique notamment l'absence d'impact sur les zones Natura 2000. Cette étude indique cependant l'importance du Lange, présent en limite ouest du site. L'OAP alors créée a un impact positif : elle accentue l'exigence de traitement de la limite ouest de la zone.

6.1.1.2 Modification n°2

La procédure de modification n°2, approuvée le 17 décembre 2020 concerne les communes d'Oyonnax et de Bellignat.

Le tableau ci-dessous présente les changements apportés par cette procédure.

Nature de la modification	Contenu de la modification	Commune	Zone concernée	Document du PLUI-H modifié	Incidences
Modification de l'OAP n°3	Corriger les conditions d'accès du projet et diminution de la densité	Oyonnax	1AUd	OAP sectorielle	Positives
Modification de l'OAP n°12	Modification de la densité et réduction de surface constructible		1AU / N	OAP sectorielle / Règlements graphiques	Positives
Déclassement d'une parcelle UXcp en UXa	Transformation du site commercial UXcp de l'ancien Décathlon en zone industrielle Uxa		UXcp / Uxa	Règlement graphique (zonage)	Aucune
Evolution du périmètre de la zone UXtp et de son OAP	Transformation d'une partie du secteur UXtp, suppression de l'OAP afférente, afin de créer un nouveau secteur Ue		UXtp / UE	OAP sectorielle / Règlements graphiques	Potentiellement négatives
Evolution des règles relatives aux polarités commerciales	Extension d'un périmètre de polarité commerciale secondaire à Oyonnax ; évolution du règlement associés aux polarités secondaires et d'hypercentre (autorisation de la restauration) et évolution de la surface de plancher autorisée dans les polarités secondaires.	Oyonnax Bellignat	U2 / U3	Règlement graphique (zonage) / Règlement écrit	Aucune

Les incidences de cette modification, évaluées dans la notice explicative de la procédure et approuvées le 17 décembre 2020 sont représentées dans le tableau ci-dessous.

Le projet de modification n'induit pas de changement majeur des zones susceptibles de se développer. Par ailleurs, l'ensemble des zones sont d'ores et déjà inscrites en zone U ou AU au sein du PLUi-H ayant fait l'objet d'une évaluation environnementale.

On peut toutefois proposer l'analyse sommaire suivante :

Modification	Incidences
OAP n°3	La modification ne porte que sur un changement d'accès, sans incidence sur les enjeux environnementaux. La desserte sera facilitée en réemployant un accès existant.
OAP N°12	La zone est réduite, reclassant 1300m² en zone N. Pas de desserte interne unique à la zone, les accès s'effectuant désormais depuis les parcelles déjà desservies en front de zone. Pas de nouvelles incidences attendues.
Zone UXa	La modification autorise la reconversion d'une friche dans un milieu totalement urbanisé. Pas d'incidence prévue.
Zone UXtp /Ue	L'implantation du centre technique eau/assainissement s'effectue en bordure de la Sarsouille. Le service d'HBA sera vigilant à la gestion des eaux pluviales sur le site et notamment au regard de la création des stationnements. Le zonage Nco de protection du cours d'eau est maintenu. L'implantation permet la reconversion d'une partie de la friche GILAC et mutualise les accès avec le projet de la cité des Plastiques de Demain.
Zone U2	L'implantation d'une nouvelle unité commerciale s'effectue sur une zone à vocation initialement commerciale avec présence du Grand Frais ainsi que d'un restaurant et d'une carrosserie. Le projet vise à investir une dent creuse présente sur le secteur afin de densifier l'offre commerciale à proximité d'un secteur urbain de renouvellement. Le site prend place pour partie au sein de la zone bleue du PPRi. Les mesures constructives propres au règlement du PPR devront être respectées et notamment le respect des côtes NGF. A noter que la zone étant d'ores et déjà en zone urbaine constructible, le projet de modification n'induit pas d'augmentation du risque.

6.1.1.3 Modification n°3

La procédure de modification n°3, approuvée le 24 février 2022 concerne les communes suivantes : Brénod, Géovreisset, Izernore, Le Poizat-Lalleyriat, Maillat, Nantua, Samognat et Vieu-d'Izenave.

Le tableau ci-dessous présente les changements apportés par cette procédure.

Commune concernée	Nature de la modification	Contenu de la modification	Zone concernée	Document du PLUI H modifié	Incidences
BRENOD	Modification d'ER	Réduction de la surface de l'ER n°20 en retirant les parcelles AC331 et AC326 de la prescription	Uc3c	Règlement graphique Liste des emplacements réservés	Aucune
		Réduction de la surface de l'ER n°19 en retirant les parcelles AC 268 et ZA 165 de la prescription	U5		Aucune
GEOVREISSET	Suppression d'ER	Suppression de l'ER n°39	A/ Ncb	Règlement graphique Liste des emplacements réservés	Positives
LE POIZAT LALLEYRIAT	Rectification d'une erreur matérielle au plan de zonage	Extension de la zone Uc3 en cohérence avec les limites d'un permis d'aménager validé en 2018	Uc3/Ap	Règlement graphique	Aucune
IZERNORE	Suppression d'ER	Suppression de l'ER n°44	U4	Règlement graphique Liste des emplacements réservés	Aucune
MAILLAT	Modification d'OAPs	Ajout de la mention « et/ou logement individuel » aux OAP n°2 et n°6	1AUd	OAP sectorielle	Aucune
	Rectification erreur matérielle	Ajout de la mention « logement individuel » à la légende de l'OAP n°7 en cohérence avec le texte	1AUd	OAP sectorielle	Aucune
NANTUA	Modification d'ER	Réduction de la surface de l'ER n°88 en retirant les parcelles AB 492 et AB 493 de la prescription	U4n	Règlement graphique Liste des emplacements réservés	Aucune
SAMOGNAT	Modification d'OAP	Ajout de la mention « individuel » aux formes d'habitats autorisées	1AUd	OAP sectorielle	Aucune
VIEU D'IZENAVE	Rectification d'erreurs matérielles	Remplacement de la mention "hauteur minimum de R+1" par "hauteur maximum de R+1" dans l'OAP n° 6 en cohérence avec le règlement écrit	1AUd	OAP sectorielle	Aucune
		Ajout de la mention " logement individuel " dans la légende de l'OAP n°3 en cohérence avec le texte		OAP sectorielle	Aucune

Les incidences de cette modification, évaluées dans la notice explicative de la procédure et approuvées le 22 février 2024 sont présentées dans le tableau ci-dessous.

Modification	Incidences
Suppression / réduction des ER de Brénod, Géovreisset, Izernore et Nantua	La réduction ou suppression des ER n'aura pas d'incidence négative. Au contraire, la suppression de l'ER n°39 sur Géovreisset, instauré pour partie en zone Ncb a un impact positif, renforçant de fait la protection de cette zone.
Erreur matérielle de la zone Uc3 au Poizat Lalleyriat	La rectification de cette erreur matérielle a pour conséquence de diminuer la surface de la zone Ap, surface déjà consommée dans le cadre de la réalisation du lotissement depuis 2018. A noter que la délimitation reprend les limites de la zone 1AU du précédent PLU, gardant ainsi une distance avec la zone Ncb présente au Sud-Ouest du Lotissement.
Evolution des typologies de logements des OAP	Les évolutions de typologie de logement prennent place dans des sites à périmètre constant et pour lesquels la densité sera maintenue. L'évolution en tant que telle n'est pas susceptible d'avoir des incidences sur l'environnement.
Rectification d'erreur matérielle	S'agissant de mise en cohérence entre les pièces ou au sein des OAP, ces évolutions ne sont pas de nature à avoir une incidence sur l'environnement.

6.1.1.4 Modification n°4

La procédure de modification n°4, approuvée le 16 juin 2022 concerne les communes suivantes : Béard-Géovreissiat, Brénod, Condamine-la-Doye, Groissiat, Lantenay, Maillat, Montréal-la-Cluse, Nantua, Nurieux-Volognat, Saint-Martin-du-Fresne et Sonthonnax-la-Montagne.

Le tableau ci-dessous présente les changements apportés par cette procédure.

Nature de la modification	Contenu de la modification	Commune	Zone concernée	Document du PLUI-H modifié	Incidences
Modification de zonage	Modification du zonage U5 vers Ue	Béard Géovreissiat	U5	Règlement graphique	Positives
Modification de zonage	Modification du zonage Uxa en Uxa2	Brénod	Uxa2	Règlement graphique	Aucune
Modification OAP	Evolution de la programmation et de la desserte	Condamine-la-Doye	U5	OAP sectorielle	Aucune
Modification OAP	Modification de l'OAP n°4 ; report du nombre de logements sociaux sur les autres OAP de la commune	Groissiat	1AUd	OAP sectorielle / Règlement graphique	Aucune

Modification OAP	Modification du cône de vue et de sa prise en compte	Lantenay	1AU	OAP sectorielle	Aucune
Modification OAP	Evolution des formes bâties	Maillat	1AU	OAP sectorielle	Aucune
Evolution des sites de mixité sociale	Suppression d'un SMS dans l'OAP n°3 et création d'un nouveau secteur au zonage	Maillat	1AU / Uc3c	Règlement graphique / prescription / OAP sectorielle	Aucune
Création d'un PAPAG	Création d'un PAPAG	Montréal-la Cluse	U3	Règlement graphique / prescription	Aucune
Modification de zonage	Modification de zonage ; passage de parcelles de Uc3c en N	Montréal-la Cluse	Uc3c	Règlement graphique	Positives
Evolution des sites de mixité sociale	Suppression / ajout / évolutions de site secteur de mixité sociale	Montréal-la Cluse	U3/U4	Règlement graphique / prescription	Aucune
Modification de zonage	Classement de Ue vers U3	Montréal-la Cluse	Ue / U3	Règlement graphique	Aucune
Modification OAP n°1	Modification du nombre de logement prévu sur le projet	Montréal-la Cluse	1AU	OAP sectorielle	Aucune
Modification OAP n°2	Modification du nombre de logement prévu, et ajout de règle de hauteur des bâtiments	Montréal-la Cluse	U3	OAP sectorielle	Aucune
Modification d'un ER / erreur matérielle	Modification du tracé de l'ER	Nantua	UXa	Règlement graphique / prescription	Aucune
Création d'un ER	Création d'un ER afin de créer un projet de parking sur la commune	Nantua	U4n	Règlement graphique / prescription	Aucune
Création d'un ER	Création d'un ER pour un projet de parking au sein du vieux village	Nurieux-Volognat	Uc3c	Règlement graphique / prescription	Aucune
Modification OAP	Modification de l'OAP en ne gardant que la fonction individuelle des habitations + hausse du nombre de logement	St Martin du Fresne	1AU	OAP sectorielle	Aucune

Modification OAP	Modification du nombre de logement prévu sur le projet	Sonthonnax la Montagne	1AU	OAP sectorielle	Aucune

Les incidences de cette modification, évaluées dans la notice explicative de la procédure et approuvées le 16 juin 2022 sont présentées dans le tableau ci-dessous.

Commune	Modification	Incidences
Béard	Zonage U5 → Ue	La modification autorise la reconversion d'une friche dans un milieu totalement urbanisé. Pas d'incidence prévue.
Condamine-la-Doye	OAP	L'évolution de la programmation et des accès ne remet pas en cause le périmètre de l'OAP. Pas d'incidence prévue.
Groissiat	OAPs et mixité	Les évolutions se font à périmètre constant. Elles portent uniquement sur la partie de mixité et sur le tracé de voirie au sein de l'OAP. Pas d'incidence prévue.
Lantenay	OAP	L'évolution vise à mieux expliciter la notion de cône de vue à préserver. Celle-ci n'est pas remise en cause et il n'est donc pas prévu d'incidence supplémentaire.
Maillat	OAPs et mixité	Les évolutions se font à périmètre constant. Elles portent uniquement sur la partie de mixité et sur la programmation au sein de l'OAP. Pas d'incidence prévue. L'évolution favorise la création de LLS en cœur de bourg.
Montréal-la-Cluse	PAPAG	La mise en place du PAPAG vise à mieux encadrer le développement de ce secteur stratégique en pleine zone urbaine et concernée par des enjeux de requalification de l'espace public mais également environnementaux du fait de la proximité avec le bief du Landéron. Le PAPAG évitera d'éventuels développements non maitrisés et susceptibles d'impacter négativement ces enjeux.
	Classement Uc3c → N	Le reclassement est en faveur de la protection des milieux. Pas d'incidence prévue.
	Zonage Ue→ U3	Ce classement vise à permettre la réhabilitation d'une bâtisse historique. Outre l'enjeu de maintien d'un patrimoine bâti remarquable sur la commune, le reclassement permet la création de logements sans consommation. La zone étant déjà urbanisée et desservie par les réseaux (collectifs U3 en face du bâti), il n'est pas prévu d'incidence.
	OAP et mixité	Les évolutions visent uniquement la part de mixité attendue. Il n'est pas prévu d'incidence environnementale. A noter que la suppression du SMS sur les secteurs Landeyron et Covetan doit permettre la reprise des projets initiés mais abandonnés et qui visent à requalifier des espaces de friche industrielle.
	OAP n°1 et n°2	Les évolutions de logements se font à périmètre constant, sans incidence.
Nantua	Création / évolution d'ER	Les évolutions visent le positionnement d'emplacements réservés sur des secteurs totalement urbanisés voire imperméabilisés pour l'un d'entre eux. Il n'est pas attendu d'incidence environnementale.

Nurieux-Volognat	Création / évolution d'ER	L'évolution vise le positionnement d'un ER sur un secteur urbanisé. Il n'est pas attendu d'incidence environnementale.
Saint-Martin-du-Fresne	OAP	L'évolution de logements se fait à périmètre constant, sans incidence.
Sonthonnax-la-Montagne	OAP	L'évolution de logements se fait à périmètre constant, sans incidence.

6.1.1.5 Modification n°5

La procédure de modification n°5, approuvée le 19 juillet 2022 concerne les communes suivantes : Le Poizat-Lalleyriat, Nurieux-Volognat, Saint-Martin-du-Fresne, Samognat et Apremont.

Le tableau ci-dessous présente les changements apportés par cette procédure.

Nature de la modification	Contenu de la modification	Commune	Zone concernée	Document du PLUI-H modifié	Incidences
Création d'un ER	Création d'un ER en zone N pour la création d'une surface multimodale et mise en place d'une zone Ne	Le Poizat-Lalleyriat	N	Règlement graphique/ prescription	Aucune
Modification OAP	Modification de la programmation et des densités des OAP		1AU / U5 / Uc3c	OAP sectorielle / Règlement graphique	Aucune
Création OAP	Création de deux OAP pour favoriser la densification dans la trame urbaine		U5	Règlement graphique (zonage)	Aucune
Création ER	Création d'un ER pour projet d'un parc de loisir en zone N	Nurieux Volognat	N	Règlements graphiques / prescription	Aucune
Modification règlement	Autoriser comme en zone Ap l'évolution des bâtis existants en zone Aps	Samognat	Aps	Règlement écrit	Aucune

Les incidences de cette modification, évaluées dans la notice explicative de la procédure et approuvées le 19 juillet 2022 sont présentées ci-dessous.

• Evolution des OAP

Les évolutions bien que concernant plusieurs sites, ne semblent pas susceptibles de proposer d'incidences sur leur environnement :

- Les OAP n°1, n°2 et n°4 ne sont pas modifiées dans leur périmètre. Seul le contenu de leur programmation varie (augmentation ou diminution du nombre de logements attendus). Leur urbanisation devra néanmoins veiller au respect des règles en matière d'assainissement afin de s'assurer de l'absence d'incidence sur la qualité des eaux du territoire.

  L'OAP n°5 connaît des variations importantes. Néanmoins, l'évolution n'est pas de nature à avoir une incidence environnementale dès lors que le respect des règles en matière de gestion des eaux sera assuré. L'évolution propose même le reclassement d'une partie des terrains à urbaniser en zone naturelle.
- Les OAP n°8 et n°9 s'inscrivent dans la trame urbaine et proposent une densification. Dès lors que les enjeux liés aux réseaux seront pleinement intégrés dans la définition du projet, les incidences seront nulles.

• Mise en place d'un ER au Moulin de Charix

Cette évolution concerne directement une zone classée Naturelle au PLUi-H. Néanmoins, l'analyse du site met en évidence son caractère anthropisé puisqu'il s'agit d'ores et déjà d'un espace de stockage / stationnement. Non bitumé, le sol n'en reste pas moins exclusivement minéral. Ce dernier est bordé par la RD1084 et par la voie ferrée. Si des milieux à enjeux environnementaux sont présents à moins de 100m, ils sont séparés du site par la voie ferrée.

Les évolutions futures liées à la mise en place de l'emplacement réservé et le zonage Ne auront pour incidence le réaménagement de cet espace de délaissé routier en un parking paysager. Outre le rôle que ce dernier pourra jouer dans le développement de la multi modalité à l'échelle du territoire, il viendra également requalifier cet espace peu qualitatif. L'aménagement devra tenir compte des règles en matière de réseaux et d'accessibilité à la RD1084 afin d'assurer à la fois l'absence de rejet des eaux pluviales vers les milieux sensibles les plus proches et d'assurer la sécurité des biens et personnes transitant sur cet axe fréquenté.

• Modification à Samognat

L'évolution proposée concerne la zone Aps. Elle vise à autoriser pour le bâti existant dans cette zone, une extension limitée selon les règles en vigueur au PLUi-H et applicable dans les autres zones Ap. Le bâti présent sur le site, d'une surface de 56m², pourra ainsi être étendu de 25m² maximum.

Il s'agit de la résidence de l'exploitant qui développe d'ores et déjà une activité agricole sur les terres situées en continuité Ouest de sa maison. Les constructions s'inscrivent sur des terrains hors des terres agricoles et l'extension autorisée ne portera atteinte ni aux terres agricoles, ni aux secteurs environnementaux les plus proches. Elle permettra uniquement d'améliorer le confort de la construction.

6.1.1.6 Modification n°6

La procédure de modification n°6, approuvée le 8 avril 2024 concerne la commune d'Arbent et sont issues d'une application d'un jugement du tribunal administratif.

Le tableau ci-dessous présente les changements apportés par cette procédure.

Nature de la modification	Contenu de la modification	Secteur, parcelle et zone concernée	Document du PLUI-H modifié	Incidences
Changement de zonage	Classement en 2AU	Pré-Dalphin Parcelle AE 39, AE 40 Zone 1AU4	Règlement graphique	Aucune
Changement de zonage et création d'OAP	Création d'une OAP et changement de zonage vers une zone 1AUd	La Combe Parcelles AH 50, 49, 48, 47, 46, 32, 415, 413, 26, 221, 420, 421, 414 Zone 1AU4	OAP sectorielle, règlement graphique	Aucune
Changement de zonage et création d'OAP	Extension du périmètre de l'OAP n°2, modification du projet d'OAP n°2 et changement de zonage vers une zone 1AUd	Les Combettes Parcelles AK 121, 230, 235(p), 2(p) Zone 1AU3	OAP sectorielle, règlement graphique	Modérées

Les incidences de cette modification, évaluées dans la notice explicative de la procédure et approuvées le 8 avril 2024 sont représentées dans le tableau ci-dessous.

Modification	Incidences
Les Combettes : 1AU3 vers 1AUd et extension de l'OAP n°2	Le tènement actuel, classé en zone 1AU3, présente peu d'enjeux environnementaux. Bien que les parcelles soient classées au RPG 2020, celles-ci ne sont pas exploitées pour la production agricole. Elles accueillent une prairie permanente type prairie de fauche. La partie haute accueille une bande boisée préservée au sein de l'OAP. Au Nord, le tènement est déjà bâti. Le tènement s'inscrit au sein de l'enveloppe bâtie existante. Aucun enjeu écologique n'a été identifié sur les documents supra-communaux (SCoT, SRADDET) ou dans le cadre de l'évaluation initiale du PLUi-H. La réalisation d'une OAP permettra de travailler sur le caractère paysager et environnemental de la zone, en particulier les franges boisées au nord.
La Combe 1AU4 vers 1AUd et création d'une OAP	Le site constitue une enclave urbaine, occupée à la fois par une végétation non entretenue (bande enfrichée en bordure de voie) et un espace pâturé largement entretenu en cœur d'îlots. Quelques éléments boisés sans enjeu sont présents en bordure des voies ainsi que des constructions limitrophes (fonds de parcelles boisés, haies de thuyas, …).
Pré Dalphin 1AU4 vers 2AU	La zone 2AU n'a pas vocation à être urbanisée à court terme. Pour ouvrir cette zone à l'urbanisation, une nouvelle procédure d'évolution du PLUi-H doit être réalisée. En l'état, le foncier reste non constructible et aucune atteinte au secteur n'est attendue Le site constitue par ailleurs une zone d'enfrichement accueillant, entre autres, quelques dépôts sauvages de matériaux inertes.

Par ailleurs, il faut rappeler que suite au jugement, les tènements sont tous trois constructibles en l'état sans prescriptions spécifiques quant à leur aménagement. La création des OAP vient encadrer ce dernier et permettre d'intégrer les invariants propres à chacun des sites.

6.1.1.7 Modification n°7

La procédure de modification n°7, approuvée le 8 juin 2023 concerne la commune d'Arbent.

Elle ne vise qu'un objet unique, le reclassement en zone Naturelle de plusieurs parcelles situées au Sud de la zone 2AUx (actuellement occupée par l'aérodrome) et bénéficiant aujourd'hui d'un zonage UXcp à destination commerciale. Son reclassement en zone N aura des incidences positives.

Les incidences de cette modification, évaluées dans la notice explicative de la procédure et approuvées le 22 février 2024 sont présentées dans le tableau ci-dessous.

Thématique	Impact
Zone humide	La présence au sud du tènement d'une zone humide identifiée par le SCoT Haut Bugey motive la présente modification, en plus de la politique de développement durable de l'intercommunalité. Le déclassement du tènement en zone naturelle permettra de limiter l'imperméabilisation de la zone et donc les incidences hydrauliques sur la zone.
Faune et flore	Le sud de la zone a été classé « cœur de biodiversité » en raison de la présence de la zone humide et de la biodiversité qui lui est associée. Le projet de modification œuvre à une protection supplémentaire de cette faune-flore par l'extension de la zone Naturelle et donc de la limitation de l'artificialisation aux abords de cet espace.
Paysage	Le déclassement du tènement concerné par le projet de modification permet de protéger le paysage naturel du site, composé de haies et de petits boisements. Cet espace naturel non dégradé permet d'apporter de la qualité environnementale et paysagère dans un contexte urbain marqué par les infrastructures industrielles et commerciales.

6.1.1.8 Modification n°8

La procédure de modification n°8, approuvée le 22 février 2024 concerne essentiellement le règlement écrit du PLUi d'HBA, un point unique de la procédure concerne spécifiquement la commune d'Oyonnax et l'adaptation d'une prescription graphique (polarité commerciale).

Le tableau ci-dessous récapitule les modifications apportées au règlement écrit.

Zones visées	Articles	Objet
U, UX, 1AU, 1AUX, 2AU, A et N	2	Reconstruction après sinistre : mise à jour
U, 1AU, A et N	5	Précisions relatives aux largeurs de façade des annexes
U et 1AU	5	Clôtures
U et 1AU	5	Vide sanitaire

UX, 1AU et 1AUX	7	Stationnement des cycles
U et 1AU	7	Stationnement (hébergement et règles générales)
U	2 et 3	Polarité commerciale
U	4	Implantations des bâtiments, emprise au sol et hauteur
U	6	Coefficient d'espaces non bâtis
U	7	Stationnement
UX	1 et 2	Synthèses des occupations autorisées / interdites
UX	2	Commerce et industrie
UX	2	Rappel des risques hors PPRi
UXct	4	Règles de recul
UXct	5	Clôtures
UX	5	Panneaux solaires
1AU	2	Erreur matérielle
A	1	Réhabilitation des logements existants
A et N	4	Recul des constructions
A et N	4	Implantation des piscines
A et N	5	Panneaux solaires

Concernant la commune d'Oyonnax, la procédure de modification n°8 entraine la modification du règlement graphique (et du règlement écrit associé) des prescriptions surfaciques relatives à l'Opération de Revitalisation du Territoire (ORT). Le périmètre de cette prescription est réduit et est différencié entre polarité commerciale d'hypercentre et polarité commerciale secondaire.

6.1.2 LES PROCEDURES EN COURS

6.1.2.1 Révision allégée n°1

La procédure de révision allégée n°1 du PLUi du Haut-Bugey est en cours. Elle concerne la commune de Vieu-d'Izenave et porte sur le déclassement d'une zone agricole aujourd'hui occupée par une activité artisanale en lien avec la sylviculture.

Le secteur est déjà urbanisé et occupé par l'activité industrielle. Il n'existe pas à proximité immédiate de périmètres relatifs à des enjeux environnementaux. Les enjeux les plus marqués sont ceux liés à la proximité avec le bâti résidentiel du hameau et à ceux liés aux activités agricoles.

Sur ce dernier point, la délimitation du zonage s'est réduite au plus proche du tènement bâti. La zone UXa si elle vient en remplacement d'un secteur A n'est pas concernée par des enjeux agricoles tels que relevés par la chambre d'agriculture dans son diagnostic.

6.1.3 INCIDENCES CUMULEES NOTABLES

Les tableaux ci-dessous synthétisent les incidences cumulées des dernieres modifications approuvées du PLUi du Haut-Bugey (M1 à 8) ainsi que celles des procédures en cours d'approbation (RA1, M9 et M11 et M12).

Les incidences des procédures en cours d'approbation sont représentées ci-dessous par des lignes grises.

6.1.3.1 Modification du règlement graphique

Procédure	Objectif	Incidences
M2	Permettre la réhabilitation d'une friche	Positives, notamment paysagère
M2	Ouverture à l'urbanisation d'une dent creuse	Aucune
M4	Permettre la réhabilitation d'une friche	Positives, notamment paysagère
M4	Deux modifications de zonage, dont une entrainant un passage en zone N de certaines parcelles	Aucune
M4	Reclassement en zone N de 1,8 ha de zone urbaine	Positives
RA1	Adaptation du règlement graphique pour correspondre à la réalité du terrain.	Aucune
M9	Changement de zonage UXa vers U4 à Arbent.	Incidences modérées
M9	Changement de zonage UXa vers U4 à Oyonnax.	Aucune
M9	Changement de zonage UE vers UC2 à Oyonnax.	Aucune
M9	Changement de zonage UXa2 vers UXcp.	Aucune
M11	Changement de zonage Ue vers U1	Aucune
M11	Changement de zonage Ue vers Uxa	Aucune
M11	Changement de zonage Ue vers Uc2	Modéré

Synthèse des incidences apportées par les procédures de modifications du PLUi du Haut-Bugey concernant le règlement graphique. *Dans les lignes grises sont représentées les procédures en cours d'approbation.*

Le bilan des incidences des diverses procédures de modification déjà approuvées du PLUi du Haut-Bugey, concernant les points entrainant une modification du règlement graphique est positif. En

effet, la plupart des changements induits par ces procédures sont sans incidence, certaines de ces procédures permettent même le reclassement en zone N de certains espaces.

Les points concernant le règlement graphique des procédures en cours apportent elles aussi des incidences majoritairement nulles. Une vigilance est à avoir sur le changement Ue vers Uc2 rue A. France compte tenu de la proximité avec d'anciens sites industriels.

6.1.3.2 Modification, suppression, ajout d'OAP ou de leur règlement :

Procédure	Objectif	Incidences
MS1	Création d'une OAP permettant d'encadrer l'urbanisation	Positives
M2	Diminution de la densité de logements de deux OAP	Aucune
M2	Evolution du périmètre d'une OAP, la faisant border le Lange. Création d'une zone Ne pour justement mieux encadrer la protection du Lange sur le périmètre de l'OAP.	Aucune
M4	Sept points de modification concernant le type de logement et / ou la densité de logement sur les OAP	Aucune
M5	Deux points modifiants quatre OAP et l'équilibrage du nombre de logement entres elle	Aucune
M6	Passage du classement d'une OAP d'un classement à 1AU à 2AU	Aucune incidences directes
M6	Classement en zone 1AUD en lieu et place du zonage 1AU4 et création d'une OAP associée	Aucune
M6	Extension d'une OAP sur une zone N	Modérées, notamment grâce au projet porté
M9	Modification de l'OAP n°7 d'Oyonnax (et du zonage associé).	Incidences positives
M9	Modification de l'OAP n°1 de Brénod.	Aucune
M9	Modification de l'OAP n°2 d'Izernore.	Aucune
M9	Modification de l'OAP n°3 de Géovreisset.	Aucune
M9	Modification de l'OAP n°3 de Saint-Martin-du-Fresne.	Aucune

Synthèse des incidences apportées par les procédures de modifications du PLUi du Haut-Bugey concernant les OAP. *Dans les lignes grises sont représentées les procédures en cours d'approbation.*

Le bilan des incidences des diverses procédures de modification déjà approuvées du PLUi du Haut-Bugey, concernant les orientations d'aménagement et de programmation est positif. En effet, la plupart des changements induits par ces procédures sont sans incidence et n'entrainent que des modifications mineures de la programmation de ces sites, notamment concernant les formes ou densités de logement.

Les points concernant les OAP des procédures en cours d'approbation apportent elles aussi des incidences majoritairement nulles. Il s'agit là encore de modifications mineures concernant le nombre de logement, l'accès au site par la voirie, etc. Enfin, la modification de l'OAP n°7 d'Oyonnax (M9) permet d'éviter la construction de logements trop proches de l'autoroute A404.

6.1.3.3 Modification du règlement écrit et des prescriptions :

Procédure	Objectif	Incidences
M8	Cette procédure comprend 18 points de modification du règlement écrit.	Aucune
M4	Création d'un PAPAG permettant d'encadrer l'aménagement d'une zone U.	Aucune
M5	Modification du règlement écrit.	Aucune
M9	Clarification de la règle sur les toitures à pan.	Aucune
M9	Ajout d'une règle sur les hauteurs des murs d'enceintes.	Aucune
M9	Ajout de la sous-destination hôtel en UXcp.	Aucune
M9	Création de linéaire commerciaux.	Aucune

Synthèse des incidences apportées par les procédures de modifications du PLUi du Haut-Bugey concernant le règlement écrit et les prescriptions. *Dans les lignes grises sont représentées les procédures en cours d'approbation.*

Le bilan des incidences des diverses procédures de modification déjà approuvées du PLUi du Haut-Bugey, concernant le règlement écrit et les prescriptions est positif. En effet, la plupart des changements induits par ces procédures sont sans incidence et ne concernent que des clarifications ou des ajouts de règlementations.

Les points concernant le règlement écrit et les prescriptions des procédures en cours d'approbation sont eux aussi sans incidence. Il s'agit là encore de modifications mineures pouvant même avoir un impact positif, notamment sur le paysage (règle sur les hauteurs des murs d'enceintes).

6.1.3.4 Modification, suppression ou ajout d'ER :

Procédure	Objectif	Incidences
M3	Réduction de la surface de trois ER.	Incidences nulles voire positives
M3	Suppression de deux ER.	Incidences nulles voire positives
M4	Création et modification d'ER en zone U.	Aucune
M5	Création de deux ER en zone anthropisée.	Aucune
M9	Réduction d'ER.	Aucune
M9	Suppression de l'ER 61.	Aucune

Synthèse des incidences apportées par les procédures de modifications du PLUi du Haut-Bugey concernant les emplacements réservés. *Dans les lignes grises sont représentées les procédures en cours d'approbation.*

Le bilan des incidences des diverses procédures de modification déjà approuvées du PLUi du Haut-Bugey, concernant les emplacements réservés est positif. En effet, la totalité des changements induits par ces procédures sont sans incidence et n'entrainent que des modifications mineures et/ou des suppressions d'ER. Certains de ces points entrainent même des incidences potentiellement positives en supprimant des ER.

Les points concernant les ER des procédures en cours d'approbation (M9) n'apportent elles aussi aucune incidences. Il s'agit là encore de modifications mineures : suppression et réduction d'ER.

A noter que la procédure de modification n°3 comporte 7 points qui ont pour objectif la rectification d'erreur, les incidences sont donc inexistantes.

6.2 BILAN DE SUIVI DU PLUI-H DU HAUT-BUGEY

6.2.1 L'EVALUATION DU SCOT DU HAUT-BUGEY

Le SCoT du Haut-Bugey, approuvé le 23 mars 2017, a été élaboré sur le périmètre des 36 communes appartenant à l'ex-Communauté de communes du Haut-Bugey, aujourd'hui comprise dans Haut-Bugey Agglomération. Il couvre ainsi le même périmètre que le PLUi.

Les objectifs de ce SCoT furent élaborés pour être évalués selon certains indicateurs. La dernière évaluation du SCoT date du 23 novembre 2020, soit un mois avant la première procédure de modification simplifiée du PLU, datant du 17 décembre 2020. Ainsi, l'ensemble des procédures de modification du PLUi, approuvées ou en cours, ont eu lieu après l'élaboration du bilan du SCoT.

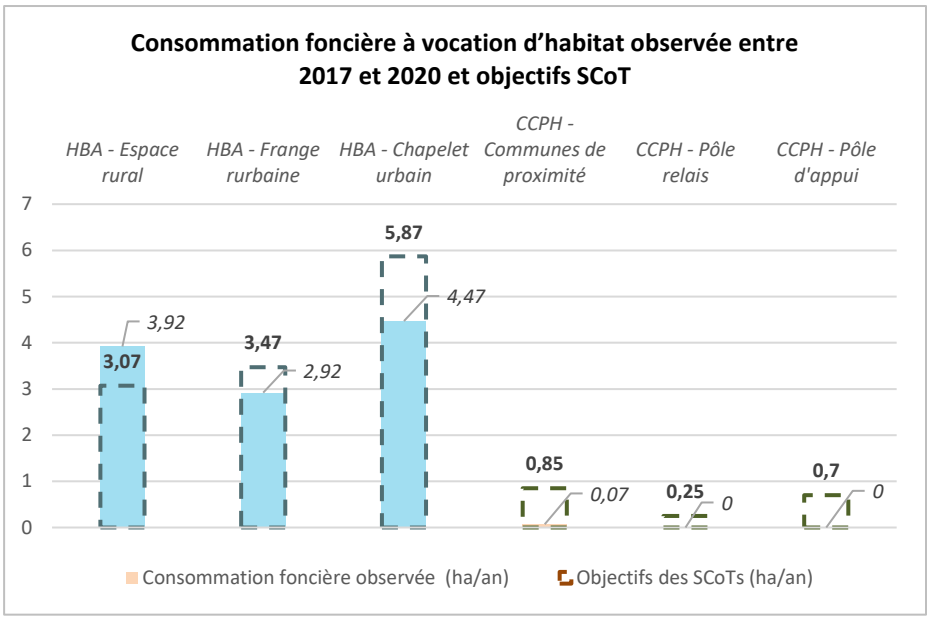
Les indicateurs permettant d'évaluer le SCoT traitent des sujets suivants :

- Démographie
- Mixité sociale
- Densités et formes urbaines
- Equipements et services
- Mobilités
- Economie
- Tourisme
- Paysage
- Cycle de l'eau
- Carrières
- Déchets
- Logement
- Consommation foncière : habitat
- Qualité urbaine
- Santé
- Commerces
- Filière bois
- Agriculture
- Patrimoine
- Trame Verte et Bleue
- Energies
- Risques et nuisances

Afin de faire le bilan du PLUi, au regard de des diverses procédures de modification approuvées ou en cours d'approbation, il est proposé ci-dessous un bilan sommaire du PLUi-H, reprenant les données du bilan du SCoT établi en 2020 et arrêté en 2024 dans le cadre de la révision de ce même document. Cette analyse abordera les thèmes ayant été impactés par les différentes procédures de modification. Il s'agit notamment des sujets de la démographie, du logement, du commerce et de l'économie, de la consommation foncière et des risques et nuisances.

6.2.2 LE BILAN DE CONSOMMATION FONCIERE

Dans ses objectifs, le SCoT du Haut-Bugey indique viser à respecter les objectifs de consommation foncière globaux par strate dans les nouvelles opérations de construction de logements : 78 ha dans le chapelet urbain, 54 ha dans les franges rurbaines et 46 ha dans l'espace rural.



Objectifs de consommation foncière du SCoT et chiffres atteints fin 2020.

Le bilan ainsi réalisé fin 2020 fait alors était d'une consommation foncière à vocation d'habitat de 33 ha, conforme au SCoT et à ses objectifs. Le chapelet urbain du territoire concentre cependant 40% de cette consommation, ce qui est inférieur à l'objectif du SCoT.

Parmi les diverses modifications apportées (ou en cours d'approbation) au PLUi-H du Haut-Bugey, certaines sont susceptibles d'avoir un impact sur la consommation foncière et sur la stratégie et les objectifs initiaux du PLUi.

Cependant, d'une manière générale, ces modifications se compensent ou s'équilibrent, permettant ainsi un respect de la trajectoire souhaitée par le PLUi. La liste, non-exhaustive, ci-dessous présente certains points de modification ayant un impact potentiel sur le bilan de la consommation foncière.

• MS1 : Création de l'OAP n°21 à Oyonnax pour encadrer une urbanisation déjà autorisée

Cette modification formalise une urbanisation déjà prévue, elle n'augmente donc pas la consommation foncière. Elle permet cependant de mieux encadrer cette urbanisation déjà anticipée.

• Modification n°2 : Reclassement de 1 300 m² en zone naturelle

Ce reclassement réduit la surface urbanisable, diminuant ainsi la consommation foncière potentielle. C'est un changement favorable pour le bilan en termes de préservation des espaces naturels.

• Plusieurs reconversions de friches (M2 et M9 notamment)

La reconversion de friches implique la réutilisation de terres déjà artificialisées, plutôt que l'utilisation de nouvelles terres naturelles ou agricoles. Cela contribue à limiter la consommation de nouvelles terres.

• Plusieurs réductions / suppressions d'emplacements réservés, notamment en zone urbaine

La réduction de la surface et la suppression d'emplacements réservés diminuent la pression sur la consommation, contribuant ainsi à la conservation foncière.

• Création de deux OAP en densification urbaine à Le Poizat-Lalleyriat (M5)

La densification urbaine signifie une utilisation plus intensive de terres déjà urbanisées, plutôt qu'une expansion vers des zones naturelles. Cela n'augmente pas la consommation de nouvelles terres.

• M6 : Création d'une OAP (sur un zonage 1AU existant) à Arbent

Cette modification concerne une zone déjà destinée à l'urbanisation (1AU). Elle n'entraîne pas de nouvelle consommation foncière, car la zone était déjà prévue pour être urbanisée.

• M6 : A Arbent, extension d'une OAP qui entraine la consommation de zone N (pour une surface de 1,2 ha)

Bien que cela représente une consommation de terre naturelle, cette modification est compensée par d'autres modifications qui réduisent la consommation foncière ou reconvertissent des friches.

• M7 : Reclassement de parcelles anciennement occupées par l'aérodrome en zone N, pour une surface de 1,76 ha

Le reclassement en zone naturelle de terres précédemment urbanisées ou artificialisées compense l'impact de nouvelles consommations foncières.

6.2.3 BILAN DEMOGRAPHIE ET LOGEMENT

Les objectifs démographiques du SCoT du Haut-Bugey prévoient une croissance de 0,55% par an, pour un total d'augmentation de 5 000 habitants. Le SCoT cherche à répartir cette croissance selon les formes urbaines : 65% dans le chapelet urbain, 20% dans la frange rurbaine et 15% dans l'espace rural. En 2020, la tendance globale est à la décroissance de la population, mais différenciée selon les strates et les polarités. Les chiffres 2021 témoignent d'une reprise démographique.

Ainsi, à l'échelle d'HBA, la diminution démographique est moins marquée sur le chapelet urbain. Elle est en revanche forte sur la frange rurbaine et la plus éloignée des objectifs du SCoT.

Concernant le nombre de logements du territoire, le SCoT du Haut-Bugey prévoit en 2017 la création de 4 800 logements répartis spatialement selon les formes urbaines : 65% pour le chapelet urbain, 20% pour la frange rurbaine et 15% pour l'espace rural.

A la fin de l'année 2020, date de rédaction du bilan du SCoT, la production annuelle de logement est en baisse et inférieure aux objectifs. La production de logement a été importante sur le chapelet urbain entre 2012 et 2017 puis s'est concentrée sur l'espace rural entre 2017 et 2020. Des efforts de sortie de vacances furent réalisés sur l'espace rural et le chapelet urbain.

Le territoire du Haut-Bugey connait une croissance démographique fluctuante, certains territoires étant en situation de décroissance urbaine (notamment les pôles urbains), d'autres plus ruraux connaissant une croissance modérée. Les points de modifications cités ci-dessous entrainent certains changements, notamment concernant le nombre de logements prévus et / ou la densité de logement des OAP.

La procédure de modification n°2 entraine la diminution de la densité de logement de l'OAP n°3 d'Oyonnax quand la procédure de M4 augmente le nombre de logements de l'OAP de Saint-Martin-du-Fresne.

Dans cette même procédure, le nombre de logements est augmenté dans l'OAP n°1 de Montréal-la-Cluse et est diminué dans l'OAP n°2.

La M4 diminue d'un logement le total de l'OAP de Sonthonnax-la-Montagne et ajoute des mentions concernant les logements individuels de certaines OAP (OAP n°2, 6 et 7 de Maillat par exemple).

La procédure de modification n°5 entraine par des modifications et suppressions d'OAP la création de logements supplémentaires au Poizat-Lalleyriat.

Ensuite, la M6 entraine la création d'une OAP à Arbent qui prévoit la livraison d'une cinquantaine de logements (sur une zone déjà destinée à l'urbanisation). La même procédure étend une autre OAP d'Arbent, portant le nombre de logements prévu à une soixantaine.

En dehors des OAP, d'autres points de modification ont un impact sur les logements et sur la démographie du territoire. Dans la procédure de modification n°8 un changement du règlement de la zone A permet par exemple une réhabilitation plus simple du bâti existant pour du logement.

Enfin, concernant les logements sociaux et les secteurs de mixité sociale, les points de modification n'ont finalement aucun impact. La modification n°4 modifie la répartition des logements sociaux sur les OAP de la commune de Groissiat mais n'en diminue pas le nombre. Dans cette même procédure, la suppression, l'ajout et l'évolution des secteurs de mixité sociale de Montréal-la-Cluse ne changent pas non plus le nombre de logements sociaux prévus sur le territoire de la commune.

Ainsi, les modifications apportées au PLUi du Haut-Bugey n'ont qu'un impact mineur sur le bilan réalisé en 2020 et permettent au document de respecter ses objectifs énoncés à sa rédaction en 2017. D'abord, certains points de modification concernent des ajustements techniques ainsi que des clarifications règlementaires.

Concernant la densité autorisée et le nombre de logements porté par les OAP, le nombre global de logements prévus finit par retourner à l'équilibre. D'une autre manière, les modifications du règlement de certaines OAP autorisent la livraison de type de logements différents, permettant de répondre aux besoins de la population et, indirectement, de soutenir la démographie du territoire.

6.2.4 LE BILAN DES INDICATEURS ECONOMIQUES ET SOCIAUX

En 2017, le SCoT du Haut-Bugey énonce des objectifs commerciaux selon les différentes localisations du territoire, synthétisés dans le tableau suivant.

	SCoT HBA
Dans les centralités	Localiser de manière préférentielle le commerce de ville dans les centralités Adapter l'offre commerciale à l'importance de chaque centralité Centre-ville Oyonnax/Nantua : tous types de commerce, nouveaux concepts, règle stationnement (entre 1 300 m² et 3 000 m²SP : 50% en ouvrage et si > 3 000 m² : 75% en ouvrage) Centralités existantes : commerces de proximité autorisés Centralités à créer : commerces de proximité conditionnés au caractère mixte et intégré
Dans les zones commerciales périphériques	Autoriser uniquement le commerce de périphérie Extension limitée des zones (+20%) Interdire les magasins < 400 m² SP Stationnement en ouvrage (entre 1 300 et 3 000 m² SP : 50% et > 3 000 m² : 75%) Interdire l'agrandissement des galeries marchandes, l'implantation de commerces de proximité et de drives isolés
En dehors des zones commerciales	Interdire la création de nouvelles zones commerciales Interdire l'implantation de commerces au sein des ZAE (hormis les activités commerciales nécessaires à l'activité économique) Autoriser deux implantations spécifiques (Arbent-Oyonnax / Nantua) en reconversion de friche, et + 3 000 m²

En 2020, le bilan du SCoT observe un développement limité de l'offre de grandes surfaces commerciales (16m²/an/1000 hab.). Le développement des activités de services est plus marqué

que le développement des activités commerciales (alimentaire, culture/loisirs, équipements de la personne et de la maison), induisant une potentielle fragilisation de l'offre en centralité.

Au sein des différentes procédures de modification du PLU-i-H du Haut-Bugey, certains points concernent l'économie locale et les commerces existants ou souhaitant s'implanter. Les divers points de modification concernent notamment la prescription graphique de polarité commerciale. Au fil des modifications, cette prescription se voit doublée et différenciée entre « polarité commerciale de centralité » et « polarité commerciale secondaire ». Associées à des modifications du règlement lié à cette prescription, les modifications permettent une règlementation plus adaptée à la réalité du territoire.

Certains points de modification, notamment dans la M9, facilitent l'implantation de nouveaux commerces dans des secteurs de friche.

En bref, les ajustements apportés au PLUi concernant les commerces visent à maintenir un équilibre adéquat et à répondre aux besoins du territoire tout en respectant les objectifs initiaux du développement du territoire. Ces modifications permettent d'adapter l'offre commerciale pour mieux correspondre aux attentes et aux réalités locales, sans perturber de manière significative les équilibres économiques recherchés.

Ainsi, les modifications apportées au PLUi du Haut-Bugey n'ont pas d'impact sur le bilan réalisé en 2020 et permettent au document de respecter ses objectifs énoncés à sa rédaction en 2019.

6.2.5 LE BILAN DES INDICATEURS CONCERNANT LES RISQUES ET LES NUISANCES

En 2017, lors de son approbation, le SCoT prévoit certains objectifs concernant les risques et les nuisances. Il vise alors à limiter l'exposition des populations et activités aux risques naturels, à prendre en considération les risques industriels et technologiques et en limiter les effets sur la population. Enfin il vise à limiter les nuisances sonores et pollutions atmosphériques en lien avec les transports et les secteurs industriels, tertiaires ou résidentiels.

Lors de son bilan, le SCoT analyse une bonne traduction règlementaire dans les OAP (en amont dans le choix des sites, % de surfaces perméables, noues paysagères, etc., dans le règlement (ex : recul par rapport aux cours d'eau) et au plan de zonage (report des périmètres).

Les différents points apportés par les procédures de modification n'ont que très peu d'impact sur les risques et les nuisances du territoire. Aucun de ces points n'a vocation à augmenter le risque en lui-même ou l'exposition des populations à ces risques. Si certains de ces points ont un impact potentiel, notamment concernant les nuisances sonores, des mesures sont prises afin de compenser et de réduire les impacts.

Enfin, le PLUi-H dispose de règlementation stricte concernant la protection des populations aux risques, notamment d'inondation et de ruissellement. Aucune des procédures de modification ne vise à modifier ou à aller à l'encontre de ces règles.

7 ARTICULATION AVEC LES AUTRES PLANS ET PROGRAMMES

S'agissant d'une procédure de modification d'un PLUi-H, les enjeux d'articulation sont ceux évoqués aux articles L131-4 et L131-5 du Code de l'urbanisme.

L'analyse doit donc porter sur :

- La compatibilité avec le SCoT approuvé en 2017 en tant que SCoT intégrateur
- La prise en compte du PCAET

Pour rappel, s'agissant d'une procédure de modification celle -ci ne peut remettre en cause le PADD approuvé en 2019 et ayant fait l'objet d'une analyse de compatibilité détaillée avec le SCoT et le PCAET.

Point de modification	Thématiques	Apparition dans les documents supra-communaux	Bilan des incidences du projet
OAP n°7 d'Oyonnax	Développement économique du territoire Eviter la construction de logement soumis aux nuisances sonores Meilleure gestion du foncier	SCoT du Haut-Bugey : Renforcer l'offre foncière des zones d'activités économiques existantes tout en ménageant l'espace Soutenir les sites industriels et les activités artisanales intégrés dans le tissu urbain Limiter les nuisances sonores, les pollutions atmosphériques et les risques industriels PCAET du Haut-Bugey : AS n°1 : Pour un patrimoine bâti sobre en énergie	L'OAP n°7 vient renforcer l'offre économique du territoire en ciblant un terrain déjà dédié à l'urbanisation et proche d'un tissu économique existant et des axes de déplacements. L'enjeu de compatibilité avec le SCoT résidera dans la maîtrise des nuisances dans la mise en œuvre du projet. L'OAP propose des recommandations sur ce point. Ce point de la modification n°9 permet aussi de s'inscrire dans les objectifs économiques tout en remplissant les critères sanitaires du PCAET, notamment vis-à-vis des nuisances sonores.

		AS n°3 : Pour une économie locale innovante et vertueuse	
Changement de zonage UXa2 vers UXcp (Oyonnax)	Meilleure gestion du foncier Développement économique du territoire	SCoT du Haut-Bugey : Autoriser une extension limitée des zones commerciales (limitée à 20% de la surface totale de la zone) prioritairement sur du foncier bâti ; PCAET du Haut-Bugey : AS n°1 : Pour un patrimoine bâti sobre en énergie AS n°3 : Pour une économie locale innovante et vertueuse	L'évolution de surface est de l'ordre de +17% en compatibilité avec le SCoT ; Elle permet la reconversion d'un secteur économique existant. En changeant le zonage de ces parcelles, ce point de la modification permet une remise sur le marché économique des bâtiments existants facilitée. La reprise de ces bâtiments permettra à la modification de s'inscrire dans les objectifs de qualité architecturale ou d'économie du SCoT Aucune incidence potentielle sur la non-conformité avec les documents supra-communaux n'est relevée.
Changement de zonage UXa vers U4 (Oyonnax)	Meilleure gestion du foncier Renforcement du lien social Eviter l'artificialisation des sols grâce au renouvellement urbain	SCoT du Haut-Bugey : Organiser et adapter le développement urbain en ménageant la consommation foncière PCAET du Haut-Bugey : AS n°1 : Pour un patrimoine bâti sobre en énergie	En changeant le zonage de ces parcelles, ce point de la modification permet le renouvellement urbain ainsi qu'une gestion du foncier améliorée. Les quatre points traités ici permettent indirectement une préservation indirecte des espaces NAF. Aucune incidence potentielle sur la non-conformité avec les documents supra-communaux n'est relevée.

		AS n°3 : Pour une économie locale innovante et vertueuse	
Changement de zonage UXa vers U4 (Arbent)	Développement économique du territoire Eviter la construction de logement soumis aux nuisances sonores Meilleure gestion du foncier	SCoT du Haut-Bugey : Organiser et adapter le développement urbain en ménageant la consommation foncière PCAET du Haut-Bugey : AS n°1 : Pour un patrimoine bâti sobre en énergie	En changeant le zonage de ces parcelles, ce point de la modification permet le renouvellement urbain ainsi qu'une gestion du foncier améliorée. L'enjeu de compatibilité avec le SCoT résidera dans la maîtrise des nuisances dans la mise en œuvre du projet. L'OAP propose des recommandations sur ce point. Aucune incidence potentielle sur la non-conformité avec les documents supra-communaux n'est relevée.

AS : Axe stratégique

Le tableau ci-dessus met en évidence que :

- Les orientations du SCoT du Haut-Bugey sont respectées pour chaque projet de modification, sous réserve du respect des enjeux de nuisances soulevés dans le tableau ci-dessus.
- Les projets de modifications s'accompagnent de justifications en lien avec la croissance économique et démographique du territoire intercommunal,
- La protection et la gestion des ressources foncières est un projet au cœur des évolutions du PLUi-H.

8 RESUME NON TECHNIQUE

8.1 CONTEXTE ET OBJET DE LA PROCEDURE DE MODIFICATION N°9

8.1.1 INTERCOMMUNALITE

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

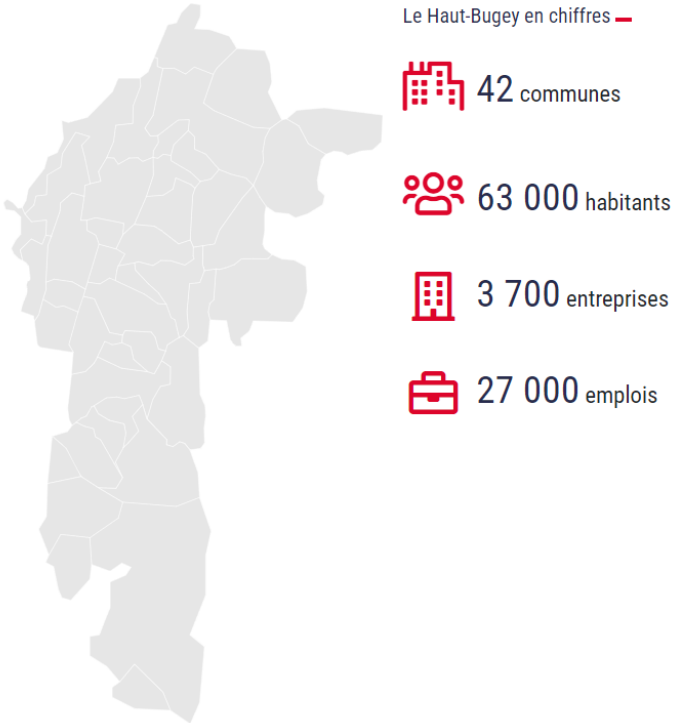
Le territoire est doté de deux documents de planifications majeurs :

– Le SCoT, approuvé le 16 juillet 2017 à l'échelle des 36 communes qui constituaient le territoire à cette date.

– Le PLUi-H, approuvé le 19 décembre 2019, sur le même périmètre que le SCoT. Le document a fait l'objet de plusieurs procédures d'évolution dont la dernière (modification n° 8) a été approuvée le 22 février 2024.

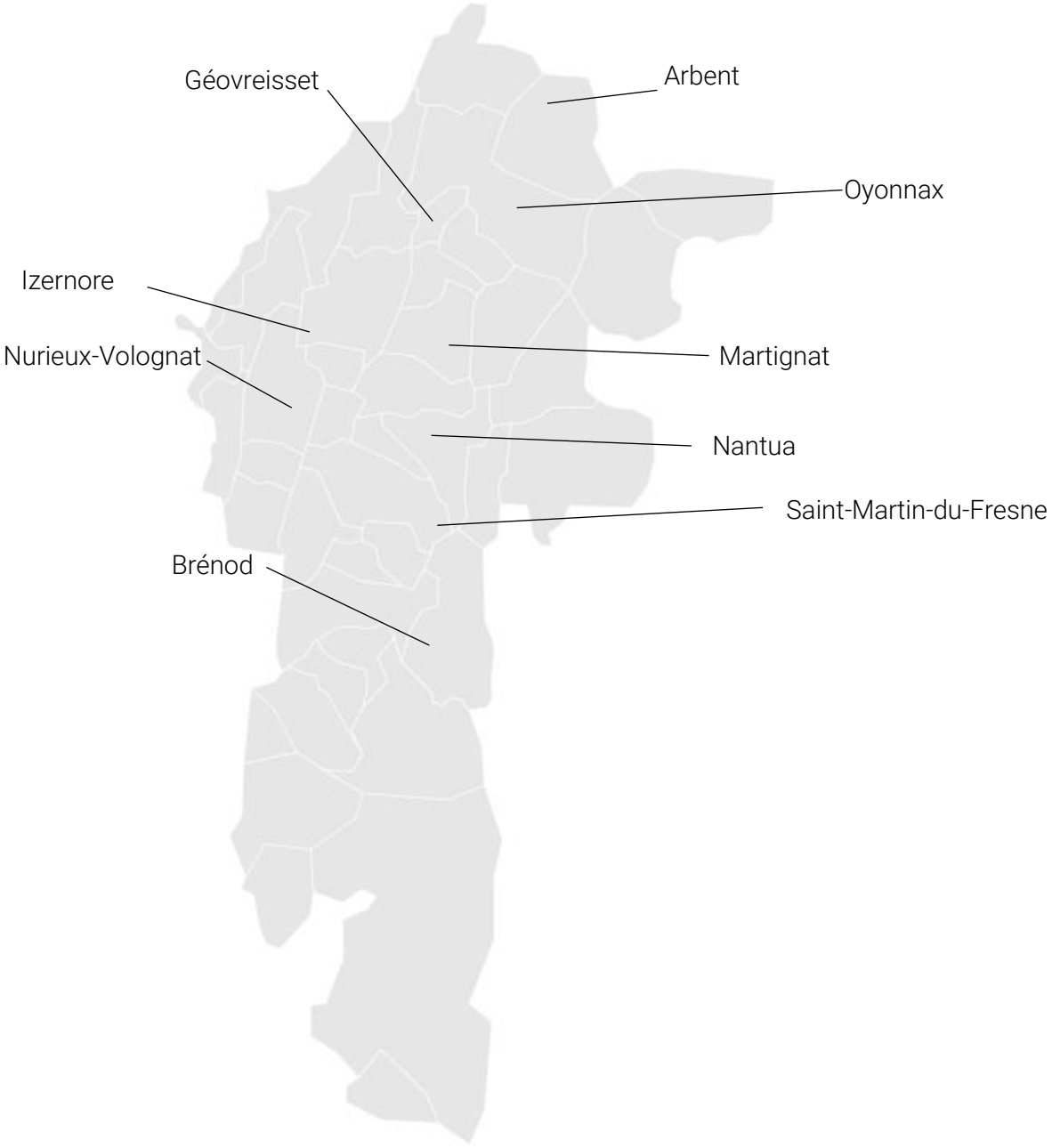
- Et des documents d'urbanisme locaux, sur le territoire de l'ex-Communauté de communes du Plateau d'Hauteville.

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



8.1.2 COMMUNES CONCERNEES

Le présent projet de modification n°9 concerne les communes suivantes : Brénod, Izernore, Saint-Martin-du-Fresne, Oyonnax, Géovreisset, Nurieux-Volognat, Martignat, Nantua et Arbent.



Localisation des communes concernées par la procédure de modification n°9.

8.1.3 PRESENTATION SYNTHETIQUE DES MODIFICATIONS

La procédure de modification de droit commun n°9, portée par Haut Bugey Agglomération, a pour objectif de modifier plusieurs éléments des OAP, du règlement graphique et du règlement écrit :

Modifications portant sur les OAP :

- La modification de la hauteur maximale des constructions sur l'OAP n°1 de Brénod pour autoriser les constructions dont la hauteur est de R+1+C ;
- La modification des accès sur l'OAP n°2 d'Izernore pour réaliser un bouclage et éviter de créer une voirie en impasse ;
- L'évolution des principes d'aménagement et la modification des accès sur l'OAP n°2 de Saint-Martin-du-Fresne pour éviter la création d'une nouvelle voirie qui traverserait le site ;
- L'évolution de la destination principale de l'OAP n°7 d'Oyonnax pour autoriser les activités économiques sur le site ;
- L'évolution des principes d'aménagement de l'OAP n°3 de Géovreisset.

Modifications portant sur le règlement graphique :

- La réduction de l'ER n°90 (« extension des équipements scolaires et périscolaires » et le changement de zonage (UE vers U5) d'une parcelle à Nurieux-Volognat car elle n'est plus nécessaire au projet communal ;
- La suppression de l'ER n°61 (« création d'une déchetterie ») à Martignat car le projet n'est plus d'actualité ;
- La création de linéaires commerciaux dans le centre-ville de Nantua pour protéger les rez-de-chaussée commerciaux ;
- Le changement de zonage (UXa vers U4) de 4 parcelles à Arbent ;
- Le changement de zonage (UXa vers U4) de 4 parcelles à Oyonnax ;
- Le changement de zonage (UE vers UC2) de 2 parcelles à Oyonnax ;
- Le changement de zonage (1AUd vers 1AUx) de 9 parcelles à Oyonnax (en lien avec l'évolution de la destination principale de l'OAP 7) ;
- Le changement de zonage (UXa2 vers UXcp) de 12 parcelles à Oyonnax.

Modifications pourtant sur le règlement écrit :

- La clarification de la règle sur les toitures à un pan en zone UC3, UC3n et UC3c ;
- L'ajout d'une règle sur les hauteurs des murs d'enceinte en zone U.

8.2 CONTEXTE ET OBJET DE LA PROCEDURE DE MODIFICATION N°9

8.2.1 PRESENTATIONS DES SITES CONCERNES

Les onze points de la modification n°9 présentés précédemment entrainent des incidences inexistantes, faibles ou neutres. Les 4 points présentés ci-dessous ont une incidence plus forte dont il est nécessaire d'approfondir l'évaluation environnementale.

Il s'agit aussi des points de la modification n°9 ayant amené la Mission Régionale d'Autorité Environnementale à demander une procédure d'évaluation environnementale.

Localisation des quatre secteurs étudiés.

Les quatre secteurs dont l'étude est approfondie par l'évaluation environnementale sont situés dans l'aire urbaine d'Oyonnax et sa banlieue. L'OAP n°7 de la commune d'Oyonnax est située au nord du centre de la commune, en bordure de l'autoroute A404. Le site est entouré par de l'habitat pavillonnaire et des bâtiments économiques. Il se situe à proximité d'une large zone économique à l'est. Elle prévoit la construction d'au moins 51 logements dont au moins 10% seront en locatif social.

L'OAP n°7 est bordée au nord-est par l'OAP n°3 qui est aujourd'hui entièrement construite et accueille des logements. Elle est aussi bordée à l'ouest par l'autoroute A404.

Le point de modification visant le changement de zone de quatre parcelles UXa vers U4 se situe sur le territoire de la commune d'Arbent. Les quatre parcelles concernées par la modification sont situées au sud de la commune, elles sont bordées au sud et à l'est par une zone d'habitat pavillonnaire. A l'ouest, ces parcelles sont voisines d'une entreprise de lunetterie.

Le point de modification concernant le changement de zonage de quatre parcelles UXa en U4 à Oyonnax est situé au sud-est du territoire de la commune, dans le quartier des Geilles. Il s'agit d'un quartier majoritairement résidentiel, développé de manière excentrée du centre-ville. Les parcelles visées par la modification n°9 contiennent actuellement d'anciens espaces de stockage fermés

depuis 2006. Ces friches sont bordées au nord et à l'ouest par des espaces pavillonnaires, et au sud par un petit espace d'activité.

Le dernier point de modification ici étudié est le changement de zonage de douze parcelles UXa2 en UXcp sur le territoire de la commune d'Oyonnax. Ces parcelles abritent aujourd'hui les anciens bâtiments de l'usine APTAR, aujourd'hui non occupés à la suite du déménagement de l'entreprise. Ces parcelles sont bordées au nord et à l'est par des bâtiments accueillant des activités économiques. A l'ouest et au sud, le site est voisin d'une zone d'habitat pavillonnaire.

8.2.2 INCIDENCES DES POINTS DE MODIFICATIONS ETUDIES

THEMATIQUE	ENJEUX	Niveau d'enjeux
Agriculture	L'intérêt agricole des quatre secteurs est nul ou négligeable.	*
Milieux naturels & Biodiversité	Les quatre points de modification dont l'évaluation environnementale est approfondie sont situés à bonne distance des différents espaces de protections environnementaux. La modification apportée au quartier des Geilles est située à proximité de la zone humide du bassin d'extension de crue et de la rivière du Langes. Ensuite, le changement de zonage de 4 parcelles UXa vers U4, à Arbent, est lui aussi situé à moins de 300 mètres de la zone humide du Marais de l'Embouteillou. Enfin, deux des quatre points de modification concernent des espaces urbanisés, n'ayant de fait aucun impact sur les milieux naturels et la biodiversité.	**
Paysage & Patrimoine	Les quatre points ici étudiés ont de manière générale un impact positif sur le paysage. En effet, deux des quatre points permettent la réhabilitation d'espace bâti, permettant ainsi une amélioration de la qualité architecturale des secteurs. La modification de l'OAP n°7 d'Oyonnax aura une incidence sur le paysage, mais celle-ci sera faible en raison de la faible qualité paysagère du site (site longé par l'autoroute, entouré de bâtiments économiques et de maisons). Par ailleurs, la future OAP inscrira des préconisations vis-à-vis de l'insertion paysagère des futurs bâtis : une architecture simple et soignée, pas de teintes vives ou réfléchissantes, des toitures végétalisées, une volumétrie adaptée à la topographie du site… Enfin, le changement de zonage de la zone UXa vers U4 à Arbent concerne 4 parcelles enclavées situées à l'arrière d'un bâtiment économique et de maisons d'habitat. Le changement de destination de ce tènement n'aura pas d'incidence sur le patrimoine et le paysage.	**
Ressource en eau	Les quatre secteurs ici étudiés sont déjà ouverts à l'urbanisation, celle-ci est d'ores et déjà prévue et anticipée par le PLUi de l'agglomération du Haut-Bugey.	*

THEMATIQUE	ENJEUX	Niveau d'enjeux
	Les modifications portant sur les OAP n'ont pas pour effet d'augmenter la densité sur les sites concernés. Il s'agit pour l'ensemble de sites déjà ouverts à l'urbanisation lors de l'élaboration du PLUi et donc déjà desservis par les réseaux. Par ailleurs, les prescriptions vis-à-vis de la gestion des eaux pluviales affichées dans les OAP ne sont pas supprimées par la modification. Pour l'ensemble des OAP, le texte précise qu'il est recommandé de privilégier l'infiltration à la parcelle et les solutions de gestion alternatives (noues, surfaces perméables, dispositifs de stockage d'eaux pluviales…). Le changement de zonage (UXa vers U4) de quatre parcelles à Arbent aura cependant comme effet d'autoriser des habitations supplémentaires sur ce secteur. Ces changements de zonage auront une incidence faible sur les réseaux d'eau et d'assainissement.	
Risques & Nuisances	Les 4 secteurs ici étudiés ne sont pas situés dans les zones inondables identifiées sur le territoire du Haut-Bugey. Ils ne sont pas concernés par : ▪ Un risque radon modéré ou fort ; ▪ Un risque de retrait-gonflement des argiles fort ; ▪ Un risque de transport de matières dangereuses (canalisations) ; ▪ Un risque de pollution des sols. Du fait de sa riche histoire industrielle et notamment plasturgique, le territoire du Haut-Bugey est parsemé d'industrie. Les points de modification ici étudiés sont situés à une certaine distance des sites industriels potentiellement dangereux, n'entrainant pas une aggravation du risque ou une augmentation de l'exposition au risque. L'OAP n°7 d'Oyonnax est entièrement située au sein de la zone affectée par le bruit de l'autoroute A404. Originellement destinée à accueillir 51 logements, la procédure actuelle de modification n°9 vise justement à destiner l'OAP à accueillir des activités économiques. Cette modification aura donc une incidence positive, car elle évite la création d'habitations supplémentaires dans ce secteur affecté par le bruit de l'autoroute. Au quartier des Geilles, la question de la sanité des sols se pose. Cependant, aucune étude ne permet de contester la compatibilité du projet intercommunal avec la qualité des sols. Ensuite, le potentiel même de pollution n'est pas avéré : l'activité de stockage qu'hébergeait le site n'est / n'a pas été classée comme ICPE ou comme établissement déclarant des rejets et transferts de polluants.	**

8.2.3 INCIDENCES CUMULES AVEC LES AUTRES PROCEDURES MENEES OU EN COURS

Modifications du règlement graphique :

Le bilan des incidences des diverses procédures de modification déjà approuvées du PLUi du Haut-Bugey, concernant les points entrainant une modification du règlement graphique est positif. En effet, la plupart des changements induits par ces procédures sont sans incidence, certaines de ces procédures permettent même le reclassement en zone N de certains espaces.

Les points concernant le règlement graphique des procédures en cours apportent elles aussi des incidences majoritairement nulles. Une vigilance est à avoir sur le changement Ue vers Uc2 rue A. France compte tenu de la proximité avec d'anciens sites industriels.

Modifications des OAP :

Le bilan des incidences des diverses procédures de modification déjà approuvées du PLUi du Haut-Bugey, concernant les orientations d'aménagement et de programmation est positif. En effet, la plupart des changements induits par ces procédures sont sans incidence et n'entrainent que des modifications mineures de la programmation de ces sites, notamment concernant les formes ou densités de logement.

Les points concernant les OAP des procédures en cours d'approbation apportent elles aussi des incidences majoritairement nulles. Il s'agit là encore de modifications mineures concernant le nombre de logement, l'accès au site par la voirie, etc. Enfin, la modification de l'OAP n°7 d'Oyonnax (M9) permet d'éviter la construction de logements trop proches de l'autoroute A404.

Modifications du règlement écrit :

Le bilan des incidences des diverses procédures de modification déjà approuvées du PLUi du Haut-Bugey, concernant les le règlement écrit et les prescriptions est positif. En effet, la plupart des changements induits par ces procédures sont sans incidence et ne concernent que des clarifications ou des ajouts de règlementations.

Les points concernant le règlement écrit et les prescriptions des procédures en cours d'approbation sont eux aussi sans incidence. Il s'agit là encore de modifications mineures pouvant même avoir un impact positif, notamment sur le paysage (règle sur les hauteurs des murs d'enceintes).

Modifications des emplacements réservés

Le bilan des incidences des diverses procédures de modification déjà approuvées du PLUi du Haut-Bugey, concernant les emplacements réservés est positif. En effet, la totalité des changements induits par ces procédures sont sans incidence et n'entrainent que des modifications mineures et/ou des suppressions d'ER. Certains de ces points entrainent même des incidences potentiellement positives en supprimant des ER.

Les points concernant les ER des procédures en cours d'approbation (M9) apportent elles aussi des incidences majoritairement inexistantes. Il s'agit là encore de modifications mineures : suppression et réduction d'ER.

8.3 ARTICULATION DE LA MODIFICATION AVEC LES DOCUMENTS SUPRA-COMMUNAUX

Pour rappel, s'agissant d'une procédure de modification celle -ci ne peut remettre en cause le PADD approuvé en 2019 et ayant fait l'objet d'une analyse de compatibilité détaillée avec le SCoT et le PCAET.

L'analyse menée met en évidence que :

- Les orientations du SCoT du Haut-Bugey sont respectées pour chaque projet de modification,
- Les projets de modifications s'accompagnent de justifications en lien avec la croissance économique et démographique du territoire intercommunal,
- La protection et la gestion des ressources foncières est un projet au cœur des évolutions du PLUi-H.

HAUT BUGEY AGGLOMERATION

Modification n°9 du PLUI-H

Additif à l'évaluation environnementale en réponse à l'avis de la MRAe

Modification n°9

Approbation Juin 2025

1 Préambule 4

2 Qualité de l'évaluation 6

2.1 Observations générales 6

2.2 Articulations du projet avec les autres plans et programmes 6

2.3 Etat initial de l'environnement et incidences 9

2.4 Solutions de substitutions 16

2.5 Dispositifs de suivi 17

1 PREAMBULE

Ce mémoire a pour objet de présenter les réponses de Haut Bugey Agglomération aux différents points soulevés par la Mission Régionale d'Autorité environnementale (MRAe) dans son avis du 17/12/2024 (Avis n° 2024-ARA-AUPP-1486).

Les recommandations de la MRAe sont reprises en *italique* suivies des éléments de réponses apportés par le maître d'ouvrage.

Seules les recommandations conclusives de la MRAe sont reprises dans le document, le détail de l'avis figure au sein du document regroupant l'ensemble des avis émis par les personnes publiques associées.

2 QUALITE DE L'EVALUATION

2.1 OBSERVATIONS GENERALES

L'autorité environnementale recommande d'intégrer l'ensemble des évolutions de la modification n°9 du PLUiH ainsi que l'intégralité des enjeux environnementaux à la démarche d'évaluation environnementale, et sur cette base, de développer les arguments environnementaux pouvant justifier que certains enjeux ou évolutions ne nécessitent pas d'analyse

L'ensemble des points de la modification n°9 est bien intégré dans l'évaluation environnementale stratégique (EES).

Compte tenu de la portée nécessairement limitée de la procédure (modification ne remettant pas en cause les objectifs du PLUiH), le choix a été fait de procéder à une préanalyse de l'ensemble des points et de retenir ceux pour lesquels les enjeux les plus forts étaient pressentis. Cela a été fait notamment au regard de la décision de la MRAE de soumettre cette procédure à une évaluation environnementale. C'est bien cette double analyse croisée (préanalyse interne et avis motivé de la DREAL) qui a orienté les évolutions à retenir spécifiquement.

De même, l'identification des enjeux les plus pertinents a été effectuée au regard de la réalité des points d'évolutions : leur portée géographique (superficie), règlementaire (la suppression d'un ER n'appelle pas d'analyse poussée en termes d'incidences) ou thématique (la modification des accès d'OAP n'induit pas forcément une remise en cause des incidences de la mobilité).

Concernant les enjeux supplémentaires retenus par la MRAE, tels que la mobilité, les gaz à effet de serre et le changement climatique, il faut rappeler qu'il s'agit d'une procédure de modification d'un PLUiH approuvé en 2019, mais lui-même en cours de révision générale. La portée d'une procédure de modification est dès lors limitée par le code de l'urbanisme. Ses effets ne sauraient remettre en cause l'économie générale du projet et, de fait, ne sauraient produire des incidences fortes en matière environnementale. Si certaines évolutions de la procédure sont susceptibles d'autoriser une offre de logements supplémentaires ou de développement économique, leurs incidences, notamment en termes de trafic routier, sont négligeables au regard du territoire.

2.2 ARTICULATIONS DU PROJET AVEC LES AUTRES PLANS ET PROGRAMMES

L'autorité environnementale recommande :

- *d'actualiser l'analyse de l'articulation de la modification n°9 du PLUiH en comparant rigoureusement l'ensemble des éléments qui y sont mentionnés avec l'intégralité des orientations du Scot et du PCAET ;*
- *d'inclure précisément dans cette analyse l'articulation de la modification n°9 du PLUiH avec le Sraddet Auvergne-Rhône-Alpes, le Sdage Rhône-Méditerranée 2022-2027, le PGRI Rhône-Méditerranée 2022-2027 et le schéma régional des carrières.*

Il convient de rappeler que :

- **La procédure constitue une modification du PLUiH, qui est par essence de portée limitée.**
- **Ce même projet de PLUiH est en cours de révision, la MRAE ayant rendu son avis courant février sur cette mise en révision.**
- **Le SCoT est également en cours de révision, la MRAE ayant rendu son avis en décembre 2024.**

Concernant l'ensemble des objets de la modification n°9 :

Contenu de la modification	Commune	OAP concernée	Compatibilité SCoT	Compatibilité SDAGE	Compatibilité SRC	Compatibilité SRADDET
Modification de la hauteur maximale des constructions	Brénod	OAP N°1	Oui, l'évolution de la hauteur s'inscrit dans l'objectif de densification prescrit par le SCoT. L'enjeu assainissement est traité par le rappel de l'échéancier (2026).	L'enjeu assainissement est traité par le rappel de l'échéancier (2026). D'une manière générale, l'ensemble des évolutions sont menées en dehors de secteurs à enjeux hydrauliques ou aquatiques. En matière d'assainissement, la collectivité travaille étroitement avec les services de l'État à l'établissement d'un conventionnement permettant de conduire son urbanisation de manière raisonnée. Tous les projets prévus dans le cadre de cette modification y seront soumis.	Sans objet	L'évolution des OAP visent des points à la portée très limitée : hauteur, accès. Conjuguées à la superficie réduite de ces OAP, ces évolutions ne peuvent remettre en cause les règles du SRADDET.
Modification des accès au site	Izernore	OAP N°2	L'évolution projetée n'est pas susceptible de remettre en cause une orientation du SCoT.			
Evolution des principes d'aménagement	Saint-Martin-du-Fresne	OAP N°2	L'évolution projetée n'est pas susceptible de remettre en cause une orientation du SCoT.			
Evolution de la destination principale et modification du zonage	Oyonnax	OAP N°7	L'OAP n°7 vient renforcer l'offre économique du territoire en ciblant un terrain déjà dédié à l'urbanisation et proche d'un tissu économique existant et des axes de déplacements. L'enjeu de compatibilité avec le SCoT résidera dans la maîtrise des nuisances dans la mise en œuvre du projet. L'OAP propose des recommandations sur ce point. La « perte » de ce foncier habitat reste négligeable au regard des superficies dédiées au projet habitat notamment sur la seule commune d'Oyonnax. Le raisonnement est identique pour les logements sociaux. Enfin, ce secteur s'il était fléché pour l'habitat n'en reste pas moins sous contrainte de l'axe autoroutier et des activités limitrophes : sa réorientation vers l'économie est pertinente.			
Evolution des principes d'aménagement	Géovreisset	OAP N°3	L'OAP a évolué afin de tenir compte du projet : le projet reste concerné par des enjeux environnementaux qui font l'objet de nouvelles dispositions dans le corps de l'OAP. Elle renforce la compatibilité avec le SCoT en vigueur mais surtout avec les diagnostics établis dans le cadre du futur PLUi.			
Réduction de l'ER n°90 et changement de zonage (UE vers U5)	Nurieux-Volognat		Sans incidence /réduction de la consommation foncière			Les évolutions sont de portée trop minime pour remettre en cause les règles du SRADDET. Elles constituent des évolutions naturelles du PLUi, concourant soit à la mise en œuvre des projets (adaptation des ER), soit le développement économique, des équipements ou encore la préservation
Suppression de l'ER n°61	Martignat		Sans incidence /réduction de la consommation foncière			
Création de linéaires commerciaux	Nantua		Evolution s'inscrivant dans les objectifs de préservation du commerce de centre-ville.			
Changement de zonage (UXa vers U4)	Arbent		En changeant le zonage de ces parcelles, ce point de la modification permet le renouvellement urbain ainsi qu'une gestion du foncier	D'une manière générale, l'ensemble des évolutions sont	Sans objet	

			améliorée. L'enjeu de compatibilité avec le SCoT résidera dans la maîtrise des nuisances dans la mise en œuvre du projet.	menées en dehors de secteurs à enjeux hydrauliques ou aquatiques. En matière d'assainissement, la collectivité travaille étroitement avec les services de l'état à l'établissement d'un conventionnement permettant de conduire son urbanisation de manière raisonnée. Tous les projets prévus dans le cadre de cette modification y seront soumis.		des acteurs visant à conforter le commerce de centralité.
Changement de zonage (UXa vers U4)	Oyonnax		En changeant le zonage de ces parcelles, ce point de la modification permet le renouvellement urbain ainsi qu'une gestion du foncier améliorée. Les quatre points traités ici permettent indirectement une préservation indirecte des espaces NAF. L'évolution n'exonère pas les porteurs de projet des autorisations qui leur sont propres.			
Changement de zonage (UE vers UC2)	Oyonnax		Développement de projets logement en cœur de ville s'inscrivant dans les objectifs de densification du SCoT.			
Changement de zonage (1AUd vers 1AUx) et suppression d'un secteur de mixité sociale	Oyonnax		Cf. OAP n°7			
Changement de zonage (UXa2 vers UXcp)	Oyonnax		L'évolution de surface est de l'ordre de +17% en compatibilité avec le SCoT ; Elle permet la reconversion d'un secteur économique existant. En changeant le zonage de ces parcelles, ce point de la modification permet une remise sur le marché économique des bâtiments existants facilitée. La reprise de ces bâtiments permettra à la modification de s'inscrire dans les objectifs de qualité architecturale ou d'économie du SCoT			

Les évolutions du règlement écrit sont ponctuelles ou associées à des points évalués ci-dessus.

2.3 ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT ET INCIDENCES

2.3.1 MILIEUX NATURELS

L'autorité environnementale recommande de :

- *compléter l'état initial de la biodiversité de chacun des secteurs susceptibles d'être affectés de manière notable par la modification n°9 du PLUiH, notamment les zones non urbanisées, en réalisant des investigations de terrain et en présentant la méthodologie employée ;*
- *présenter une analyse détaillée des incidences sur la biodiversité sur la base de cet état initial complété, et présenter des mesures opérationnelles prises pour les éviter, réduire et si besoin les compenser.*

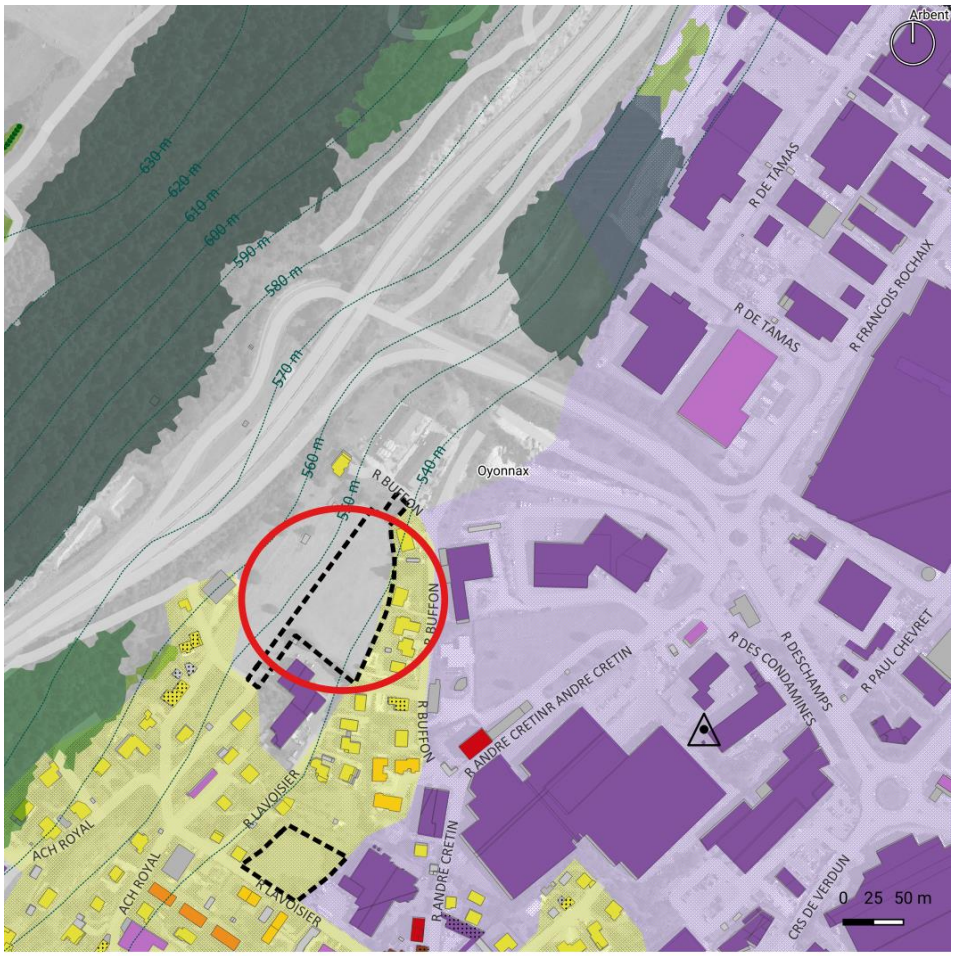
Pour rappel, l'ensemble des sites concernés sont déjà inscrits en tant que zones U ou AU dans le document d'urbanisme approuvé en 2019 et ont fait l'objet d'une évaluation environnementale à cette occasion.

La MRAE souligne que deux sites en particulier nécessitent un approfondissement sur le volet milieu naturel : l'OAP n°7 d'Oyonnax et le changement de zonage de UXa à U4 à Arbent.

Les deux sites sont respectivement cultivés (OAP n°7) et constituent des espaces délaissés, sans usage particulier (Arbent).

Dans le cadre de la révision du PLUiH, un travail spécifique a été mené sur le patrimoine urbaine, paysager et environnemental. Ce travail conforte l'absence d'enjeu sur ces sites.

En termes d'incidences, compte tenu des enjeux relevés dans l'évaluation et des précisions ci-dessus, il n'est à ce stade pas prévu de mesures complémentaires.



Contexte urbain et paysager

Forêt
- Bois, bosquets, haie
- Forêt fermée de feuillus
- Forêt fermée mixte
- Forêt fermée de conifères
- Forêt ouverte
- Lande ligneuse

Structures végétales
- Bois, bosquets à préserver
- Continuité de jardins
- Haie champêtre arborée
- Alignement d'arbres
- Arbre intéressant
- Structure arborée linéaire
- Haie

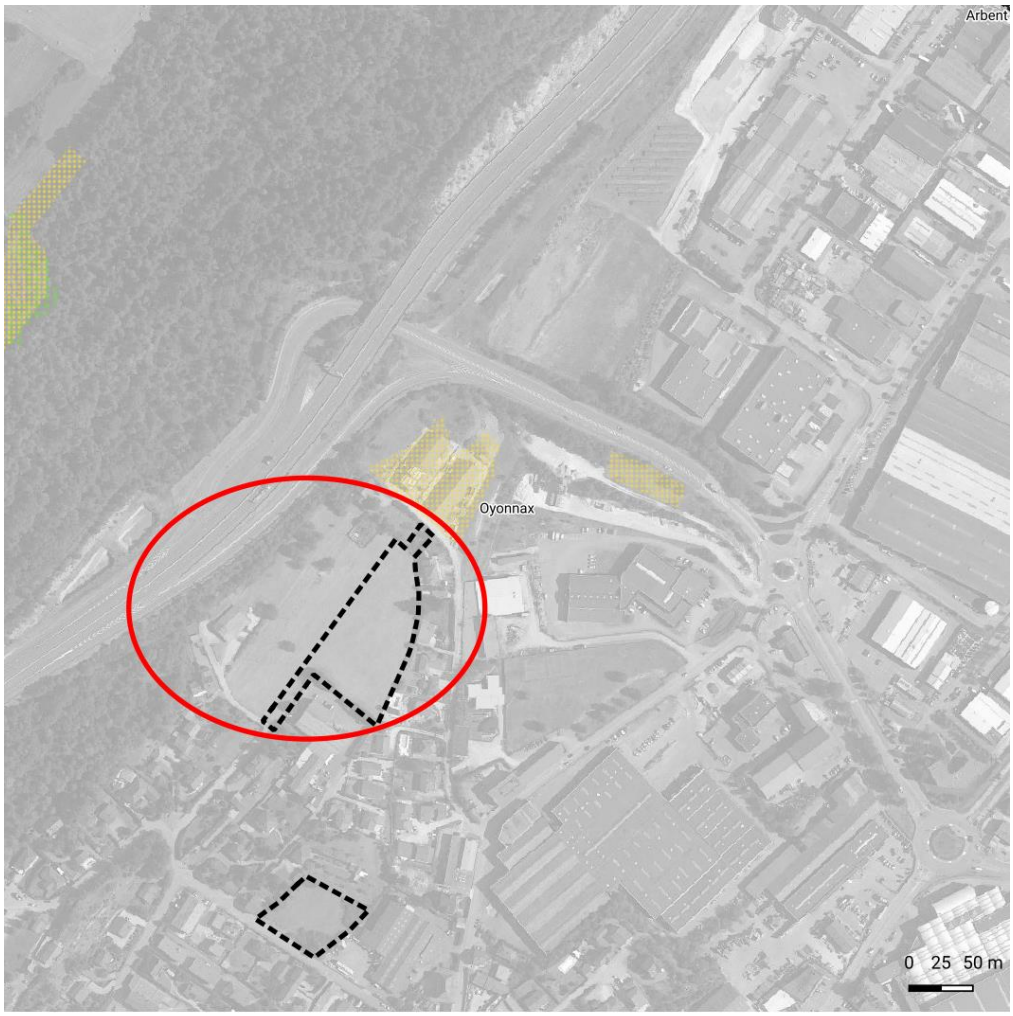
Structures bâties
- Bâti ancien (présent en 1950-65)
- Mur ou muret ancien
- Point repère bâti (clocher, croix...)

Patrimoines
- Site Patrimonial Remarquable
- Monument Historique
- Autres édifices remarquables
- émergences linéaires
- Points de repère émergeants
- Axes et perspectives
- Cohérence d'ensemble
- Places et placettes

Tissus urbains
- Tissu aéré / Lotissements
- Hameaux / Villages-rues
- Cités ouvrière
- Petit bourg / Centralité
- Tissus anciens resserrés /centres historiques
- Zones d'activité
- Grands ensembles
- Pôles équipements

Typomorphologies baties
- collectif
- intermédiaires
- individuels groupés
- individuels jumellés
- individuels isolés
- individuels anciens resserrés
- anciens corps ferme
- Bâtiments agricoles
- Edifices religieux
- annexes et autres
- équipements
- commerces et services
- industries

Site de l'OAP n°7 à Oyonnax



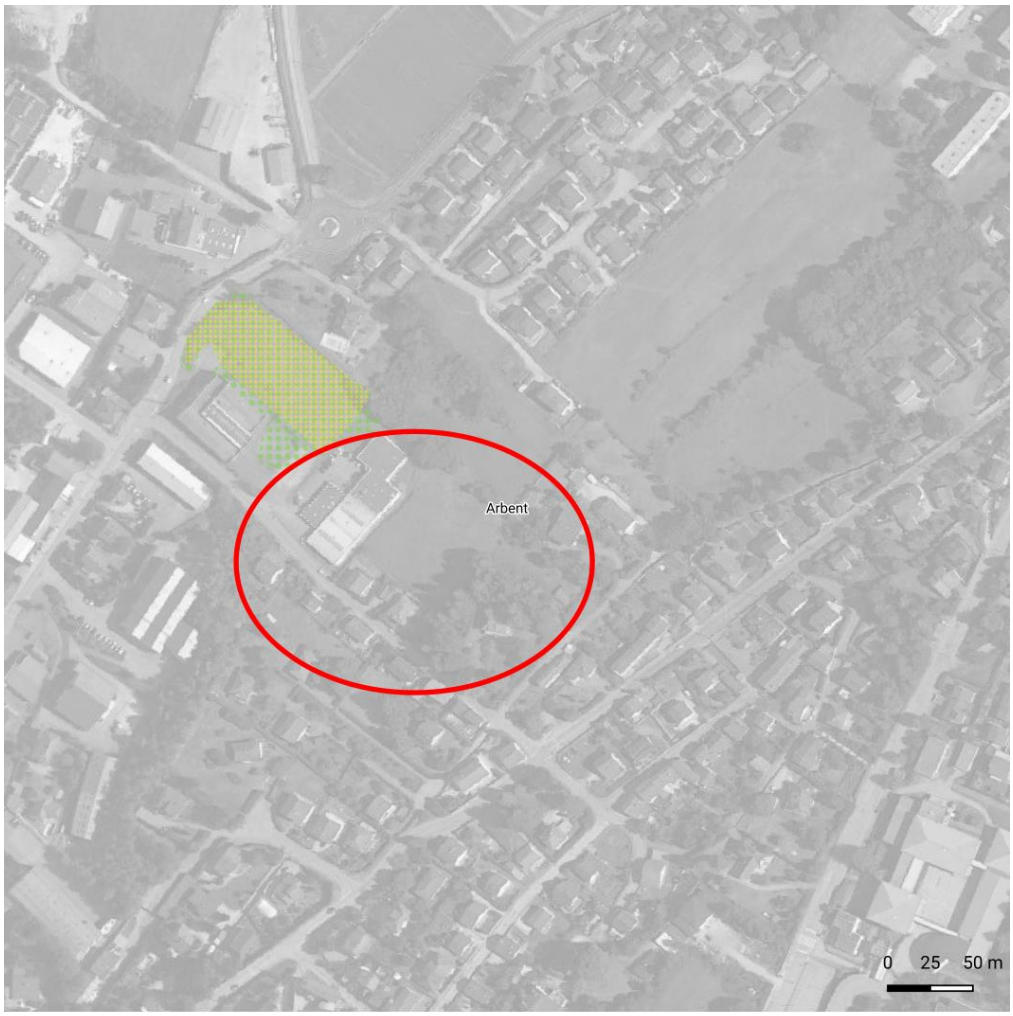
Contexte naturel

- Cours d'eau
- Surface en eau
- Zone humide (inventaire départemental)
- Milieu humide (SR3A)
- Pelouse sèche
- Corridor écologique

Réservoirs de biodiversité

- Natura 2000
- ZNIEFF 1
- Arrêté de protection de Biotope
- Site classé
- Autre réservoir de biodiversité du SRADDET
- Espace Naturel Sensible
- Réservoir de biodiversité local

Site de l'OAP n°7 à Oyonnax



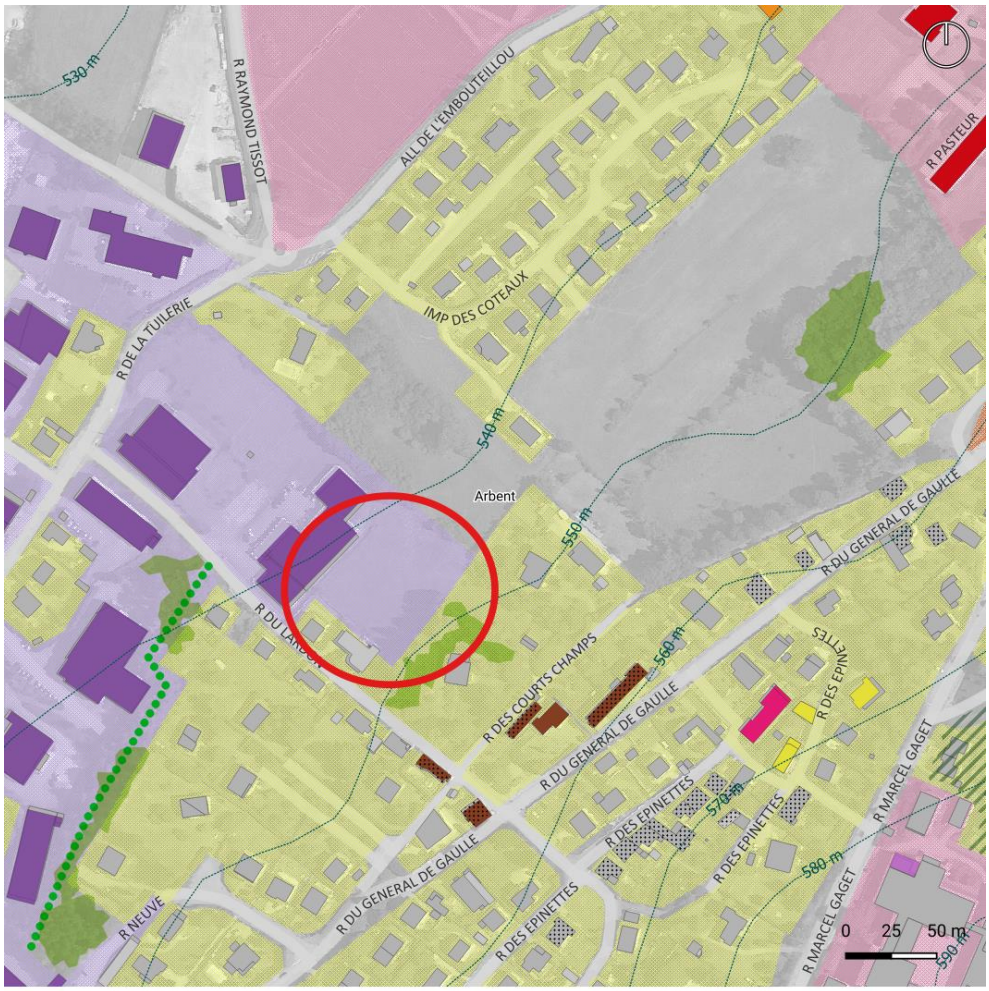
Contexte naturel

- Cours d'eau
- Surface en eau
- Zone humide (inventaire départemental)
- Milieu humide (SR3A)
- Pelouse sèche
- Corridor écologique

Réservoirs de biodiversité

- Natura 2000
- ZNIEFF 1
- Arrêté de protection de Biotope
- Site classé
- Autre réservoir de biodiversité du SRADDET
- Espace Naturel Sensible
- Réservoir de biodiversité local

Site du changement de zonage UX vers U4 à Arbent



Contexte urbain et paysager

Forêt
- Bois, bosquets, haie
- Forêt fermée de feuillus
- Forêt fermée mixte
- Forêt fermée de conifères
- Forêt ouverte
- Lande ligneuse

Structures végétales
- Bois, bosquets à préserver
- Continuité de jardins
- Haie champêtre arborée
- Alignement d'arbres
- Arbre intéressant
- Structure arborée linéaire
- Haie

Structures bâties
- Bâti ancien (présent en 1950-65)
- Mur ou muret ancien
- ★ Point repère bâti (clocher, croix...)

Patrimoines
- Site Patrimonial Remarquable
- Monument Historique
- Autres édifices remarquables
- émergences linéaires
- Points de repère émergeants
- Axes et perspectives
- Cohérence d'ensemble
- Places et placettes

Tissus urbains
- Tissu aéré / Lotissements
- Hameaux / Villages-rues
- Cités ouvrière
- Petit bourg / Centralité
- Tissus anciens resserrés /centres historiques
- Zones d'activité
- Grands ensembles
- Pôles équipements

Typomorphologies baties
- collectif
- intermédiaires
- individuels groupés
- individuels jumellés
- individuels isolés
- individuels anciens resserrés
- anciens corps ferme
- Bâtiments agricoles
- Edifices religieux
- annexes et autres
- équipements
- commerces et services
- industries

Site du changement de zonage UX vers U4 à Arbent

2.3.2 RESSOURCES EN EAU

L'autorité environnementale recommande de :

- *compléter le dossier en matière d'eau potable et d'assainissement avec des données chiffrées récentes et prospectives et avec un bilan de l'avancée des travaux de mise en conformité des réseaux d'assainissement et des Steu (Oyonnax et Brénod) ;*
- *démontrer l'adéquation du projet d'évolution du PLUiH avec la disponibilité de la ressource en eau actuelle et future, incluant les effets du changement climatique et les capacités d'assainissement, sur la base de ces compléments ;*
- *présenter les mesures opérationnelles prises pour éviter, réduire et compenser les incidences du projet sur la ressource en eau, les capacités d'assainissement, et sur les risques potentiels de dégradation de la biodiversité et de la zone humide au niveau du point de rejet et conditionner la constructibilité et la délivrance des autorisations d'urbanisme à la mise aux normes préalable et à la capacité suffisante des réseaux.*

En termes d'eau potable, il est important de rappeler que les évolutions s'inscrivent dans le cadre d'une procédure de modification du PLUiH et sont donc de portée limitée. En effet, les évolutions visent des secteurs déjà urbanisés et donc déjà en capacité d'être alimentée en eau potable. Dans le cas d'évolutions induisant une densité plus forte (Brénod) ou un développement supplémentaire (évolution de zonage à Arbent et Oyonnax) il convient de repositionner ces 3 sites au regard des capacités actuelles du territoire : ce dernier accueille 63 000 habitants et près de 30 000 emplois.

En termes d'assainissement, outre l'évolution de l'OAP de Brénod (échéance inscrit dans l'OAP), il convient de rappeler que ce sujet fait l'objet d'échanges importants entre l'agglomération et les services de l'État. Ces échanges ont notamment conduit à un conventionnement entre les deux parties sur la capacité d'urbanisation du territoire au regard des capacités d'assainissement. Cette convention pluriannuelle a pour objet de formaliser les engagements d'HBA concernant les travaux de mise en conformité des systèmes d'assainissement et l'adaptation de l'urbanisation de son territoire, ainsi que d'en définir les modalités de suivi. Sur la période 2023-2032, HBA s'engage à réaliser le programme d'études et de travaux indiqué dans la convention et dans le PPI.

Spécifiquement, on peut indiquer ici que :

- Pour les communes d'Oyonnax et de Brénod, la PPI prévoit les travaux relatifs aux STEU en 2026 et qu'ainsi les projets réalisés n'auront pas d'incidence, en particulier sur les milieux naturels en ce qui concerne Brénod. L'OAP de Brénod est complétée en ce sens.
- Pour la commune d'Arbent : l'agglomération s'engage à assurer que le territoire dispose des capacités suffisantes à répondre aux futurs besoins, sans que ces derniers n'aient d'incidences sur les milieux préleveurs ou receveurs.

2.3.3 RISQUES ET NUISANCES

L'autorité environnementale recommande de revoir et détailler l'évaluation des incidences des risques et nuisances induits par l'évolution du PLUiH, sur la base d'études circonstanciées et proportionnées aux enjeux, et de présenter des mesures ERC adaptées, traduites dans le règlement et les OAP.

Il n'est pas prévu de complément relatif aux risques et nuisances. En matière de nuisance sonore, les dispositions règlementaires existent en dehors du code de l'urbanisme et les éventuels projets devront s'y conformer en fonction de leur situation géographique.

De même, les projets, par leur taille, leur vocation, seront ou non soumis à leur propre évaluation environnementale. Il appartiendra à la MRAE et aux services de l'état d'exiger à ce stade que soient mis en place des mesures plus contraignants en termes d'isolation de de pollution atmosphériques.

Concernant la pollution des sols, le maître d'ouvrage dispose d'une étude fournie à la MRAE. Il lui appartiendra de faire respecter les dispositions réglementaires s'appliquant au propriétaire des biens en matière de dépollution.

2.3.4 PAYSAGE, SITES ET PATRIMOINE

L'autorité environnementale recommande de compléter :

- *l'état initial de chacun des secteurs susceptibles d'être affectés de manière notable par la modification n°9 du PLUiH, en soulignant les points forts et les points faibles de l'ambiance paysagère initiale et en restituant cette analyse à l'aide de documents graphiques, cartographiques et textuels ;*
- *l'évaluation des incidences des secteurs précités à partir de photomontages quatre saisons, pour apprécier l'insertion paysagère des aménagements prévus et leurs impacts aussi bien sur le paysage urbain de proximité que sur le grand paysage ;*
- *les mesures d'évitement et de réduction de ces incidences, et de les transcrire par des dispositions opérationnelles du règlement et des OAP.*

Il n'est pas prévu d'ajouter de photomontage. Le PLUiH n'a pas vocation à définir avec précision le contenu des projets mais bien d'encadrer ces derniers au regard des enjeux identifiés : or on rappellera ici qu'il s'agit de sites inscrits dans la trame urbaine et dont l'urbanisation est programmée a minima depuis le PLUiH 2019.

Les enjeux relatifs à l'état urbain et paysager sont identifiés dans les cartes précédentes : aucun enjeu spécifique ne caractérise ces zones ou les secteurs à proximité immédiate.

2.3.5 ENERGIE, DEPLACEMENTS ET GES

L'autorité environnementale recommande d'inclure l'analyse des enjeux relatifs à l'énergie, aux déplacements, aux émissions de gaz à effet de serre et la vulnérabilité du territoire au changement climatique, en élaborant, de manière proportionnée à chacun d'entre eux, un état initial, une évaluation des incidences et des mesures ERC..

Concernant ces enjeux, il faut de nouveau rappeler qu'il s'agit d'une procédure de modification d'un PLUiH approuvé en 2019 mais lui-même en cours de révision complété. La portée d'une procédure de modification est dès lors limitée par le code de l'urbanisme. Ses effets ne sauraient remettre en cause l'économie générale du projet et de fait ne sauraient produire des incidences fortes en matière environnementale. Si certaines évolutions de la procédure sont susceptibles d'autoriser une offre de logements supplémentaires ou de développement économique, leurs incidences, notamment en termes de trafics routiers, sont négligeables au regard du territoire.

2.3.6 EFFETS CUMULES

L'autorité environnementale recommande :

- *de revoir la structuration de l'analyse des effets cumulés des procédures d'évolution du PLUiH en adoptant une présentation par enjeux et par localisation et de compléter cette analyse avec les impacts cumulés des projets ;*
- *de justifier l'absence d'incidences négatives notables sur les procédures précédentes et le cas échéant, de définir des mesures ERC adaptées, traduites dans le règlement et les OAP.*

Pour rappel aucune des procédures précédentes n'a fait l'objet d'une demande d'évaluation environnementale de la part de la MRAE. L'exercice mené dans l'EES de la modification n°9 reste perfectible tant il est complexe d'appréhender 4 ans de procédures mais permet d'apprécier de manière lisible les évolutions apportées et leurs incidences potentielles.

L'analyse menée met en évidence que l'effet cumulé des points d'évolution n'est pas susceptible d'avoir une incidence notable. Cela est avant tout lié à la portée réduite des points d'évolutions, notamment en matière de règlement écrit.

Lorsque des incidences sont notées elles concernent des sites d'OAP déjà inscrits ou des évolutions induites par décision de justice.

C'est par exemple le cas du site des Combettes qui a du être reclassé en zone AU par décision de justice. L'incidence est réelle en termes de consommation foncière. Elle serait à nuancer d'une part au regard du positionnement du site (en cœur de ville) et des évolutions plus globales à venir dans le cadre de la révision du PLUi qui poursuit les efforts de réduction foncière.

Une incidence cumulée pourrait être à rechercher dans l'enjeu relatif à la ressource mais comme exposée précédemment il est d'une part à relativiser au regard de la capacité d'accueil actuelle du territoire en termes d'habitants et d'emplois mais surtout au regard de la construction actuelle de la stratégie assainissement du territoire en partenariat avec l'état.

Les autres incidences n'apparaissent pas notables : de fait la procédure de modification n'autorise pas d'évolution en capacité d'induire des effets majeurs.

2.4 SOLUTIONS DE SUBSTITUTIONS

L'Autorité environnementale recommande de justifier les choix retenus au moyen d'une présentation des solutions de substitution raisonnables, intégrant une comparaison des incidences sur l'environnement et la santé humaine, ou de l'arbre des décisions ayant conduit, notamment au regard des critères environnementaux, aux choix retenus.

Concernant le volet de justification des choix et des solutions de substitution raisonnables.

L'objectif de la procédure de modification n°9 était :

- De modifier 5 OAP existantes à vocation logement : hauteur, accès, destination (habitat vers économie).
- De modifier le zonage : évolution de 2 ER ; 2 évolutions de zonage économique vers l'habitat ; une évolution de zonage équipement vers l'habitat ; une évolution de zonage économique ; protection du commerce de proximité.
- De modifier le règlement écrit : clarification de règles ; évolution d'une sous destination hôtelière en zone économique.

Plusieurs cadres ont été posés pour la prise en compte des points d'évolution :

1) La demande est-elle en compatibilité avec le contexte règlementaire : SCoT, Loi Montagne.
2) La demande s'inscrit-elle dans le respect de la procédure de modification et donc la non remise en cause du projet général du PLUiH et en particulier de son PADD)
3) La demande est-elle susceptible d'induire une incidence environnementale importante (zone humide, N2000…) ?

Cette grille de lecture a permis de retenir les principaux points, tandis que d'autres sujets jugés trop impactant ont été renvoyés à la procédure de révision générale en cours. Ainsi, les points d'évolution retenus, au regard de ce cadre constituent d'ores et déjà des solutions raisonnables. Leur inscription dans le cadre de la procédure de modification (ils concernent tous des périmètres déjà urbanisés) garanti l'évitement d'incidences les plus fortes :

- Pas d'atteinte agricole, naturelle ou forestière
- Pas d'atteinte aux EBC, protection des paysages et risques

L'évolution du PLUi sur ces points n'exonèrent pas les futurs porteurs de projet ou le MO des autorisations légales relatives au code de l'environnement.

2.5 DISPOSITIFS DE SUIVI

L'autorité environnementale recommande :

- *d'intégrer dans le dispositif de suivi du PLUiH la présente modification n°9 ;*
- *de revoir le bilan de l'application du PLUiH en s'appuyant sur les données et analyses issues de la révision récente du document, en exploitant plus systématiquement les indicateurs de suivi et en rendant compte de l'ensemble des enjeux environnementaux.*

La modification n°9 n'entend pas faire évoluer le dispositif de suivi du PLUiH. Le bilan réalisé en 2020 et présenté dans l'EES intègre par ailleurs plusieurs dispositions relatives à la modification n°9. La révision du PLUiH est en cours, elle intègre d'ores et déjà un bilan d'application du PLUiH notamment en matière de logement et de foncier.

HAUT BUGEY AGGLOMÉRATION

Procédure de Révision Allégée n°1

Commune de Vieu-d'Izenave

Additif au Rapport de présentation

Dossier d'approbation

10/04/2025

Table des matières

Table des matières 2

1 Contexte de la démarche 3

1.1 Contexte 4

1.1.1 Contexte intercommunal 4

1.1.2 Contexte communal 4

1.1.3 Coordonnées du maître d'ouvrage 4

1.1.4 Objectifs de la procédure de révision allégée 5

1.1.5 Objet du présent document 5

2 Contenu de la revision allégée 6

2.1 Présentation synthétique des evolutions et des pièces visées 7

2.2 Classement en UX des parcelles liées à l'activité économique 8

2.2.1 Contexte et enjeux de la demande 8

2.2.2 Évolution proposée 9

2.2.3 Incidences environnementales 11

2.3 Evolution du rapport de présentation 12

2.4 Compatibilité avec le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) 13

3 Démarche réglementaire 14

3.1 Cadre réglementaire de la révision allégée 15

3.1.1 La procédure de révision allégée 15

1 CONTEXTE DE LA DEMARCHE

1.1 CONTEXTE

1.1.1 CONTEXTE INTERCOMMUNAL

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

Le territoire est doté de deux documents de planification majeurs :

- **Le SCoT**, approuvé le 16 Juillet 2017 à l'échelle des 36 communes qui constituaient le territoire à cette date
- **Le PLUi-H, approuvé le 19 décembre 2019**, sur le même périmètre que le SCoT. Le document a fait l'objet de plusieurs évolutions, dont la dernière (modification n°11) a été approuvée le 27 février 2025.
  - **Des documents d'urbanisme locaux,** sur le territoire de l'ex-Communauté de communes du Plateau d'Hauteville

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

1.1.2 CONTEXTE COMMUNAL

Le projet de révision allégée n°1 concerne uniquement la commune de Vieu-d'Izenave.

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

La commune de Vieu-d'Izenave, située au Sud du territoire au sein de la Combe du Val connaît un développement résidentiel marqué ces dernières années (+1,4%/an de croissance démographique entre 2014 et 2020). Ce développement s'accompagne de celui d'une activité économique qui profite entre autre de la proximité avec l'échangeur A40 / A404. Ainsi, le nombre d'emplois a évolué de +10% sur les 6 dernières années. La commune accueille une économie artisanale, agricole et forestière.

1.1.3 COORDONNEES DU MAITRE D'OUVRAGE

La procédure est portée par :

Haut Bugey Agglomération

57 rue René Nicod - CS 80502

01117 OYONNAX CEDEX

1.1.4 OBJECTIFS DE LA PROCEDURE DE REVISION ALLEGEE

La procédure de révision allégée n°1 est engagée par délibération en date du 14 décembre 2023.

A noter qu'en parallèle, plusieurs procédures de modification du PLUi-H sont en cours.

La révision allégée porte sur un point distinct :

- **Le déclassement d'une zone agricole aujourd'hui occupée par une activité artisanale en lien avec la sylviculture.**

1.1.5 OBJET DU PRESENT DOCUMENT

Le présent document a pour objet de présenter les évolutions apportées au PLUi-H de HBA à l'occasion de sa révision allégée n°1, conformément aux dispositions de l'article L. 153-34 du Code de l'Urbanisme.

A noter que le projet de révision allégée sera soumis à la MRAE dans le cadre d'une demande d'examen au « cas par cas réalisé par la personne publique responsable » au titre de l'article R. 104-34 du Code de l'Urbanisme.

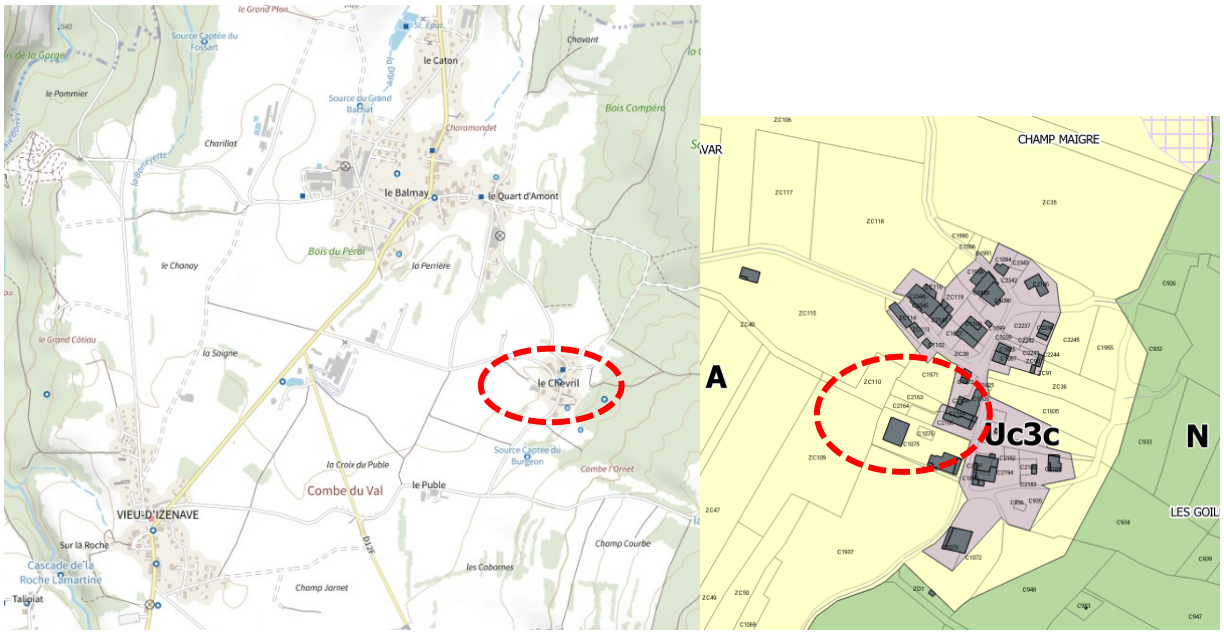
2 CONTENU DE LA REVISION ALLEGEE

2.1 PRESENTATION SYNTHETIQUE DES EVOLUTIONS ET DES PIECES VISEES

NATURE DE LA MODIFICATION	CONTENU DE LA MODIFICATION	COMMUNE	ZONE CONCERNEE	DOCUMENTS DU PLUI MODIFIES
Réduction d'une zone agricole	Reclassement en zone UX de parcelles occupées par une activité économique en lien avec l'activité sylvicole _____ Parcelles C1075, C1076 et C1077 Parcelles ZC109 et ZC110 en partie	Vieu-d'Izenave	A / UX	Règlement graphique

2.2 CLASSEMENT EN UX DES PARCELLES LIEES A L'ACTIVITE ECONOMIQUE

2.2.1 CONTEXTE ET ENJEUX DE LA DEMANDE



Localisation du secteur du Chevril et Règlement graphique en vigueur

Les parcelles ZC109, ZC110, C1075, C1076, C1971, C2163 et C2164 sont aujourd'hui occupées par une activité économique en lien avec l'activité sylvicole. Elle accueille notamment des engins directement liés à l'exploitation forestière.

Ces parcelles sont aujourd'hui classées en zone A alors que la vocation du bâti économique ne peut être associée à l'activité agricole.

A l'Est de ces parcelles s'étend le hameau du Chevril regroupant une dizaine de logements. A l'Ouest et au Sud, les terres agricoles bordent le site.

Outre l'incompatibilité du bâti avec le zonage dans lequel il est positionné, celui-ci ne permet pas d'éventuelles adaptations liées à l'amélioration du bâti économique.

L'enjeu de la révision allégée réside à la fois dans le classement au sein d'un zonage adapté (et d'un règlement dédié) et dans une délimitation tenant compte des enjeux résidentiels et agricoles à proximité.

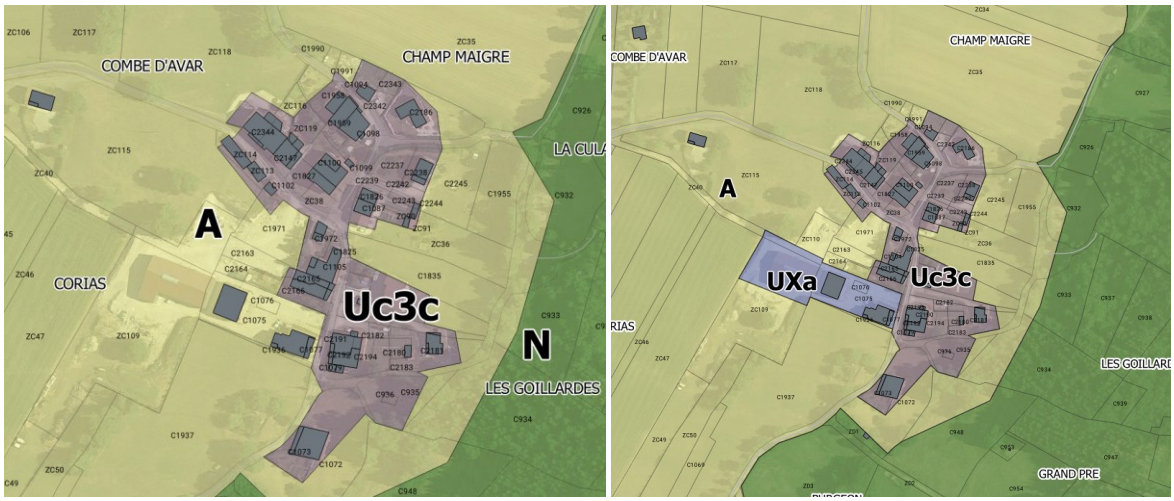
Vue aérienne du secteur

2.2.2 ÉVOLUTION PROPOSEE

Il est proposé de modifier le zonage et le règlement écrit en classant une partie des parcelles susvisées au sein de la zone économique **UXa**.

Cette zone, sous-secteur de la zone UX, caractérise les secteurs économiques industriels de HBA. Elle permet également la création d'entrepôts tels que ceux présents au Chevril.

Modification du plan de zonage



Zonage avant et après révision allégée

Règlement écrit

Le règlement écrit autorise en l'état les entrepôts : il n'est pas prévu de modification du règlement écrit.

2.2.3 INCIDENCES ENVIRONNEMENTALES

Le secteur est déjà urbanisé et occupé par l'activité industrielle.

Il n'existe pas à proximité immédiate de périmètres relatifs à des enjeux environnementaux. Les enjeux les plus marqués sont ceux liés à la proximité avec le bâti résidentiel du hameau et à ceux liés aux activités agricoles.

Sur ce dernier point, la délimitation du zonage s'est réduite au plus proche du tènement bâti. La zone UXa si elle vient en remplacement d'un secteur A n'est pas concernée par des enjeux agricoles tels que relevés par la chambre d'agriculture dans son diagnostic.

La réduction du zonage au plus proche du bâti vise aussi à réduire tout potentiel futur de développement afin d'éviter un éventuel accroissement de nuisances au regard du bâti résidentiel.

2.3 EVOLUTION DU RAPPORT DE PRESENTATION

La présente notice constitue un additif au rapport de présentation du PLUi-H et se substitue aux justifications visant les zones concernées.

Au regard des modifications de zonage proposées, le tableau des surfaces évolue comme ci-dessous :

Zone	**Surface avant révision allégée – M7 de juin 2023 (ha)**	**Surface après révision allégée n°1 (ha)**
A	8112,9	8112,4
UXa	709,9	710,4

Évolution du tableau des surfaces avant et après la révision allégée n°1 du PLUi-H

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

Les modifications proposées s'inscrivent dans le respect des objectifs des orientations du PADD et en particulier l'axe 4 relatif au volet économiques :

HAUT BUGEY AGGLOMÉRATION

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**

Orientation 1.1 — **Conserver une structuration économique respectueuse des segments historiques du territoire (l'industrie / plasturgie ; agriculture / filière bois)**

Orientation 1.2 — **Valoriser les potentialités de diversification et de développement économiques du territoire**

Accompagner le développement et le rayonnement de la plasturgie

Valoriser la filière bois et l'agriculture du Haut-Bugey

Inscrire l'économie touristique comme l'un des piliers du développement économique du Haut Bugey

Permettre le développement de l'emploi productif, conserver les entrepreneurs locaux et en attirer de nouveaux

L'orientation 1 vise à la fois le soutien au dynamisme économique du territoire et sa diversification par la filière bois.

Le soutien à la filière bois que constitue cette activité est également repris dans l'orientation 2.3.

3 DEMARCHE REGLEMENTAIRE

3.1 CADRE REGLEMENTAIRE DE LA REVISION ALLEGEE

3.1.1 LA PROCEDURE DE REVISION ALLEGEE

3.1.1.1 Cadrage règlementaire

La procédure de révision allégée du PLUi-H HBA est définie par les articles L.153-34 et suivants du Code de l'Urbanisme.

La procédure de révision allégée peut être conduite à condition qu'il ne soit pas porté atteinte aux orientations définies par le plan d'aménagement et de développement durables et que la révision :

- Ait uniquement pour objet de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ;
- Ait uniquement pour objet de réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels ;
- Ait uniquement pour objet de créer des orientations d'aménagement et de programmation valant création d'une zone d'aménagement concerté ;
- Soit de nature à induire de graves risques de nuisance.

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

Aussi, les évolutions envisagées s'inscrivent dans ce cadre et ne remettent pas en cause les orientations du PADD en vigueur.

3.1.1.2 Déroulé de la procédure de révision allégée

1. Lancement de la procédure

La procédure de révision allégée a été prescrite par délibération du Président de la Communauté d'Agglomération en date du 14 décembre 2023. Elle fait suite à la conférence des maires du 7 décembre 2023 qui a définit les modalités de collaboration entre l'agglomération et la commune concernée.

2. Concertation préalable avec la population

Une démarche de concertation préalable va être menée début 2024 conformément aux dispositions prises dans la délibération de prescription du 14 décembre 2023. Au sein de chaque mairie concernée par le périmètre du PLUi-H HBA ainsi qu'au siège de l'agglomération un registre a été tenu à la disposition du public accompagné d'une note de présentation.

3. Arrêt du projet

Le projet de révision allégée sera arrêté par délibération du conseil communautaire.

4. Examen conjoint

Un examen conjoint du projet par les personnes publiques associées (PPA) sera organisé. Un procès-verbal (PV) est rédigé valant avis des personnes publiques associées. Ces dernières sont notifiées du projet en amont de l'examen conjoint.

5. Enquête publique

Conformément au code de l'environnement, le dossier est mis à l'enquête publique sous l'égide d'un commissaire enquêteur nommé par le tribunal administratif.

Sont joints au dossier les différents avis émis par les PPA, dont le PV d'examen conjoint ainsi que l'avis de la Direction régionale de l'environnement, de l'aménagement et du logement (DREAL) sur l'évaluation environnementale.

6. Adoption du projet

A l'issue de l'enquête publique, le projet, éventuellement ajusté pour prendre en compte l'avis des PPA, des communes et ses habitants, est adopté par délibération du Conseil communautaire.

3.1.1.3 Mention des textes qui régissent l'enquête publique :

Code l'urbanisme

Article L153-34 ; R153-12

« […] Le projet de révision arrêté, accompagné du procès-verbal de la réunion d'examen conjoint, est soumis à **l'enquête publique** par le président de l'établissement public ou par le maire. »

Code de l'environnement

Les articles suivants régissent l'enquête publique :

Articles L123-1 à L123-18 (inclus) ;

Articles R. 123-2 à R. 123-27 (inclus).

HAUT BUGEY AGGLOMÉRATION

Plan Local d'Urbanisme Intercommunal

Procédure de Modification n°12

Commune de Condamine

Notice explicative

Table des matières

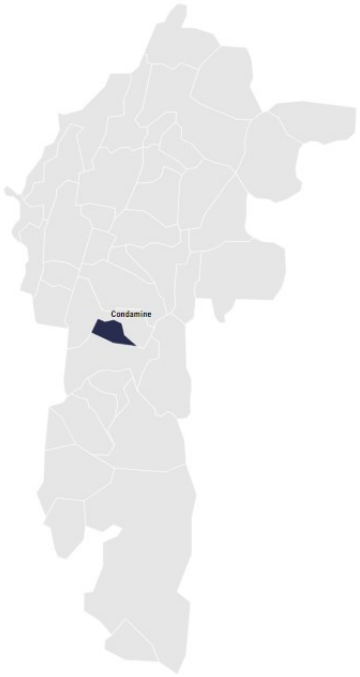
1 Contexte de la démarche 3
1.1.1 Contexte intercommunal 4
1.1.2 Contexte communal 4
1.1.3 Coordonnées du maître d'ouvrage 5
1.1.4 Objectifs de la modification 5

2 Contenu de la modification 6
2.1 Présentation de la modification et des pièces visées 7
2.2 Contenu du projet photovoltaïque de Condamine 8
2.2.1 Motivations et présentation du projet 8
2.2.2 Evolutions des documents 9
2.3 Compatibilité avec le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) 12
2.4 Incidences environnementales de la modification 13

3 Démarche règlementaire 14
3.1 Cadre réglementaire de la modification 15
3.1.1 La procédure de modification 15

1 CONTEXTE DE LA DEMARCHE

1.1.1 CONTEXTE INTERCOMMUNAL



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

Le territoire est doté de deux documents de planifications majeurs :

- Le SCoT, approuvé le 16 Juillet 2017 à l'échelle des 36 communes qui constituaient le territoire à cette date
- Le PLUi-H, approuvé le 19 décembre 2019, sur le même périmètre que le SCoT. Le document a fait l'objet de plusieurs procédures d'évolution dont la dernière (modification n°11) a été approuvée le 27 février 2025.
- Des documents d'urbanisme locaux, sur le territoire de l'ex-Communauté de communes du Plateau d'Hauteville.

1.1.2 CONTEXTE COMMUNAL

Le projet de modification n°12 concerne uniquement la commune de Condamine.

Condamine compte environ 452 habitants. Considérée comme un espace rural, la commune se situe au sud de la vallée contenant Oyonnax et d'autres communes avec des populations plus importantes. Les espaces urbanisés se situent pour la majorité en proximité du centre-bourg et la commune ne compte pas de hameaux secondaires. Le village est traversé par la RD12 qui la relie à Vieu-d'Izenave au sud et Saint-Martin-du-Frêne au nord.

Ses principales caractéristiques :

- UN CADRE PAYSAGER ATYPIQUE : la partie est de la commune est montagneuse et contient une partie de la forêt de Meyriat, la partie ouest est relativement plus plate et concentre les espaces agricoles et bâtis.

- UNE CROISSANCE DEMOGRAPHIQUE RELATIVEMENT STABLE : après une nette augmentation de la population entre 1975 et 2009 où la population a doublé grâce aux soldes naturels et migratoires positifs. Depuis Condamine connaît un ralentissement de la croissance avec un solde migratoire beaucoup plus faible et un solde naturel stable.

- UNE COMMUNE A FONCTION RESIDENTIELLE : Condamine est peu impactée par le desserrement des ménages (2,8 personnes par logement en 1982 contre 2,6 en 2020), elle compte peu de résidences secondaires (6,1 % en 2020) et peu de vacance de logements (2,6 % en 2020), cependant la majorité des habitants travaillent dans une autre commune (86,5 % en 2020).

1.1.3 COORDONNEES DU MAITRE D'OUVRAGE

La procédure est portée par :

Haut Bugey Agglomération

57 rue René Nicod - CS 80502

01117 OYONNAX CEDEX

1.1.4 OBJECTIFS DE LA MODIFICATION

La procédure de modification n°12 a pour objet :

- La prise en compte d'une étude de discontinuité pour autoriser une exploitation photovoltaïque
- La création d'une OAP pour s'assurer de la prise en compte des enjeux environnementaux

La réalisation d'un projet de centrale photovoltaïque à Condamine nécessite la réalisation d'une étude de discontinuité au titre de la Loi Montagne. Cette étude n'a de valeur qu'à condition qu'elle s'intègre dans une démarche d'évolution de document d'urbanisme.

Dans la mesure où les pièces règlementaires en vigueur du PLUi-H autorisent en l'état le projet de centrale, la procédure de modification n'a pas d'autre finalité que de permettre à l'étude de discontinuité de produire ses effets juridiques et autorise l'instruction du futur permis d'aménager. La modification s'accompagne d'une OAP qui permettra d'assurer la prise en compte des enjeux environnementaux.

2 CONTENU DE LA MODIFICATION

2.1 PRESENTATION DE LA MODIFICATION ET DES PIECES VISEES

Nature de la modification	Objet de la modification	Zone concernée	Document du PLUI-H modifié
Intégration d'une étude de discontinuité		Parcelle ZA26	Etude de discontinuité
Création d'une OAP	**Nouvelle OAP**	Parcelle ZA26	

2.2 CONTENU DU PROJET PHOTOVOLTAÏQUE DE CONDAMINE

2.2.1 MOTIVATIONS ET PRESENTATION DU PROJET

2.2.1.1 Motivations du projet

Le projet a pour objectif de fournir la commune avec une production d'énergies renouvelables. L'exploitation prévoit de produire 1 150 MWh avec une puissance de 1MW, soit 59% de la consommation électrique de la commune. Le projet contient :

- L'installation de tables photovoltaïques
- La création d'une clôture autour de l'exploitation
- La construction d'un poste de livraison de 20m²

2.2.1.2 Rappel réglementaire

La zone concernée est classée A dans le PLUi-H autorisant les équipements d'intérêt public. Le projet est donc compatible avec les règles en vigueur du PLUi-H qui ne nécessitent pas d'évolution.

Le territoire étant soumis à la loi Montagne, le développement en discontinuité des enveloppes urbaines, des groupes de hameaux ou de constructions traditionnelles est interdit sauf dérogation. L'objet de cette modification est d'annexer une étude de discontinuité au PLUi-H.

Le secteur présentant des enjeux environnementaux il est proposé d'accompagner la procédure d'une création d'OAP.

2.2.1.3 Choix de localisation

La zone concernée correspond à un ancien site de décharge d'ordures ménagères situé à l'ouest de la commune. Depuis les années 2000, le site est utilisé pour le dépôt de gravats et déchets inertes. Le projet n'est pas en conflit d'usage avec d'autres occupations. Le site n'a plus de vocation agricole.

2.2.2 EVOLUTIONS DES DOCUMENTS

L'étude de discontinuité pour le projet photovoltaïque est ajoutée en annexe au PLUi-H.

Une nouvelle OAP est réalisée tel que présentée ci-après. Elle figure également au plan de zonage.

2.2.2.1 Création d'une OAP et évolution du zonage

L'OAP vient préciser les enjeux environnementaux et rappeler dans quelle mesure le projet y répondra, indépendamment des autorisations d'urbanisme nécessaires à sa réalisation. Le périmètre de l'OAP est rappelé au plan de zonage tel que présenté sur l'extrait ci-contre.

Condamine - OAP n°3 : Projet photovoltaïque - La Doye

LE PROJET

Emprise : 9030 m2

Ce site fera l'objet de mesures compensatoires d'évitement, de réduction et de compensation détaillées ci-après, obligatoire à la réalisation du projet.

ACCÈS ET DESSERTE

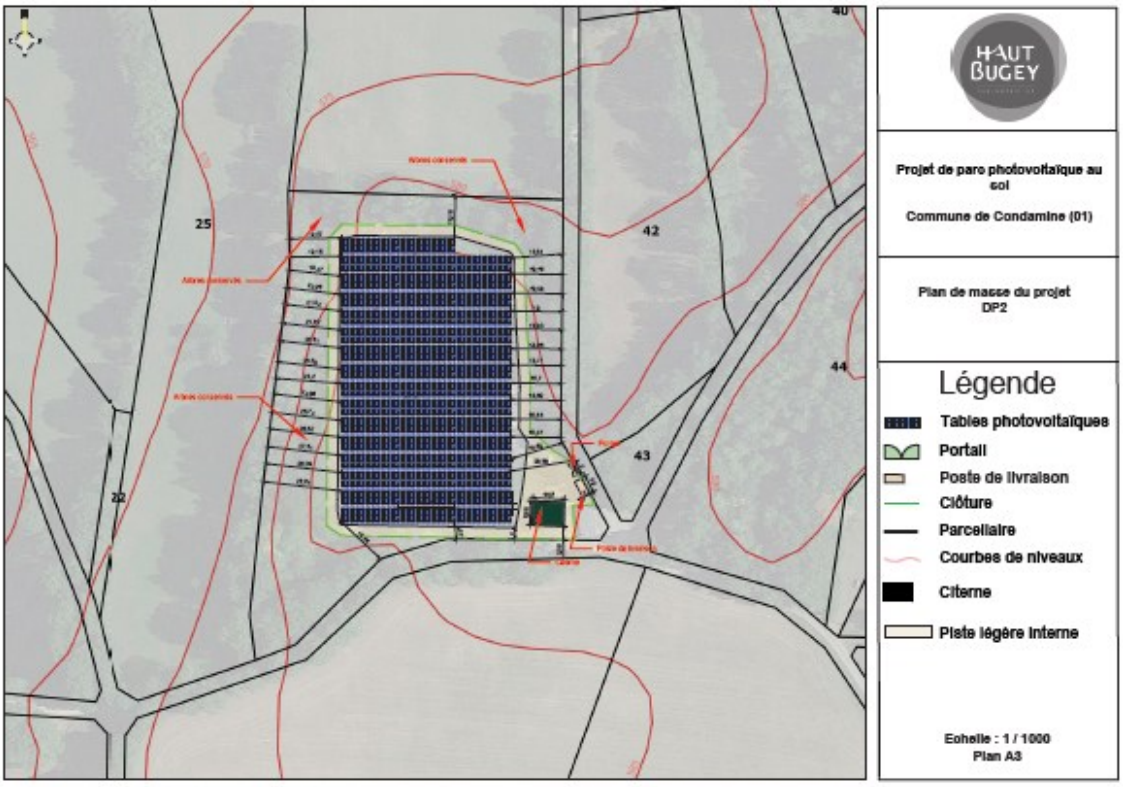
- Un accès unique depuis le village est existant par la rue du Chaussin et sera utilisé pour l'accès au site.

ENVIRONNEMENT ET PAYSAGE

- Limiter l'impact du projet sur le site
- Limiter l'impact sur la faune
- Conserver les boisements en limite de l'emprise clôturée qui sont des corridors écologiques vecteur de développement de la faune et de la flore locale
- Veiller à la préservation de la strate végétale et arbustive présente
- Ne pas réaliser de mouvement de terre
- Absence de nuisance lumineuse

QUALITÉ SANITAIRE

- Eviter les risques de contamination des eaux et des sols
- Prendre des mesures en phase travaux pour limiter les incidences environnementales



LA RÈGLEMENTATION DU PROJET ET LES MESURES À METTRE EN OEUVRE POUR SA RÉALISATION :

Le présent projet compte tenu de sa localisation et des points cités précédemment doit répondre à un ensemble de critères pour être mené à bien. Les 4 grandes mesures qui conditionnent la réalisation du projet sont les suivantes :

1. Réduire au maximum l'emprise au sol et ne pas impacter les arbres périphériques situés en dehors de l'emprise clôturée, inscrits au PLUiH comme « Éléments de continuité écologique et trame verte et bleue », l'emprise potentielle s'étend sur environ 9030 m², et les arbres présents dans cette emprise devront être abattus en dehors de la période de nidification de l'avifaune (mi-mars à fin août), et le débroussaillement devra également respecter cette période de non-intervention.

2. Éviter les risques de contamination des eaux et des sols :
Ne réaliser aucun mouvement de terres risquant de mettre à nu les déchets et limiter le câblage nécessitant des tranchées dans la couche superficielle.
Réaliser une étude de sol pour définir la solution technique choisie de fixation des tables photovoltaïques. La solution privilégiée est l'implantation de longrines (bacs lestés sans perforation du sol) et l'impact du poids supplémentaire sur la zone sera étudié.

LA RÈGLEMENTATION DU PROJET ET LES MESURES À METTRE EN OEUVRE POUR SA RÉALISATION :

3. Réduire la fragmentation des espaces naturels pour la petite faune : mettre en place de passages à petite faune terrestre dans la clôture (20 cm par 20 cm tous les 50 m) avec un entretien de ces passages en phase exploitation ;

4. Réduire les impacts sur la biodiversité : Ne produire aucune nuisance lumineuse sur le site pendant la phase exploitation ;
- Prendre des mesures en phase travaux pour limiter les incidences environnementales : adapter le calendrier des travaux pour limiter le dérangement de la faune en évitant la période de reproduction de mi-mars à fin août ;
- Mettre en place des mesures de prévention des risques de pollution accidentelles du sol et de l'eau et de former les équipes travaux aux enjeux environnementaux, à la gestion des véhicules, au stockage des produits et mettre un bac de rétention sous le poste de livraison ;
- Organiser la gestion des déchets de chantier vers des filières de valorisation adaptées ;
- Lutter contre la propagation des espèces exotiques envahissantes.

RECOMMANDATION COMPLÉMENTAIRE À METTRE EN OEUVRE DANS LE CADRE DU PROJET :

L'étude de sol devra être appropriée à la sensibilité du sujet et au risque de pollution des sols et des eaux et mettre en évidence les impacts potentiels et les mesures prises pour les éviter.

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

Le Plan Local d'urbanisme Intercommunal tenant lieu de Programme Local de l'Habitat (PLUi-H) approuvé en 2019, prescrit sur l'ensemble du territoire. Sur le plan réglementaire, le PLUi-H doit être compatible avec le SCOT.

Le projet de modification N°12 s'inscrit dans une logique de compatibilité avec une orientation du PADD, et notamment :

- Axe 5.4 : Décliner des actions favorables à la préservation climatique et à la maîtrise des consommations énergétiques

2.4 INCIDENCES ENVIRONNEMENTALES DE LA MODIFICATION

THEMATIQUE	ENJEUX	Niveau d'enjeux
Agriculture	Les anciennes fonctions du secteur de décharge et dépôt de déchets la rendent inexploitable pour l'agriculture.	*
Milieux naturels & Biodiversité	Le secteur n'est pas soumis à des protections environnementales, les parties boisées de la parcelle sont préservées par le projet. L'OAP vient préciser ces éléments.	*
Paysage & Patrimoine	Aucun monument ou site paysager ne se situe en proximité, le monument le plus proche étant à plus d'1 km. Le porteur du projet s'engage à être vigilant sur la covisibilité du projet, notamment par rapport aux éléments patrimoniaux et paysagers. L'OAP vient préciser ces éléments.	*
Ressource en eau	L'impact sur la ressource en eau du projet est nul ou négligeable.	*
Risques & Nuisances	L'impact sur les risques et nuisance du projet est nul ou négligeable. Au regard de l'activité antérieure et des déchets présents dans le sol, une étude de type « ATTES ALUR » sera menée lors du dépôt de la déclaration préalable du projet photovoltaïque afin de caractériser au mieux les déchets présents ; aucun mouvement de terre ne sera réalisé et les déchets ne seront pas mis à nu (engagement pris spécifiquement).	*

3 DEMARCHE REGLEMENTAIRE

3.1 CADRE REGLEMENTAIRE DE LA MODIFICATION

3.1.1 LA PROCEDURE DE MODIFICATION

3.1.1.1 Cadrage règlementaire

La procédure de modification du PLUi est définie par les articles L.153-36 et suivants du Code de l'Urbanisme : « Sous réserve des cas où une révision s'impose en application du I de l'article L. 153-31, le plan local d'urbanisme est modifié lorsque l'établissement public de coopération intercommunale ou la commune décide de modifier le règlement, les orientations d'aménagement et de programmation ou le programme d'orientations et d'actions ».

L'article L153-38 précise également que : « lorsque le projet de modification porte sur l'ouverture à l'urbanisation d'une zone, une délibération motivée de l'organe délibérant de l'établissement public compétent ou du conseil municipal justifie l'utilité de cette ouverture au regard des capacités d'urbanisation encore inexploitées dans les zones déjà urbanisées et la faisabilité opérationnelle d'un projet dans ces zones ».

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

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

3.1.1.2 Déroulé de la procédure de modification

1. Lancement de la procédure

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

2. Concertation

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

3. Notification aux Personnes Publiques Associées

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

4. Enquête publique

Préalablement à l'approbation de la modification du PLUi-H, le dossier doit être soumis à enquête publique. L'enquête publique est régie par le code de l'environnement. Elle est d'une durée minimum de 30 jours à

laquelle il convient d'ajouter 1 mois pour que le commissaire enquêteur puisse remettre son rapport. Le dossier mis à l'enquête contient :

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

5. Approbation

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

3.1.1.3 Mention des textes qui régissent l'enquête publique :

Code de l'urbanisme

Article L153-38

Lorsque le projet de modification porte sur l'ouverture à l'urbanisation d'une zone, une délibération motivée de l'organe délibérant de l'établissement public compétent ou du conseil municipal justifie l'utilité de cette ouverture au regard des capacités d'urbanisation encore inexploitées dans les zones déjà urbanisées et la faisabilité opérationnelle d'un projet dans ces zones.

Article L153-41

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

1° Soit de majorer de plus de 20 % les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan ;

2° Soit de diminuer ces possibilités de construire ;

3° Soit de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser ;

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

Lorsque le projet de modification porte sur l'ouverture à l'urbanisation d'une zone, une délibération motivée de l'organe délibérant de l'établissement public compétent ou du conseil municipal justifie l'utilité de cette ouverture au regard des capacités d'urbanisation encore inexploitées dans les zones déjà urbanisées et la faisabilité opérationnelle d'un projet dans ces zones.

Code de l'environnement

Les articles suivants régissent l'enquête publique :

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

Article L123-3 à L123-18 (inclus) ;

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

PLUi Haut-Bugey Agglomération

Procédure de modification n°11 du PLUi-H

Notice explicative

Table des matières

1

Table des matières 3

1 Contexte de la dÉmarche 4

1.1.1 Contexte intercommunal 5

1.1.2 Contexte communal 5

1.1.3 Coordonnées du maitre d'ouvrage 5

1.1.4 Objectifs de la modification 6

2 Contenu de la modification 7

2.1 Présentation de la procédure de modification et des pièces visées 8

2.2 Évolution d'un zonage Ue vers un zonage U1 - Secteur du Cours de Verdun 9

2.2.1 Contexte 9

2.3 Évolution de zonage Ue vers un zonage Uxa - Secteur Buathier 14

2.3.1 Contexte 14

2.4 Évolution de zonage Ue vers un zonage Uc2 Secteur Anatole France 18

2.4.1 Contexte 18

2.5 Enjeux de la modification 21

2.5.1 Assurer le développement économique du territoire 21

2.5.2 Favoriser le renouvellement d'Oyonnax 21

2.6 Évolution du rapport de présentation 23

2.7 Compatibilité avec les documents d'urbanisme 24

2.7.1 Compatibilité avec le PADD 24

2.8 Bilan des Incidences environnementales de la modification N°11 26

3 Démarche réglementaire 28

3.1 Cadre réglementaire de la modification 29

3.1.1 La procédure de modification 29

1 CONTEXTE DE LA DÉMARCHE

1.1.1 CONTEXTE INTERCOMMUNAL

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

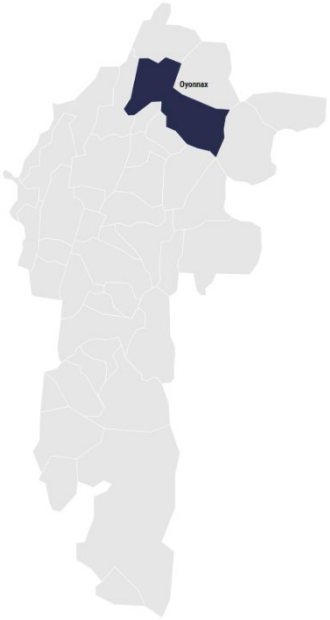
Le territoire est doté de deux documents de planifications majeurs :

– Le SCoT, approuvé le 16 juillet 2017 à l'échelle des 36 communes qui constituaient le territoire à cette date

– Le PLUi-H, approuvé le 19 décembre 2019, sur le même périmètre que le SCoT. Le document a fait l'objet de plusieurs procédures d'évolution dont la dernière (modification n° 8) a été approuvée le 22 février 2024.

- Et des documents d'urbanisme locaux, sur le territoire de l'ex-Communauté de communes du Plateau d'Hauteville

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



1.1.2 CONTEXTE COMMUNAL

Le projet de modification n° 11 concerne uniquement la commune d'Oyonnax.

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

La commune d'Oyonnax, située au nord du territoire, compte 22 277 habitants, soit plus du tiers de la population de l'intercommunalité, dont elle est la ville-centre. L'on y trouve le centre économique du territoire ainsi que de nombreuses entreprises industrielles. A proximité immédiate de l'A404 et de son prolongement en voie rapide, le territoire bénéficie d'une très bonne desserte.

Territoire de Haut-Bugey Agglomération

1.1.3 COORDONNEES DU MAITRE D'OUVRAGE

La procédure est portée par :

Haut Bugey Agglomération

57 rue René Nicod — CS 80502

01117 OYONNAX CEDEX

1.1.4 OBJECTIFS DE LA MODIFICATION

La procédure de modification n° 11 vise trois secteurs et trois objets :

• Secteur Cours de Verdun : L'évolution de zone de dix parcelles actuellement en UE vers une zone U1, avec comme objectif de permettre l'implantation d'un restaurant. Dans un souci de cohérence, ce secteur U1 sera étendu plus au sud afin d'englober un autre restaurant. Enfin, une prescription commerciale (R151-37) sera créée à l'emprise du secteur.

• Secteur Buathier : L'évolution de zone de deux parcelles actuellement en UE vers une zone UXa, afin de permettre la création d'une aire de retournement pour les poids lourds ainsi que d'un parking végétalisé pour les employés.

• Secteur Anatole France : L'évolution de zone d'une parcelle actuellement en UE vers une zone UC2. Ce reclassement a pour objectif de permettre la construction d'un immeuble de douze logements.

2 CONTENU DE LA MODIFICATION

2.1 PRESENTATION DE LA PROCEDURE DE MODIFICATION ET DES PIECES VISEES

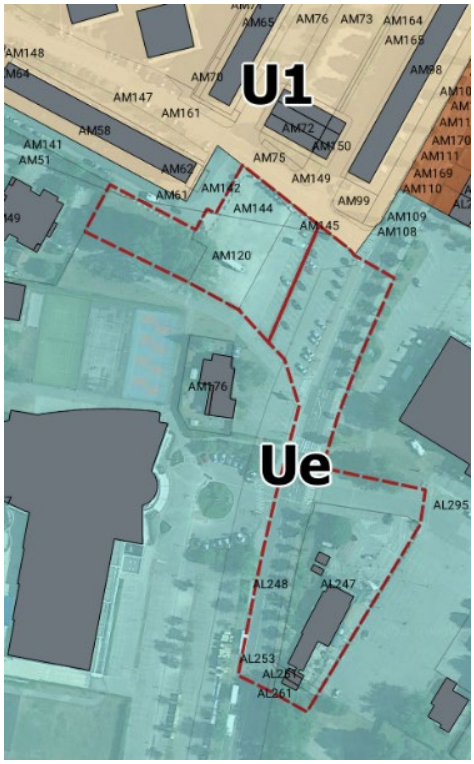
Nature de la modification	Contenu de la modification	Secteur, parcelle et zone concernée	Document du PLUI-H modifié
Changement de zonage	Changement de zonage en zone U1 _____ Modification de l'OAP-NPNRU de la Plaine/La Forge Création d'une prescription commerciale	Secteur Cours de Verdun Parcelles AM120, 144, 145, 177 ; AL247, 248, 251, 253, 259 et 261 Zone Ue _____ Parcelles AM120, 144, 145, 189	Règlement graphique _____ OAP
Changement de zonage	Changement de zonage en zone UXa	Secteur Buathier Parcelles H122 et H99 Zone Ue (En partie seulement)	Règlement graphique
Changement de zonage	Changement de zonage en zone Uc2	Secteur Anatole France Parcelle AC 529 Zone Ue	Règlement graphique

2.2 ÉVOLUTION D'UN ZONAGE UE VERS UN ZONAGE U1 - SECTEUR DU COURS DE VERDUN

2.2.1 CONTEXTE

2.2.1.1 Localisation

Le site de projet est localisé au sud de la commune d'Oyonnax, bordé à l'est par le Cours de Verdun, au nord par la rue Courteline et au sud par la rue Sainte-Geneviève. Il est aujourd'hui occupé par un parking, utilisé par les personnes habitant ou travaillant aux alentours. L'évolution du zonage doit permettre l'implantation d'une activité de restauration sur les parcelles AM120, AM144, AM145 et sur une partie de la parcelle AM177. Dans un souci de logique, le fastfood *McDonald* situé plus au sud, sur les parcelles AL247, AL248, AL251, AL253, AL261 et AL259, sera lui aussi inclus dans le zonage U1. De plus, un secteur de prescription commerciale (R151-37) sera créé à l'emprise du site délimité en rouge sur la carte ci-dessous. L'ensemble du secteur visé par la procédure de modification représente une surface approximative de 0,95 ha. Seules les parcelles AM120, 144, 145 et 189 seront bâties.

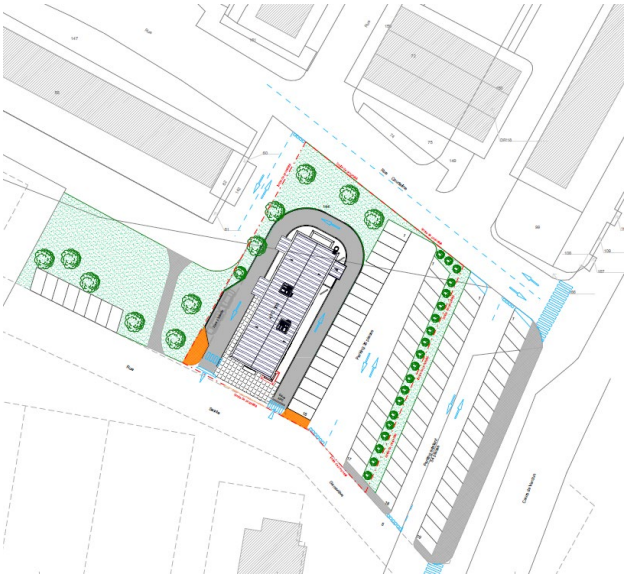


Localisation et règlement graphique en vigueur du secteur

Vue sur le secteur Cours de Verdun

2.2.1.2 Présentation du projet

Le projet d'implantation d'un restaurant



Plan masse du projet de restaurant.

L'actuelle procédure de modification du PLUi de Haut-Bugey Agglomération vise à permettre la construction d'un bâtiment accueillant une activité de restauration, située entre les rues Courtelines et Sainte-Geneviève. Le bâtiment ainsi construit sera d'une surface plancher de 310 m². Le terrain aménagé avec la construction du restaurant est d'une surface approximative de 2 000 m². Les parcelles concernées, AM120, AM144, AM145 et une partie de la parcelle AM189, appartiennent à la commune d'Oyonnax.

2.2.1.3 Contexte règlementaire

Les parcelles visées par la procédure sont actuellement classées en zone UE. Ce sous-secteur de la zone U est dédié à la gestion et au développement d'équipements publics de toute nature et aux constructions d'intérêt collectif. Il n'est donc pas adapté à l'accueil d'une activité de restauration.

Le sous-secteur U1 correspond à des formes urbaines plus contemporaines, au sein duquel la restauration est autorisée sous réserve d'être inférieure à 500m². Le projet étant de l'ordre de 310m² de surface de plancher, il sera compatible avec le règlement.

L'agrandissement vers le sud de la zone U1 est accompagné de la création d'un secteur de diversité commerciale à protéger ou à développer au titre de l'article R151-37 du Code de l'urbanisme. Ces polarités commerciales de quartier font l'objet de prescription surfacique. Ensuite, les activités de restauration sont autorisées en zone U1 sous réserve d'être identifiées au titre de secteur de prescription commerciale au plan de zonage.

Etant séparé du secteur commercial « d'hypercentre » d'Oyonnax par des quartiers résidentiels, le secteur Cours de Verdun fait donc l'objet d'une prescription commerciale de quartier, permettant une surface plancher maximale de 500 m² pour les ensembles commerciaux.

La création de cette polarité commerciale secondaire est donc nécessaire à la réalisation du projet.

Dans les zones U1, U2 et U3 sont autorisées :

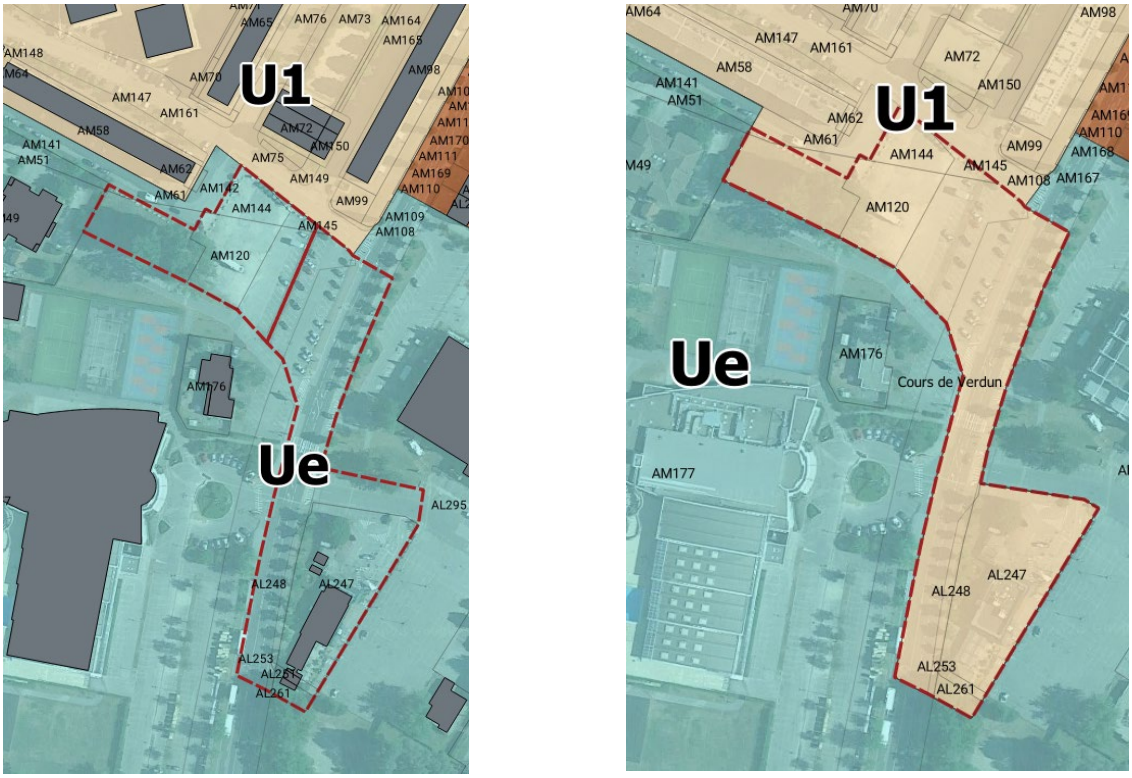
- les constructions à usage d'artisanat et de commerce de détail ainsi que de restauration sous réserve :
  - que leur nature ait une fonction urbaine, qu'elle soit compatible avec le **caractère résidentiel** de la zone ainsi que du caractère **traditionnel** et **historique** de la trame bâtie, et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

Extrait du règlement écrit.

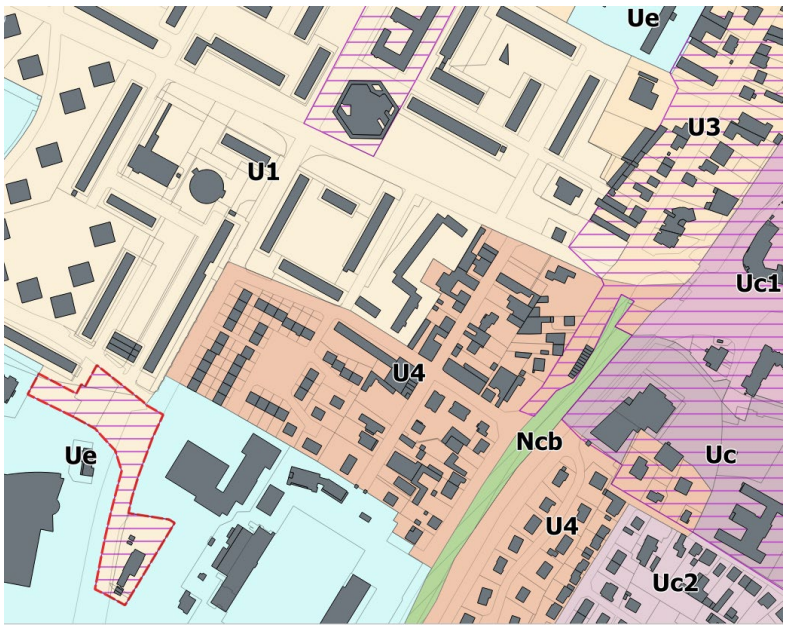
Dans un souci de cohérence, le restaurant McDonald existant sera lui aussi placé en zone U1 et dans le secteur de diversité commerciale à protéger ou à développer.

2.2.1.4 Evolutions apportées

Au règlement graphique



Extrait du règlement graphique avant et après la modification n°11.



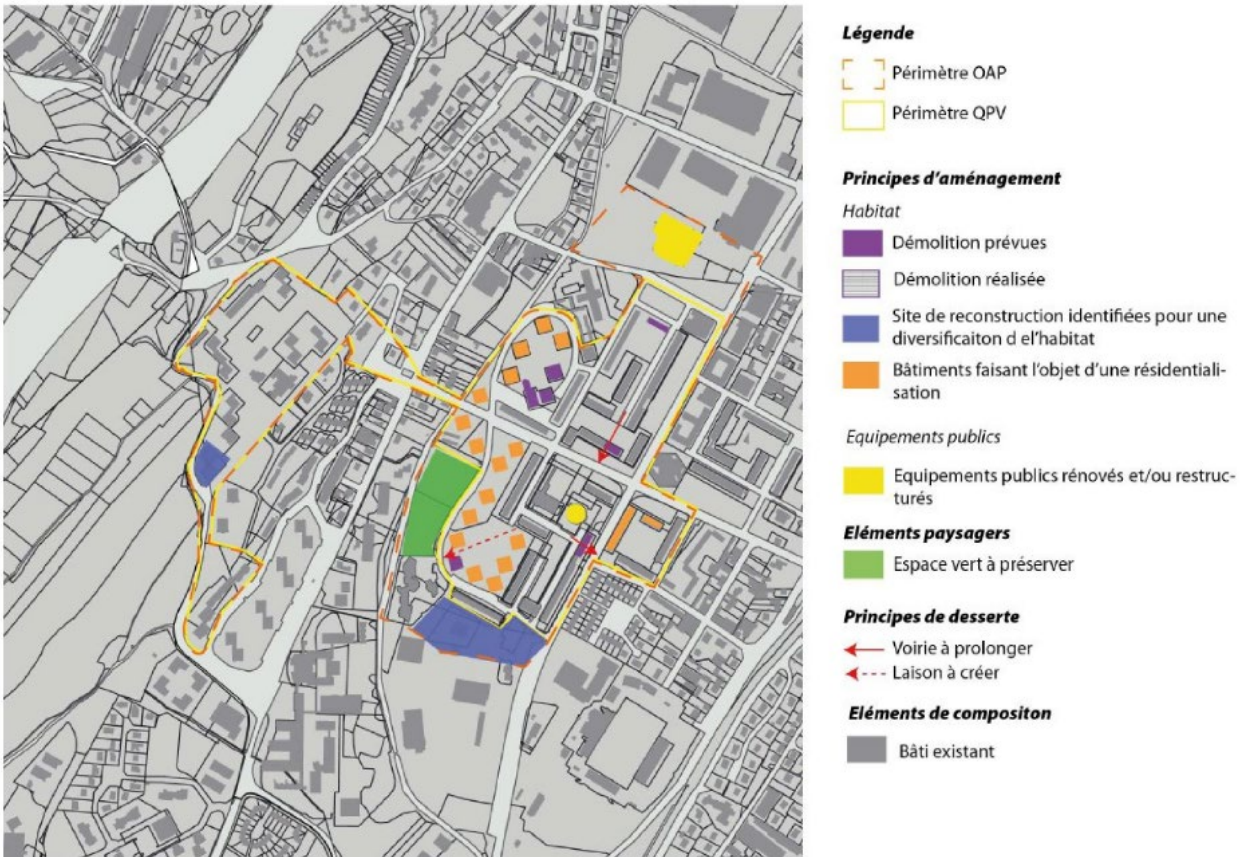
Création d'un secteur de prescription commerciale.

Au total, le reclassement des parcelles concernées par ce premier point de modification représente une surface d'environ 0,95 ha.

Aux OAP

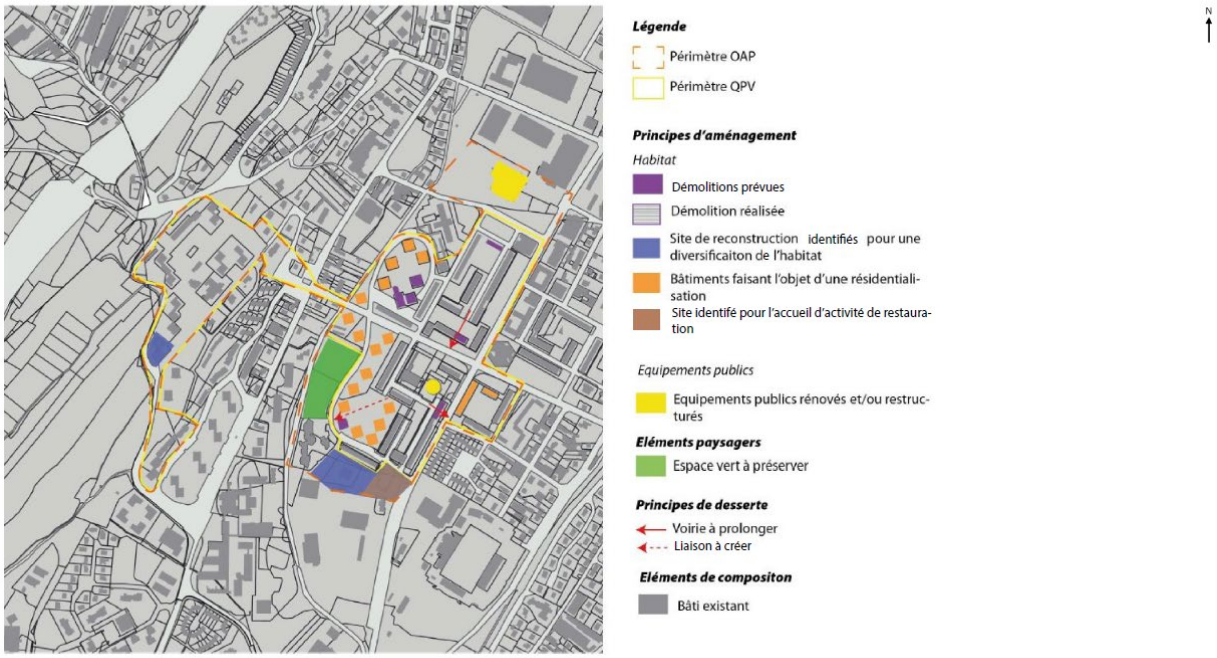
Le secteur Cours de Verdun est situé au sein de l'OAP NPNRU de La Plaine – La Forge. Pour permettre l'accueil d'un bâtiment de restauration, l'OAP doit être modifiée. Cette modification permet ainsi la création d'une polarité commerciale secondaire, centrée autour de la restauration.

Il est ainsi rajouté un secteur identifié pour l'accueil d'activité de restauration au sud de l'OAP. L'ouest de ce secteur correspond aux parcelles qui seront reclassées en zone U1. Cette modification permettra aussi de créer un lien avec l'OAP voisine Entrée Sud — Cours de Verdun qui vise la création d'une entrée de ville centrée sur les activités sportives et de services.



OAP NPNRU de La Plaine – La Forge avant la procédure de modification n°11.

Commune de
Orientation d'Aménagement et de Programmation n°



OAP NPNRU de La Plaine – La Forge après la procédure de modification n°11.

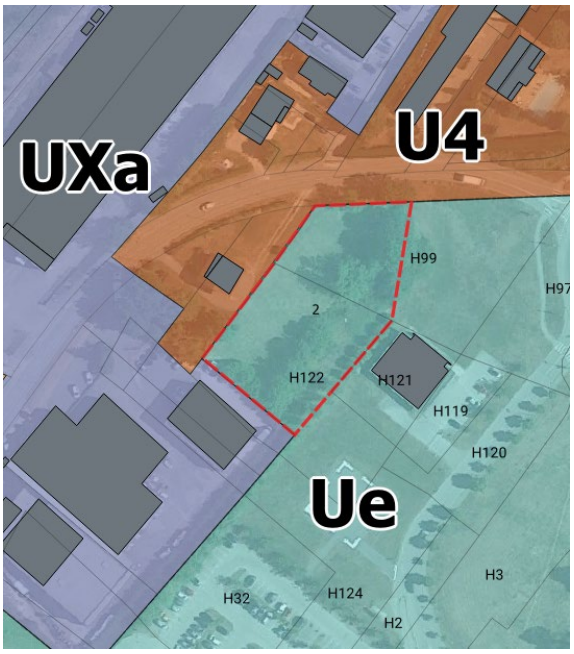
2.3 ÉVOLUTION DE ZONAGE UE VERS UN ZONAGE UXA - SECTEUR BUATHIER

2.3.1 CONTEXTE

2.3.1.1 Localisation

Le second site concerné par la procédure de modification est situé à proximité du centre hospitalier du Haut-Bugey. Les deux parcelles sont bordées à l'ouest par une habitation. Au nord, la parcelle H99 est longée par la route d'Oyonnax. Enfin, à l'est et au sud, les parcelles sont voisines du centre de dialyse AURAL.

Afin d'accompagner le développement économique d'une entreprise présente sur le secteur UXa, la procédure entend proposer le reclassement des parcelles H122 et H99 (pour partie) en zone UXa en lieu et place du zonage UE en vigueur. Cette évolution doit permettre la réalisation d'une aire de retournement pour les poids lourds ainsi qu'un parking végétalisé pour les employés de l'entreprise. L'ensemble du secteur visé par la procédure de modification représente une surface d'environ 3 000m².

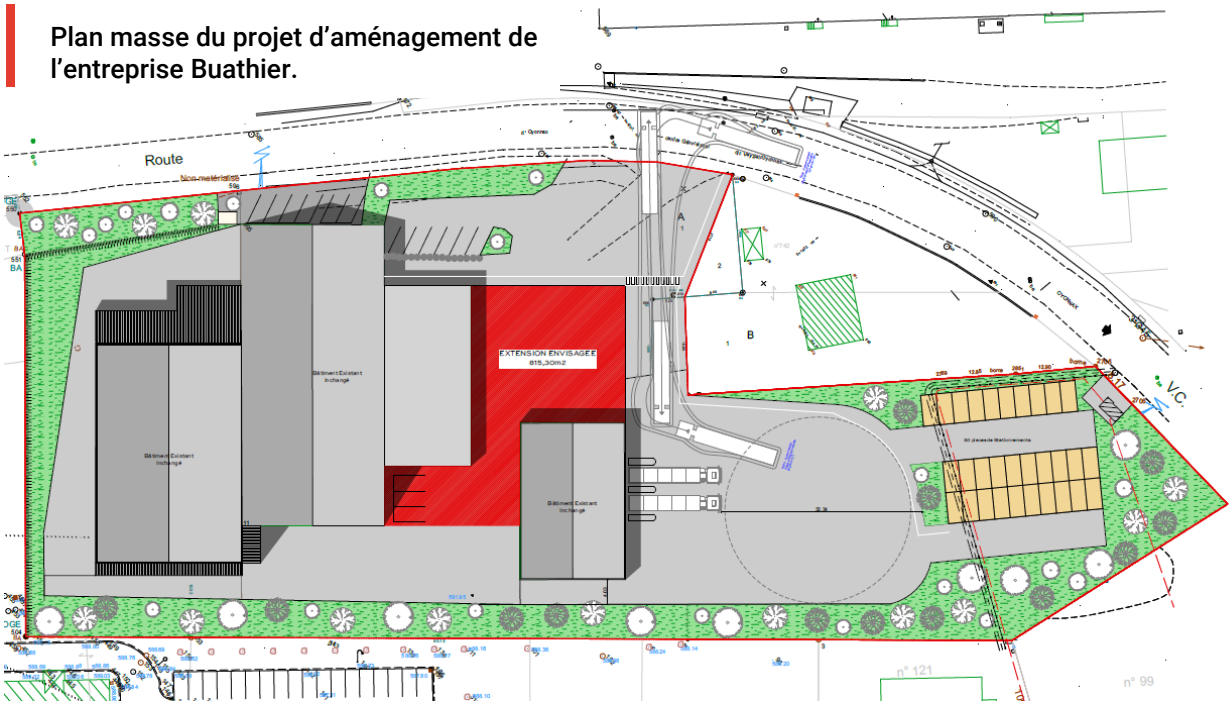


Localisation et règlement graphique en vigueur du secteur

Vue sur le secteur Buathier

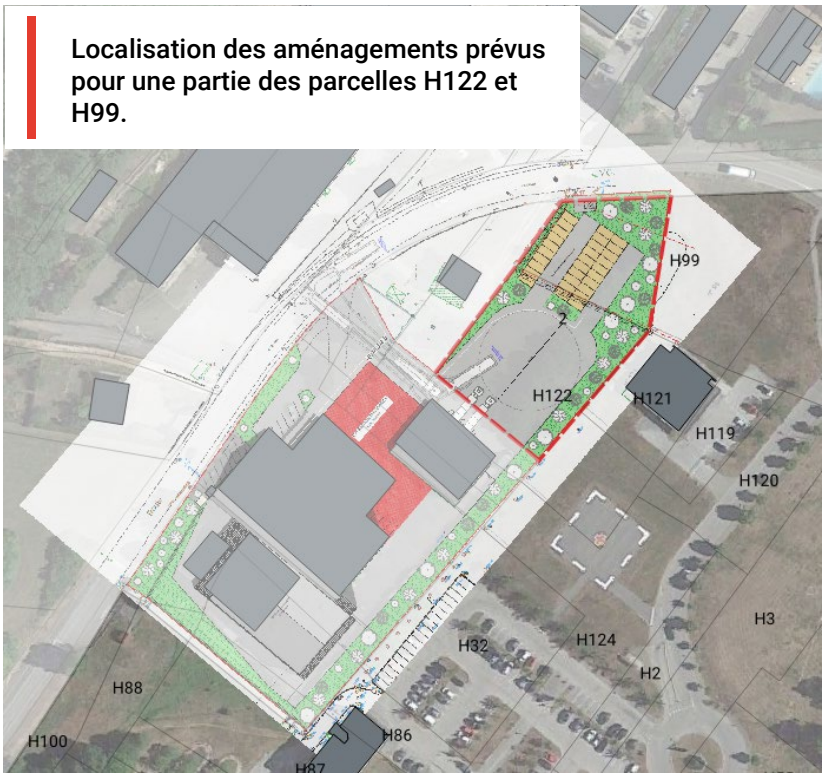
2.3.1.2 Présentation du projet

Plan masse du projet d'aménagement de l'entreprise Buathier.

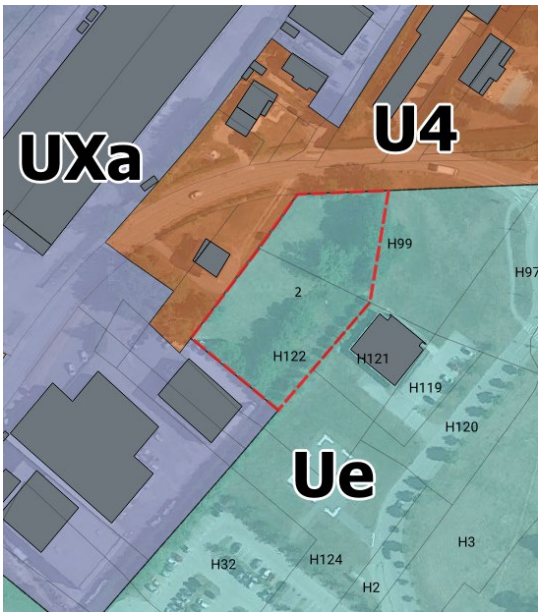


Le projet d'agrandissement du bâtiment principal consiste à joindre les bâtiments situés sur les parcelles A1815 et celui situé sur les parcelles A1490 et A 1492. L'achat d'une partie des parcelles H122 et H99 permettra l'aménagement d'un espace de retournement pour les poids lourds rejoignant régulièrement l'entreprise. Il n'est pas prévu de créer d'autre voie de sortie sur la route d'Oyonnax. L'aménagement prévoit aussi la création d'un espace de stationnement ainsi qu'une frange paysagère de type « entrée de ville » à l'est et au sud de la parcelle H99.

Localisation des aménagements prévus pour une partie des parcelles H122 et H99.



2.3.1.3 Contexte règlementaire



Extrait du règlement graphique en vigueur.

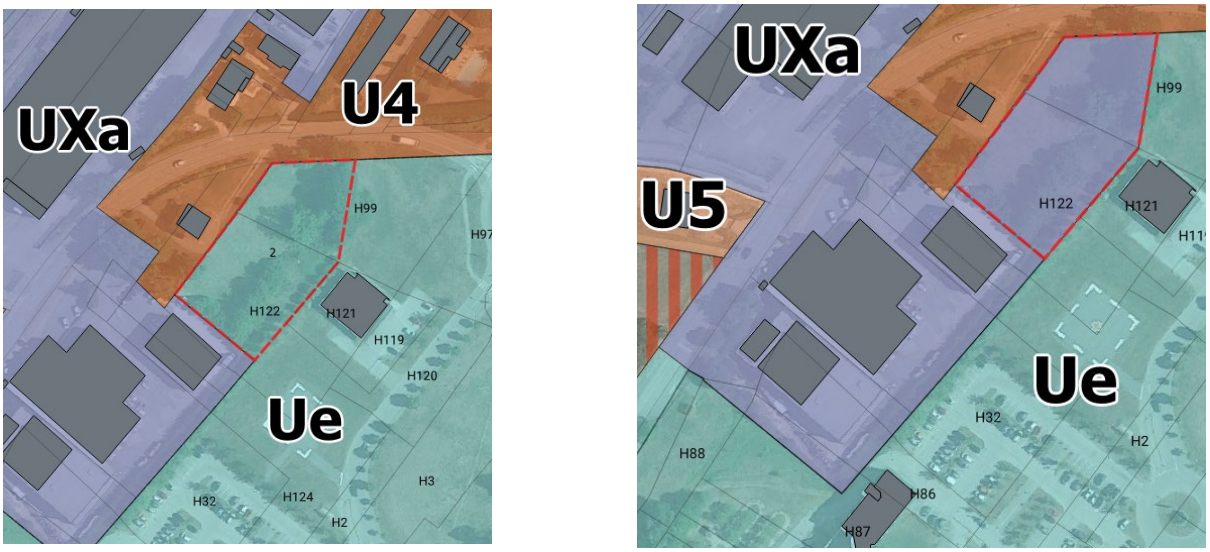
Les parcelles visées par la procédure sont actuellement classées en zone UE. Ce sous-secteur de la zone U est dédié à la gestion et au développement d'équipements publics de toute nature et aux constructions d'intérêt collectif. Il n'est donc pas adapté au projet porté par l'entreprise.

Le sous-secteur UXa est à vocation dominante de gestion et de développement des activités appartenant à la destination « autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire ».

L'objectif de la présente modification est donc le reclassement d'une partie des parcelles H122 et H99 afin de permettre la réalisation du projet d'extension de l'entreprise Buathier.

2.3.1.4 Evolutions apportées

Secteur Buathier



Extrait du règlement graphique avant et après la modification ° 11.

Au total, le reclassement d'une partie des parcelles H99 et H122, concernées par ce second point de modification modifie une surface d'environ 3 000 m².

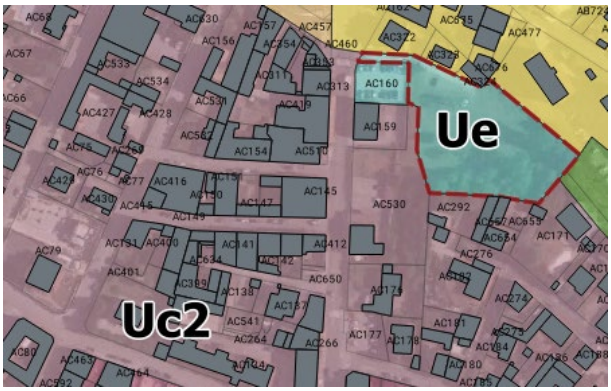
2.4 ÉVOLUTION DE ZONAGE UE VERS UN ZONAGE UC2 SECTEUR ANATOLE FRANCE

2.4.1 CONTEXTE

2.4.1.1 Localisation

Le troisième site concerné par la procédure de modification est le secteur Anatole France. La procédure consiste ici à permettre la construction d'un bâtiment accueillant 12 logements, sur le terrain de la parcelle AC529, au 9 rue Anatole France. Le secteur est d'une surface totale de 3 438 m², soit 0,34 ha.

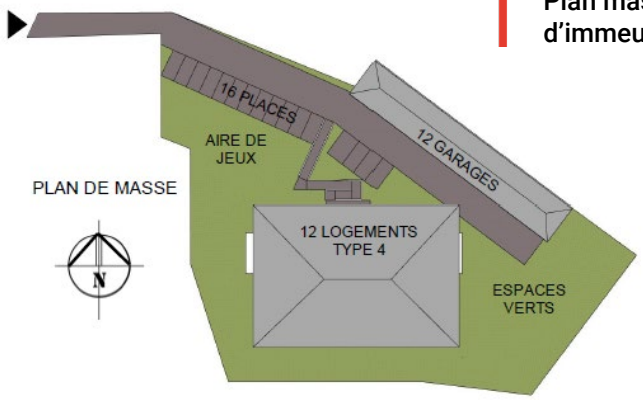
Le site est localisé au nord de la commune d'Oyonnax, au sein d'un quartier résidentiel composé d'habitat groupé, allant du R+1 au R+2 à l'ouest. A l'est de la parcelle se trouvent des immeubles d'habitation en R+4. La parcelle AC529 étant entièrement entourée de logements, son unique accès au réseau routier se fait par l'ouest, sur la D31.



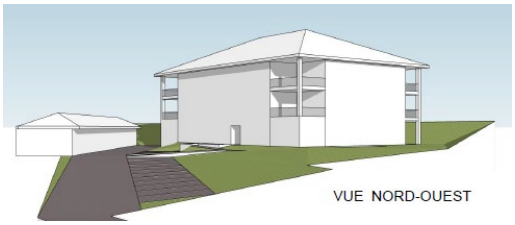
Localisation et règlement graphique en vigueur du secteur

Vue sur le secteur Anatole France

2.4.1.2 Présentation du projet



Plan masse du projet d'immeuble de logement.



Vue du projet.

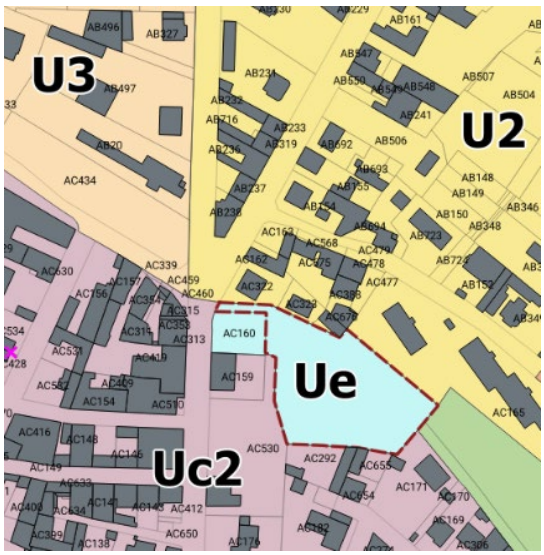
Le projet porté consiste en la construction de deux bâtiments : le plus grand, d'une surface plancher de 851 m² au sud de la parcelle AC529 accueillera 12 logements T4. Un second bâtiment, plus petit, d'une surface plancher de 300 m² accueillera les 12 garages de ces logements. Enfin, le reste de la parcelle accueillera des espaces verts, une aire de jeux et un parking de 16 places.

2.4.1.3 Contexte règlementaire

La parcelle visée par la procédure est actuellement classée en zone UE. Ce sous-secteur de la zone U est dédié à la gestion et au développement d'équipements publics de toute nature et aux constructions d'intérêt collectif. Il n'est donc pas adapté à un projet de construction d'immeuble d'habitation.

Le secteur UC2 correspond au centre-ville, à dominante de formes urbaines denses, historiques, au sein duquel des dispositions incitatives à la densification, à la structuration urbaine, à la mixité de l'habitat et des fonctions sont introduites.

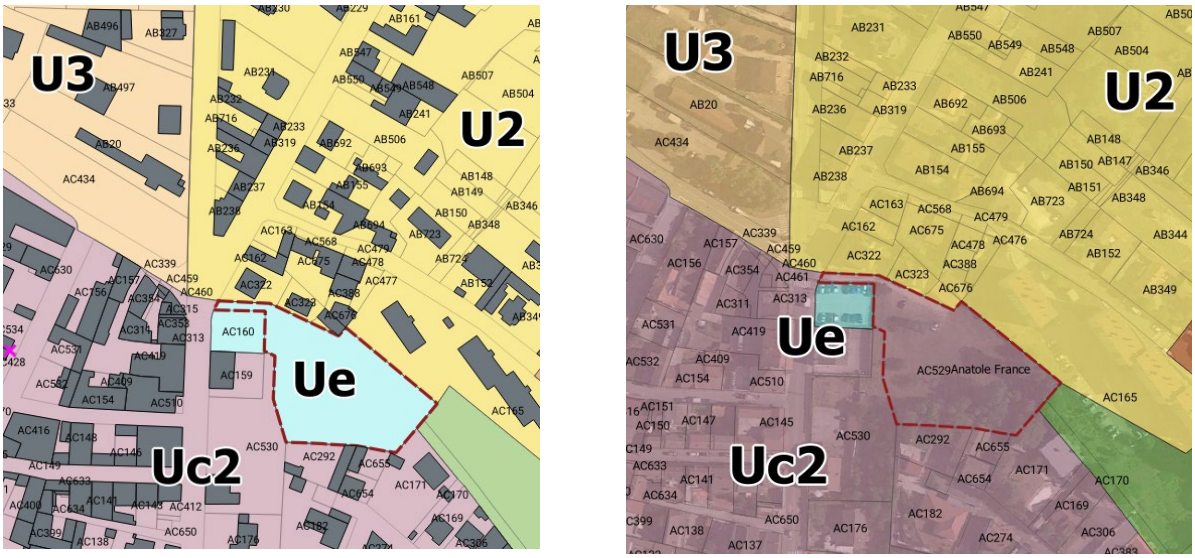
L'objectif de la présente modification est donc le reclassement de la parcelle AC529 afin de permettre la réalisation du projet de construction de logements.



Extrait du règlement graphique en vigueur.

2.4.1.4 Évolutions apportées

Au règlement graphique



Extrait du règlement graphique avant et après la modification ° 11.

Au total, le reclassement de la parcelle AC529 couvre une surface d'environ 0,34 ha.

2.5 ENJEUX DE LA MODIFICATION

2.5.1 ASSURER LE DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE DU TERRITOIRE

Valoriser l'économie et le patrimoine local

La modification du zonage d'une partie des parcelles H122 et H99 permettra l'agrandissement d'une entreprise en pleine croissance. Ainsi la modification du zonage de ces parcelles en zone UXa permet de favoriser la capacité économique du territoire oyonnaxien. Enfin, l'extension de l'entreprise permettra de développer l'économie et le savoir-faire local.

De la même manière, la procédure de modification autorisera l'accueil d'un restaurant situé au sud du Cours de Verdun. La construction de ce commerce permettra de confirmer le statut de polarité de loisir que possède ce secteur grâce à la présence d'équipements sportifs et de lieux de restauration.

Favoriser l'emploi

La construction du restaurant au sud du Cours de Verdun permettra de créer de l'emploi : en moyenne, l'implantation d'une activité de restauration rapide créer 45 emplois, directs ou indirects. De la même manière, l'agrandissement de l'entreprise Buathier, en pleine croissance, permet de soutenir directement l'économie locale et donc de favoriser la création d'emplois. Le soutien aux entreprises locales est essentiel en particulier sur des territoires concernés par des enjeux d'emploi : Oyonnax connait un taux de chômage supérieur aux taux départementaux ou nationaux moyens : 11,7 % à l'échelle communale, 9% à l'échelle intercommunale et 7,4% à l'échelle nationale.

2.5.2 FAVORISER LE RENOUVELLEMENT D'OYONNAX

Soutenir la croissance démographique

Oyonnax connaît, depuis 1999 une diminution constante de sa population. Cette diminution est notamment causée par un départ des populations : le solde migratoire de la ville est négatif depuis 1975. Entre 2014 et 2020, ce solde est de -0,7 %.

La construction de logements neufs doit permettre d'attirer de nouvelles populations au sein d'un quartier dynamique. En effet, le projet situé rue Anatole France comporte la création de 12 nouveaux logements, accompagnés de garages et d'une aire de jeux. De type T4, ils pourront accueillir de jeunes ménages, soutenant le renouvellement de la population oyonnaxienne.

Densifier la ville pour éviter l'extension

Les trois points concernés par la modification n°11 impliquent la mobilisation de parcelles situées au sein de secteurs déjà urbanisés qu'ils permettront de densifier.

Le projet d'implantation de restaurant au sud du Cours de Verdun se fait sur des parcelles entièrement artificialisées. Les parcelles AM120, AM144, AM145 et AM189 sont d'ores et déjà occupées par un parking couvert d'enrobé. Selon le projet architectural, les arbres présents sur la partie ouest du secteur seront conservés.

Le second projet de la présente modification est de permettre l'agrandissement du bâtiment principal de l'entreprise Buathier, la création d'un espace de retournement pour les poids lourds ainsi que d'un parking végétalisé pour les employés. L'agrandissement du bâtiment permet l'utilisation des parcelles propriétés de l'entreprise et déjà bâties.
L'aménagement de l'aire de retournement et du parking végétalisé entrainera l'utilisation d'une partie de la parcelle H122 (d'une surface de 0,18 ha) et de 40% de la surface de la parcelle H99 (une surface de 0,11 ha). Si le projet de l'entreprise Buathier artificialise une surface totale de 0,29 ha, il permet aussi le réaménagement de parcelles déjà construites ainsi que l'aménagement d'un parking végétalisé et d'une frange paysagère.

Enfin, le troisième projet présenté par la modification n°11 du PLUi consiste en la création d'un immeuble de logements rue Anatole France. La parcelle AC529 qui verra la construction de ce bâtiment est une dent creuse, ouverte à l'urbanisation, d'ores et déjà entourée de parcelles construites et habitées. Ces nouveaux logements seront donc une des clés de redynamisation du quartier, permettant de le densifier et d'éviter l'utilisation de parcelles en extension.

2.6 ÉVOLUTION DU RAPPORT DE PRESENTATION

La présente notice constitue un additif au rapport de présentation du PLUi et se substitue aux justifications visant les zones concernées.

Au regard des modifications de zonage proposées, le tableau des surfaces évolue comme ci-dessous :

Zone	Surface avant modification (ha)	Surface après modification (ha)
Ue	241,87	240,28
U1	53,65	54,66
UXa	711,18	711,48
UC2	70,88	71,22

Évolution du tableau des surfaces avant et après la modification n°11 du PLUi.

2.7 COMPATIBILITE AVEC LES DOCUMENTS D'URBANISME

2.7.1 COMPATIBILITE AVEC LE PADD

Le PADD du PLUi de Haut-Bugey Agglomération se décline en cinq axes stratégiques majeurs, puis en orientations. Les axes majeurs sont les suivants :

- 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

La présente procédure de modification du PLUi s'inscrit dans plusieurs de ces axes, notamment dans l'accompagnement du développement économique du territoire et dans le développement d'un urbanisme de qualité et économe en foncier (axe 2 et 4). Oyonnax est définie par le PADD comme l'une des communes composantes du chapelet urbain du territoire.

Secteur Cours de Verdun

Le premier point de l'actuelle procédure de modification concerne le secteur Cours de Verdun. Il s'agit ici de changer le zonage de plusieurs parcelles permettant ainsi la construction d'un restaurant.

- *Orientation 3.1 :* Renforcer les polarités urbaines en complémentarité de la réponse aux besoins des autres territoires
- *Orientation 5.1* : Conforter les pôles d'équipements et de services existants et organiser leur offre en complémentarité les unes des autres
- *Orientation 5.2* : Maintenir un niveau de service suffisamment développé, diversifié et qualité
- *Orientation 4.1* : Soutenir le dynamisme économique du territoire et l'attractivité du bassin d'emplois Haut-Bugiste
- *Orientation 5.1* : Assurer la préservation et la valorisation des espaces naturels

Secteur Buathier

Le second point concerne la modification du classement d'une partie des parcelles H122 et H99 en zone UXa aujourd'hui classée en zone UE. Ce changement permettra l'agrandissement de l'entreprise Buathier ainsi que l'aménagement d'un espace de retournement pour les poids lourds et d'un parking végétalisé pour les employés. Ce projet permet à la modification de s'inscrire dans les orientations du PADD suivantes :

- *Orientation 1.1* : Renouer avec une dynamique démographique positive
- *Orientation 1.3.1* : Renforcer les polarités urbaines en complémentarité de la réponse aux besoins des autres territoires

- *Orientation 1.5.1* : Conforter les pôles d'équipements et de services existants et organiser leur offre en complémentarité les unes des autres
- *Orientation 1.6.2* : Renforcer les centralités urbaines
- *Orientation 4.1* : Soutenir le dynamisme économique du territoire et l'attractivité du bassin d'emplois Haut-Bugiste
- *Orientation 5.1* : Assurer la préservation et la valorisation des espaces naturels

Secteur Anatole France

Ce dernier point concerne la construction d'un immeuble de douze logements, permise par le zonage en UC2 d'une parcelle aujourd'hui classée UE. Le projet permet à la modification de s'inscrire dans les orientations du PADD suivantes :

- *Orientation 1* : Renouer avec une dynamique démographique positive.
- *Orientation 2.1* : Renforcer les polarités urbaines en complémentarité de la réponse aux besoins des autres territoires
- *Orientation 3.1* : Diversifier l'offre de logements pour accompagner les habitants actuels et à venir dans leur parcours résidentiel
- *Orientation 5.1* : Assurer la préservation et la valorisation des espaces naturels

Les trois points présentés pas l'actuelle procédure de modification ne vont pas à l'encontre des autres orientations et sous-orientations du PADD du PLUi-H de Haut-Bugey Agglomération. La procédure de modification n° 11 est donc compatible avec le document.

2.8 BILAN DES INCIDENCES ENVIRONNEMENTALES DE LA MODIFICATION N°11

THÉMATIQUE	ENJEUX	Niveau d'enjeux
Agriculture	Aucun des trois points de la présente procédure de modification ne concerne une parcelle à caractère agricole. De la même manière, les projets envisagés sur ces parcelles n'ont pas vocation à entraver la culture de quelconque exploitation.	*
Milieux naturels & Biodiversité	L'intérêt pour la biodiversité des trois secteurs concernés par l'actuelle procédure est relativement faible. En effet, les trois secteurs étant déjà aménagés et/ou artificialisés, la potentielle présence de biodiversité est faible.	*
Paysage & Patrimoine	• Le secteur Anatole France est composé d'une parcelle unique, entourée de parcelles déjà aménagées et est très peu visible depuis la route : l'aménagement du site n'aura qu'un très faible impact sur le paysage. • Le secteur de Buathier est situé sur les hauteurs, à l'ouest du territoire communal. Cependant l'aménagement prévu ne comprend pas l'édification de nouveau bâtiment. La création d'un espace de retournement pour poids lourds ainsi qu'un parking paysager n'aura que très peu d'impact sur le paysage à longue distance. De plus, la parcelle H99 sera bordée par une frange paysagère, améliorant ainsi l'incidence du projet sur le paysage. • La construction d'un nouveau restaurant Cours de Verdun se fera en grande partie sur un parking. La qualité architecturale du projet aura une incidence positive sur le paysage. L'entièreté des secteurs ici concernés étant d'ores et déjà ouverte à l'urbanisation, l'impact de la procédure est très faible. Concernant le patrimoine, seul le secteur Anatole France est situé à proximité d'un périmètre des abords des monuments de France : il s'agit du périmètre protégeant l'usine électrique La Grande Vapeur.	*
Ressource en eau	L'impact de la procédure de modification du PLUi-H est négligeable sur la ressource en eau : – Aucun des trois secteurs n'est directement concerné par le PPR Crues du Lange et de la Sarsouille ; – Aucun des trois secteurs n'est situé à proximité d'une zone humide ou d'un écoulement naturel ;	*

THÉMATIQUE	ENJEUX	Niveau d'enjeux
	– Tous sont raccordés ou très facilement raccordables aux réseaux d'eau et d'assainissement. Les aménagements devront tout de même respecter certaines mesures de récupération des eaux de pluies, de perméabilité des sols et d'écoulement sur le site tels que prévus au règlement écrit.	
Risques & Nuisances 	L'impact de la procédure de modification et celui de l'aménagement de la parcelle sont quasi-inexistants. L'aménagement pendant la durée des travaux devra tout de même respecter certaines mesures concernant le bruit des travaux et les risques de pollutions accidentelles. Enfin, une attention devra être portée sur la proximité du secteur Anatole France avec d'anciens sites industriels potentiellement pollués.	**

3 DEMARCHE REGLEMENTAIRE

3.1 CADRE REGLEMENTAIRE DE LA MODIFICATION

3.1.1 LA PROCEDURE DE MODIFICATION

3.1.1.1 Cadrage règlementaire

La procédure de modification du PLUi est définie par les articles L.153-36 et suivants du Code de l'Urbanisme : « Sous réserve des cas où une révision s'impose en application du I de l'article L. 153-31, le plan local d'urbanisme est modifié lorsque l'établissement public de coopération intercommunale ou la commune décide de modifier le règlement, les orientations d'aménagement et de programmation ou le programme d'orientations et d'actions ».

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

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

3.1.1.2 Déroulé de la procédure de modification

1. Lancement de la procédure

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

2. Concertation

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

3. Notification aux Personnes Publiques Associées

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

4. Enquête publique

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

- La notice explicative, exposant les objectifs, le contexte, les motivations et les justifications des évolutions envisagées,

- Les pièces du dossier concernées par la modification (pièces avant et après modification),
- Les avis des personnes publiques associées, ou, à défaut, la preuve de leur saisine.

5. Approbation

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

3.1.1.3 Mention des textes qui régissent l'enquête publique :

Code l'urbanisme

Article L153-41

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

1° Soit de majorer de plus de 20 % les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan ;

2° Soit de diminuer ces possibilités de construire ;

3° Soit de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser ;

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

Lorsque le projet de modification porte sur l'ouverture à l'urbanisation d'une zone, une délibération motivée de l'organe délibérant de l'établissement public compétent ou du conseil municipal justifie l'utilité de cette ouverture au regard des capacités d'urbanisation encore inexploitées dans les zones déjà urbanisées et la faisabilité opérationnelle d'un projet dans ces zones.

Code de l'environnement

Les articles suivants régissent l'enquête publique :

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

Article L123-3 à L123-18 (inclus) ;

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

HAUT BUGEY AGGLOMÉRATION

Plan Local d'Urbanisme Intercommunal

Procédure de Modification n°8

Notice explicative

DOSSIER D'APPROBATION

PLUi-H approuvé le 19/12/2019

Modification n°8 approuvée le 22/02/2024

Table des matières

DOSSIER D'APPROBATION 1

Table des matières 3

1 Contexte de la démarche 5

1.1 Contexte 6

1.1.1 Contexte règlementaire 6

1.1.2 Contexte intercommunal 6

1.1.3 Coordonnées du maitre d'ouvrage 6

2 Contenu de la modification 8

2.1 Évolutions communes à plusieurs zones 9

2.1.1 Évolutions des conditions d'occupation (art. 1 à 3) 9

2.1.2 Évolutions des caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères (art. 4 à 7) 10

2.2 Évolutions des zones U 17

2.2.1 Extension d'une polarité commerciale, évolution des règles relatives au commerce 17

2.2.2 Évolutions des caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères (art. 4 à 7) 22

2.3 Évolutions des zones UX 25

2.3.1 Évolutions des conditions d'occupation (art. 1 à 3) 25

2.3.2 Évolutions des caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères (art. 4 à 7) 27

2.4 Évolutions des zones à urbaniser 30

2.4.1 Évolutions des conditions d'occupation (art. 1 à 3) 30

2.5 Évolutions des zones agricoles et naturelles 31

2.5.1 Évolutions des conditions d'occupation (art. 1 à 3) 31

2.5.2 Évolutions des caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères (art. 4 à 7) 32

2.6 Évolution du rapport de présentation 35

2.7 Compatibilité avec le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) 35

2.8 Incidences environnementales de la modification 36

3 Démarche règlementaire 37

3.1 Cadre réglementaire de la modification 38

3.1.1 La procédure de modification 38

1 CONTEXTE DE LA DEMARCHE

1.1 CONTEXTE

1.1.1 CONTEXTE REGLEMENTAIRE

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

Le territoire est doté de deux documents de planifications majeurs :

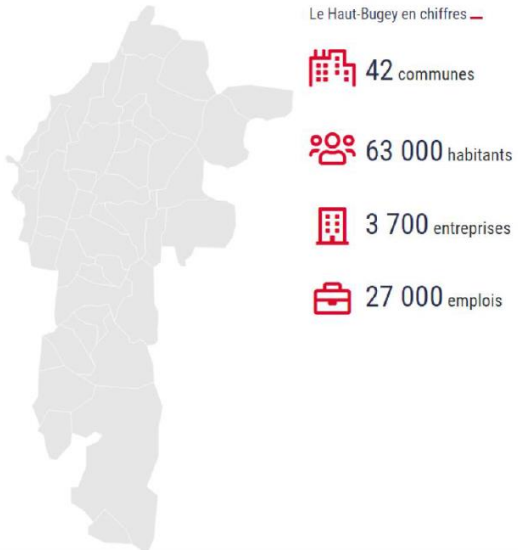
- Le SCoT, approuvé le 16 Juillet 2017 à l'échelle des 36 communes qui constituaient le territoire à cette date
- Le PLUi-H, approuvé le 19 décembre 2019, sur le même périmètre que le SCoT. Le document a fait l'objet d'une première modification simplifiée approuvée le 17 décembre 2020. La dernière modification du document d'urbanisme, la modification numéro 7, a été approuvée le 08 Juin 2023.

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

1.1.2 CONTEXTE INTERCOMMUNAL

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

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



1.1.3 COORDONNEES DU MAITRE D'OUVRAGE

La procédure est portée par :

Haut Bugey Agglomération

57 rue René Nicod - CS 80502

01117 OYONNAX CEDEX

1.1.3.1 Objectifs de la modification

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

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

Elle porte sur :

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

2 CONTENU DE LA MODIFICATION

2.1 ÉVOLUTIONS COMMUNES A PLUSIEURS ZONES

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

2.1.1.1 La reconstruction après sinistre

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

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

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

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

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

Extrait de l'article 2 du règlement de la zone U (évolution similaire sur le règlement des zones UX, 1AU, 1AUX, 2AU, A et N)
- La reconstruction après sinistre, dans un délai de ~~quatre ans~~ dix ans, des bâtiments dans leur volume initial – le cas échéant sous réserve de prescriptions particulières – à condition que : • Le sinistre ne résulte pas d'un aléa, naturel ou technologique, susceptible de se reproduire à nouveau et remettant en cause la localisation du bâtiment sinistré, • Sa destination au moment du sinistre soit conservée ou soit conforme aux occupations et utilisations du sol admises dans la zone considérée, • La capacité des réseaux qui desservent le bâtiment soit suffisante, • La reconstruction respecte les dispositions de l'article 5.

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

2.1.2.1 Largeur de façade des annexes

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

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

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

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

Extrait de l'article 5, Zones U ,1AU, A et N
Façades et aspects extérieurs Les façades des annexes implantées en limite ne peuvent excéder 1/3 de la longueur de la limite sur laquelle elles sont implantées.

2.1.2.2 Le vide sanitaire

Article concerné : article 5 des zones U et 1AU

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

Extrait de l'article 5 du règlement de la zone U (évolution similaire sur le règlement de la zone 1AU)
Implantation et volumes La construction, comme le font figurer les courbes de niveaux avant et après le projet sur le plan de masse de l'autorisation de construire, doit être adaptée au terrain naturel et étudiée en fonction de la pente du terrain notamment au regard des perceptions lointaines et dominantes de ladite construction. Un bâtiment terminé ne devra pas présenter de talus importants ni en déblais, ni en remblais. Ces derniers ne devront pas excéder 2 m. En cas de création de mur d'enrochement ou de soutènement, celui-ci devra être végétalisé. Seuls les affouillements et remblais indispensables aux constructions sont autorisés sous réserve de conserver la stabilité du terrain, de s'intégrer au paysage et de ne pas porter atteinte à l'environnement existant. La répartition des niveaux (habitation, garage…) doit être en concordance avec la pente naturelle du terrain. Par ailleurs, la construction d'un vide sanitaire est recommandée si le terrain naturel se trouve plus bas que le point de ruissellement de la chaussée, notamment en cas de connaissance avérée d'enjeux de salubrité publique.

2.1.2.3 Les clôtures

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

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

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

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

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

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

Extrait de l'article 5 du règlement de la zone U
Clôtures Dans l'ensemble de la zone U Les clôtures doivent être d'aspect sobre~~, en concordance avec le paysage environnant et les usages locaux quant à leurs hauteurs, leurs couleurs et leurs matériaux~~ en harmonie avec la construction, les clôtures voisines et le paysage environnant. Une concordance avec les usages locaux en termes de hauteur, couleurs, matériaux et type de dispositif doit être recherchée. Composition : Les clôtures seront composées de grilles, grillages, de haies vives d'essences végétales locales (composées de plusieurs essences) et/ou d'un système à claire-voie (dispositif qui garantit une transparence visuelle et une perméabilité physique sur l'ensemble de la hauteur et du linéaire de la clôture). La hauteur maximale des clôtures n'excèdera pas 2,00 mètres. Des adaptations aux dispositions précédentes peuvent être accordées pour les équipements publics, d'intérêt collectif ou liés à la gestion du Domaine public autoroutier concédé nécessitant des dispositifs de clôtures spécifiques. Aspect : ~~Les panneaux pleins de couleur blanche, les canisses et les bâches sur les clôtures sont interdits.~~ La clôture doit représenter un aspect fini. La couleur blanche n'est pas autorisée. Les pare-vues pourront être réalisés notamment au moyen de plantations végétales. Les dispositifs type canisses, bâches, cache-balcons, géotextiles, etc. sont interdits. Murets et murs pleins : Les murs et murets existants notamment ceux présentant un intérêt patrimonial, environnemental ou géologique doivent être conservés dans leur intégralité, et même reconstitués si besoin est, à l'exception des percements utiles aux accès; dans ce cas, leur hauteur existante pourra être conservée. Ils doivent être soit en pierres maçonnées, soit revêtus d'un enduit taloché s'harmonisant avec la teinte des façades de la construction, ou bien avec l'environnement bâti. Ils doivent s'intégrer harmonieusement au paysage. - Dans les zones Uc, Uc1, Uc2, Uc2c, Uc3, et Uc3c : Les murs pleins ne pourront pas excéder une hauteur de 1 mètre et devront être assortis d'une clôture afin de constituer un mur-bahut.

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

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

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

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

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

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

Dérogations :

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

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

Murs anti-bruit :

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

Murs de soutènement :

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

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

Portails et portillons :

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

Coffrets de réseaux :

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

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

Clôtures

Dans l'ensemble des zones 1AU

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

Composition :

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

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

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

Aspect :

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

La clôture doit représenter un aspect fini.

La couleur blanche n'est pas autorisée.

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

Murets et murs pleins :

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

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

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

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

Dérogations :

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

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

Murs anti-bruit :

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

Murs de soutènement :

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

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

Portails et portillons :

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

Coffrets de réseaux :

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

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

Article concerné : article 7 des zones U et 1AU

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Extrait de l'article 7 de la zone U (évolution similaire sur le règlement de la zone 1AU)
Dans l'ensemble de la zone U à l'exception de la zone Uc3n - Pour les constructions à usage d'habitation ▪ 1 place par logement situé à moins de 500 mètres de la gare d'Oyonnax, conformément au périmètre affiché sur le document graphique « périmètre de 500 mètres autour de la gare » ; ▪ 0,5 place par logement pour les logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat situés à moins de 500 mètres de la gare d'Oyonnax ; ▪ 2 places par logement situé à plus de 500 mètres de la gare d'Oyonnax ▪ 1 place par logement situé à plus de 500 mètres de la gare d'Oyonnax dans le cas de logements locatifs sociaux, ▪ 1 place visiteur minimum par tranche de 4 logements ou de 4 lots pour les constructions à usage d'habitation et dans le cas d'une opération de plus de 4 logements ou de 4 lots. - Pour les constructions dédiées aux commerces et aux activités de service : ▪ 1 place de stationnement par chambre (hébergement hôtelier et touristique) ;

- 1 place par tranche de 10 sièges (cinéma, salle de spectacle).

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

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

Article concerné : article 7 des zones U et 1AU

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

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

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

Extrait de l'article 7 de la zone U (évolution similaire sur le règlement de la zone 1AU)
Dans l'ensemble de la zone U, en cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, sont admises les possibilités suivantes : - L'aménagement des places de stationnement non réalisées sur un autre terrain situé à moins de 200 mètres de l'opération : le constructeur doit alors apporter la preuve qu'il réalise ou fait réaliser lesdites places dans les délais de mise en service des constructions. Par ailleurs, sa demande devra comprendre les éléments mentionnés à l'article R*431-26 du Code de l'Urbanisme.

2.1.2.6 Stationnement des cycles

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

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

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

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

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

Stationnement des cycles

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

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

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

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

2.1.2.7 Le stationnement : création de garages

Article concerné : article 7 des zones U et 1AU

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

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

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

Rappel technique

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

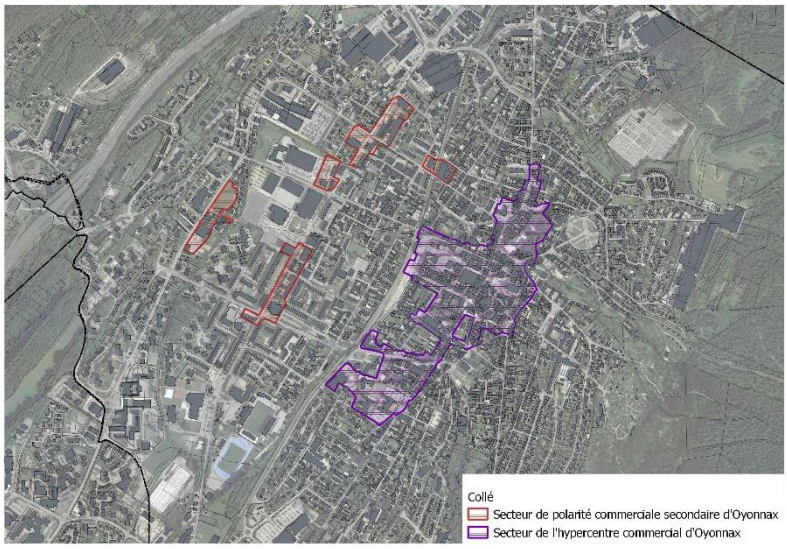
2.2 ÉVOLUTIONS DES ZONES U

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

2.2.1.1 Contexte

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

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



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

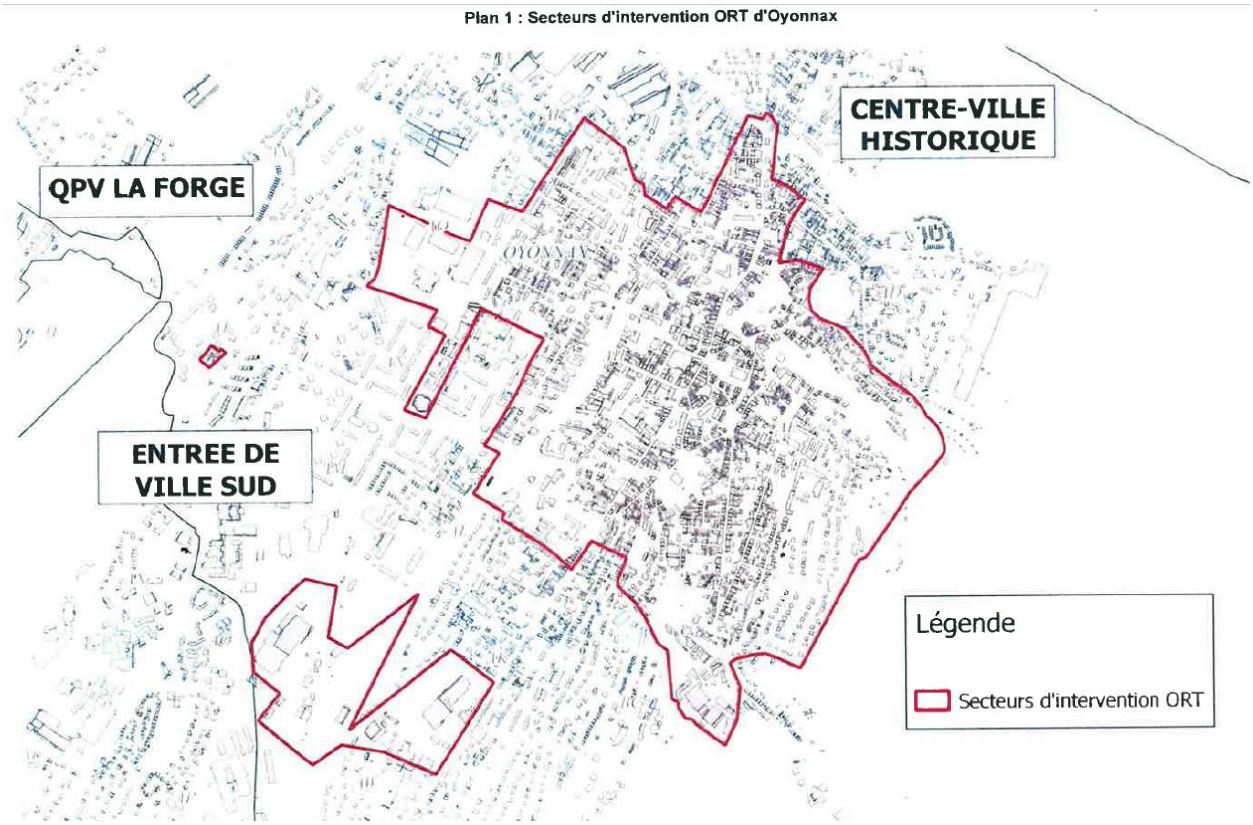
Depuis 2019, la ville d'Oyonnax a poursuivi ses actions de revitalisation de ses secteurs de renouvellement urbain que ce soit par le biais des programmes NPNRU, des Actions Cœur de Ville et la définition d'un périmètre d'Opération de Revitalisation du Territoire (ORT). Pour rappel, au sein de ce périmètre,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

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

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

Périmètres de l'ORT

Plan 1 : Secteurs d'intervention ORT d'Oyonnax



Enjeux de la modification

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

Ce projet induit également quatre modifications du règlement :

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

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

Modifications apportées au règlement écrit

Extrait de l'article 2 de la zone U

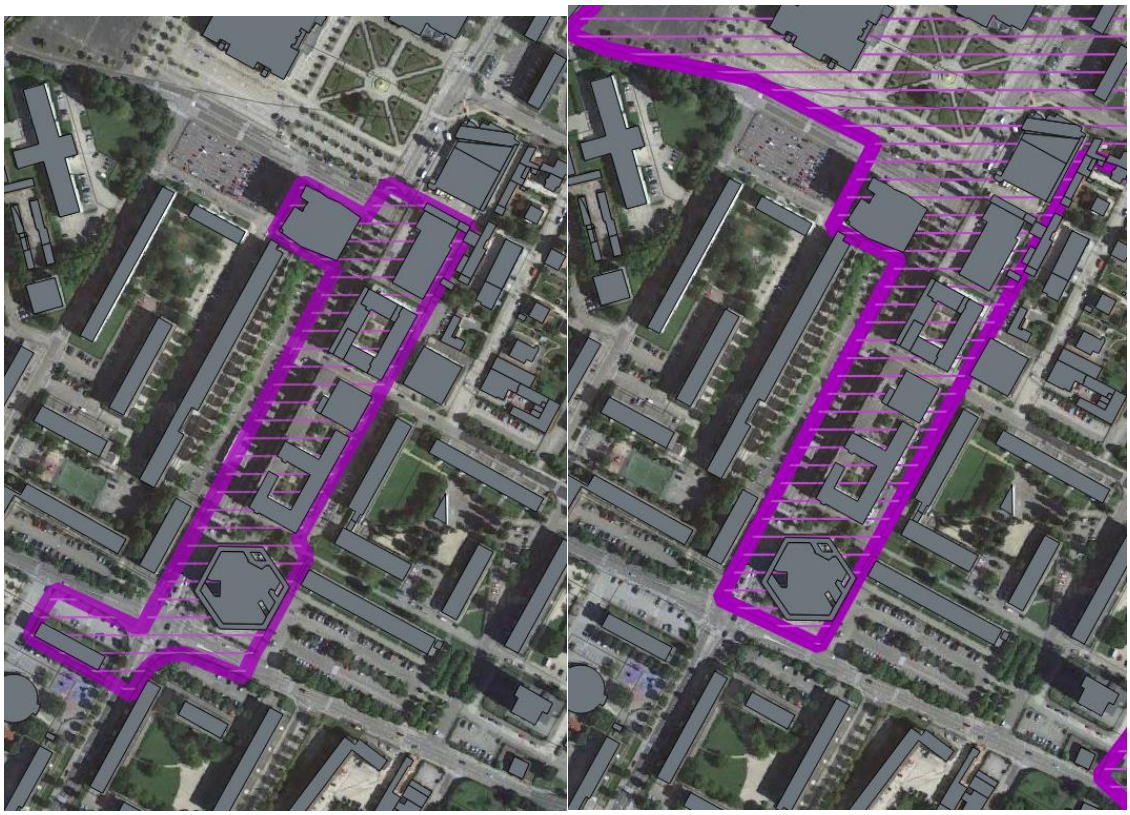
Dans les zones Uc, Uc1, Uc2, Uc2c, Uc3c et U4c sont autorisées :
- les constructions à usage d'artisanat et de commerce de détail ainsi que de restauration sous réserve :
  - que leur nature ait une fonction urbaine, qu'elle soit compatible avec le **caractère résidentiel** de la zone ainsi que du caractère **traditionnel** et **historique** de la trame bâtie, et que leur fréquentation induite ne nuise pas à la sécurité, la tranquillité et la salubrité publique.
  - du respect des règles ci-dessous :
  Dans les secteurs visés au plan de zonage comme « secteur de prescription commerciale » :
  ▪ La surface de plancher de chaque ensemble ~~unité~~ commercial soit inférieure à :
  ▪ 3200m² ~~900m²~~ dans le secteur dit d'hyper-centre d'Oyonnax
  ▪ 500m² dans les autres secteurs de prescriptions identifiés au plan de zonage
  En dehors des secteurs visés au plan de zonage comme « secteur de prescription commerciale » :
  ▪ La surface de plancher de chaque ensemble ~~unité~~ commercial soit inférieure à 250m².
Dans les zones U1, U2 et U3 sont autorisées :
- les constructions à usage d'artisanat et de commerce de détail ainsi que de restauration sous réserve :
  - que leur nature ait une fonction urbaine, qu'elle soit compatible avec le **caractère résidentiel** de la zone ainsi que du caractère **traditionnel** et **historique** de la trame bâtie, et que leur fréquentation induite ne nuise pas à la sécurité, la tranquillité et la salubrité publique.
  - D'être identifiées au titre de secteur de prescription commerciale au plan de zonage
  - Que la surface de plancher de chaque ~~unité~~ ensemble commercial soit inférieure à 500m² sauf dans le secteur identifié comme hyper-centre d'Oyonnax où la surface maximale est portée à 3 200m².

Extrait de l'article 3 de la zone U
Article 3 Mixité fonctionnelle et sociale Mixité fonctionnelle Le plan de zonage distingue des secteurs de prescription commerciale dans lesquels les prescriptions suivantes s'appliquent en cohérence avec les règles établies aux articles 1 et 2 : - Dans le secteur défini comme hyper-centre d'Oyonnax, l'artisanat et le commerce de détail ainsi que la restauration sont autorisés sous réserve d'une surface de plancher inférieure à ~~**900m²**~~ **3 200 m²** - Dans l'ensemble des autres secteurs définis au zonage, l'artisanat et le commerce de détail ainsi que la restauration sont autorisés sous réserve d'une surface de plancher de chaque ensemble ~~unité~~ commercial nférieure à **500m².**

2.2.1.2 Modifications apportées aux prescriptions graphiques

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

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



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

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

2.2.2.1 Règles d'implantation des bâtiments

Article concerné : article 4.2 des zones U

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

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

Extrait de l'article 4.2 de la zone U
Généralités L'édification des constructions doit veiller à respecter l'organisation de la trame bâtie existante et notamment des bâtis présents sur les tènements voisins. Pour l'application des règles ci-après, le calcul se fera au nu de la façade, sans tenir compte de ses éléments de débords éventuels, tels débords de toitures, saillies, encorbellements et marquises, à condition que leur profondeur par rapport à la façade ne dépasse pas 1,50 m.

2.2.2.2 L'emprise au sol des constructions

Article concerné : article 4.4 de la zone U

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

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

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

Article 4.4 du règlement de la zone U
L'emprise au sol maximale des constructions autorisées sur le terrain concerné par le projet est la suivante : - U1, Uc1, Uc2, Uc2c, Uc3, Uc3n, ~~et~~ UC3c et Ue : non règlementé - U2 : 70% - U3, U4n : 50%

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

L'implantation des éléments techniques (climatiseurs, pompes à chaleur,..) doit faire l'objet d'une intégration veillant à réduire les nuisances sonores et visuelles.

2.2.2.3 La hauteur des constructions

Article concerné : article 4.5 de la zone U

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

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

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

Modalités d'application

La hauteur des constructions ne doit pas dépasser :

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

2.2.2.4 Le traitement des espaces non bâtis

Article concerné : article 6 de la zone U

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

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

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

Extrait de l'article 6 de la zone U
Coefficient d'espaces non-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, pour les projets d'au moins 4 lots ou 4 logements. Ces espaces devront être organisés de façon à participer à l'agrément du projet, et ne devront pas être situés dans des espaces résiduels et difficiles d'accès, - aménagés en espaces verts et plantés perméables, sur la totalité des espaces libres non affectés, - plantés sur les aires de stationnement de surface. Pour tout projet, il est exigé que la totalité des espaces libres de toute construction et non indispensables à la circulation automobile ou piétonnière soit aménagée en espaces verts plantés et présentant une perméabilité maximale.

2.2.2.5 Les dérogations au nombre de places de stationnement à créer

Article concerné : article 7 de la zone U

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

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

Extrait de l'article 7 de la zone U
Dans les zones Uc1, Uc2c, Uc3c, Uc3n et Uc4c : La création de place de stationnement peut être dérogée, sous réserve de la démonstration d'une capacité de stationnement suffisante aux alentours pour les besoins du projet.

2.3 ÉVOLUTIONS DES ZONES UX

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

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

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

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

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

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

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

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

Autorisé sans condition
Autorisé sous condition
Interdit

2.3.1.2 Artisanat et commerce de détail en zone UXa

Article concerné : article 2 de la zone UX

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

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

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

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

Extrait de l'article 2 de la zone U
Dans les zones UXa et UXa2, sont autorisées sous conditions : - Les constructions à usage d'artisanat et commerce de détail d'une surface de plancher inférieure à 200 m² sous réserve d'être directement liées aux activités industrielles de la zone.

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

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

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

Or cette prescription concerne également la zone UX.

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

Extrait de l'article 2 de la zone UX
Dans les secteurs de risques inondation identifiés au zonage (prescriptions surfaciques complémentaires), les occupations admises seront autorisées sous réserve : - les hangars agricoles ouverts seront réalisés sans remblaiement. - modifications de bâtiments existants et extensions de moins de 20 m² : surélévation des équipements et matériels vulnérables au-dessus du niveau de référence si celui-ci est connu - constructions autres que hangars agricoles ouverts et que modifications de bâtiments existants et extensions de moins de 20 m² : surélévation du premier niveau utilisable au-dessus du niveau de référence si celui-ci est connu ou indication et mise en œuvre, sous la responsabilité du maître d'ouvrage, d'un ensemble de mesures de réduction de la vulnérabilité du bâtiment (batardeaux, cuvelage étanche, etc.) permettant d'apporter par leur mise en œuvre un niveau de protection équivalent à celui résultant d'une surélévation au-dessus du niveau de référence

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

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

2.3.2.1 Clarification de la règle de recul en UXct

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

Extrait de l'article 4.1 de la zone UX

Généralités

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

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

Modalités d'application

Dans l'ensemble de la zone UX,

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

- 15,00 mètres le long des routes départementales.

Dans les secteurs UXa, UXa2, UXt et UXtp

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

Dans les secteurs UXc et UXcp, et UXct

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

2.3.2.2 Performances énergétiques et intégration des panneaux solaires

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

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

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

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

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

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

Extrait de l'article 5 de la zone UX
Performance énergétique des bâtiments Performance énergétique des bâtiments En zone UXcp, conformément à l'article L111-19 du Code de l'Urbanisme, les projets commerciaux soumis à autorisation d'exploiter (L752-1 du Code du Commerce), devront prévoir sur tout ou partie de leurs toitures, et de façon non exclusive, - soit des procédés de production d'énergies renouvelables, - soit un système de végétalisation basé sur un mode cultural garantissant un haut degré d'efficacité thermique et d'isolation et favorisant la préservation et la reconquête de la biodiversité, - soit d'autres dispositifs aboutissant au même résultat ; Dans toutes les zones, dans la mesure du possible, il conviendra d'élaborer tout projet de construction au regard des préoccupations environnementales et en particulier inciter aux économies d'énergie notamment au regard des articles L111-18 et L111-18-1 du Code de l'Urbanisme. Ainsi il est recommandé entre autres de : - Favoriser le développement des conceptions architecturales qui utilisent au mieux les apports solaires, la ventilation naturelle et l'exploitation des filières locales d'énergies renouvelables. - Privilégier la lumière du jour en tant qu'élément de maîtrise des consommations d'électricité. - Prévoir des dispositions constructives nécessaires à éviter de devoir recourir à la climatisation (isolation, exposition, orientation du bâti etc. …). Les équipements liés aux énergies renouvelables doivent être intégrés et adaptés à la logique architecturale des constructions et à leur environnement patrimonial et paysager. Dans toutes les zones UX, les panneaux photovoltaïques sont autorisés sous réserve : - D'être installés en toiture ou en ombrière - Au sol sous réserve d'être installés sur des zones déjà imperméabilisées (ombrière sur parking…), des espaces artificialisés et inoccupés des zones d'activités à condition que cela n'entraine pas l'ouverture à l'urbanisation d'une zone en parallèle ; Dans le cas d'un projet mettant en œuvre des techniques relevant de la bioclimatique ou permettant d'atteindre de hautes performances énergétiques ou l'utilisation d'énergie renouvelable, les règles sur l'aspect des constructions peuvent être assouplies dans la mesure où il n'est pas possible de les respecter pour des raisons de mise en œuvre de ces techniques. Le demandeur ou l'auteur du projet doit aussi justifier de la cohérence de la recherche architecturale par rapport au caractère général du site.

2.3.2.3 Clarification de la règle de clôture en UXct

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

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

Extrait de l'article 5 de la zone UX

Clôtures

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

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

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

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

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

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

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

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

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

2.4 ÉVOLUTIONS DES ZONES A URBANISER

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

2.4.1.1 Evolution des règles relatives aux zones 1AUe

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

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

Extrait de l'article 2 de la zone 1AUe
Article 2 Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières Au sein des zones 1AU et 1AUd sont autorisés sous réserve d'être compatibles avec le caractère résidentiel de la zone et que leur fréquentation induite ne nuise pas à la sécurité, la tranquillité et la salubrité publique : ○ […] Dans la zone 1AUe, sont autorisés sous conditions seulement : - Les logements et hébergements nécessaires aux équipements d'intérêt collectif et services publics autorisés dans la zone. - Sous réserve que leur fréquentation et leur usage soit compatible avec le caractère ~~résidentiel~~ de la zone : ○ Les locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés ○ Les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés ○ Les établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale ○ Les salles d'art et de spectacles ○ Les équipements sportifs ○ Les autres équipements recevant du public sous réserve du respect des dispositions du Schéma Départemental d'accueil des gens du voyage - […]

2.5 ÉVOLUTIONS DES ZONES AGRICOLES ET NATURELLES

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

2.5.1.1 Evolution des règles relatives aux réhabilitations en zone A

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

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

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

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

Extrait de l'article 2 de la zone A
Au sein de la zone A, sont autorisées sous conditions seulement : - Les constructions, travaux, ouvrages ou installations, réputées agricoles au titre de l'article L311-1 du Code Rural, sous réserve du respect des règlementations en vigueur (Règlement Sanitaire Départemental et régime des Installations Classées pour la Protection de l'Environnement). - les constructions et installations nécessaires au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées au titre de l'article L.525-1 du Code rural et de la pêche maritime. - Les constructions à usage de logement liées à l'exploitation agricole sous réserve des conditions suivantes : • Etre nécessaire à la surveillance de l'exploitation agricole, appréciée en fonction de la nature et de l'importance de l'activité, • Qu'elles soient, selon la nature de l'activité, situées dans ou à proximité des bâtiments de l'exploitation sans excéder un rayon de 50 m, ou 100 m maximum si impossibilité technique avérée, et qu'elles forment un ensemble cohérent avec ces derniers ; • que ne soit édifié qu'un seul bâtiment à usage de logement par exploitation (en cas de plusieurs logements, ils devront être soit accolés, soit intégrés dans le volume d'un seul bâtiment), ou que les logements soit aménagés sous forme de réhabilitation ou de réaffectation de constructions existantes. Dans tous les cas, le nombre de ces logements devra être en rapport avec l'importance de l'activité agricole de l'exploitation. - Les travaux, les aménagements, les constructions et installations nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles, lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière sur le terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages. - Les extensions d'un bâtiment à usage de logement existant sous réserve : - d'une surface de plancher minimale avant extension de 50m² :

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

- la réhabilitation, restauration ou réfection des bâtiments d'habitation existants dans leur volume initiale sous réserve qu'elle ne nécessite pas de changement de destination

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Généralités

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

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

Règles générales

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

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

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

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

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

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

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

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

Extrait des articles 4.2 de la zone A et N

Généralités

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

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

Règles générales

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

Cas particuliers

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

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

2.5.2.3 Intégration des panneaux solaires

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

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

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

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

Extrait de l'article 5 de la zone A / N
Toitures **Pour toutes les constructions autorisées :** Une insertion dans le site doit être recherchée et argumentée, quant au choix des pentes de toitures, des matériaux employés et de leurs teintes. Les matériaux de couverture, en particulier, doivent être déterminés en tenant compte de leur environnement, sans forcément le copier (tuiles, zinc patiné, cuivre, inox plombé, bac acier…). **Pour les bâtiments agricoles** Les couvertures métalliques ou fibrociment, devront faire l'objet d'un traitement de coloration, en harmonie avec les teintes dominantes des toitures environnantes. Les teintes claires sont interdites. Le vieillissement naturel des matériaux est accepté. D'autres matériaux sont envisageables en fonction du contexte local et des contraintes techniques. Les panneaux solaires autorisés en toiture devront être intégrés dans le plan du pan de la toiture.

2.6 ÉVOLUTION DU RAPPORT DE PRESENTATION

La présente notice constituera un additif au rapport de présentation.

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

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

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

2.8 INCIDENCES ENVIRONNEMENTALES DE LA MODIFICATION

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

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

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

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

3 DEMARCHE REGLEMENTAIRE

3.1 CADRE REGLEMENTAIRE DE LA MODIFICATION

3.1.1 LA PROCEDURE DE MODIFICATION

3.1.1.1 Cadrage règlementaire

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

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

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

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

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

3.1.1.2 Déroulé de la procédure de modification

1. Lancement de la procédure

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

2. Concertation

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

3. Notification aux Personnes Publiques Associées

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

4. Enquête publique

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

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

5. Approbation

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

3.1.1.3 Mention des textes qui régissent l'enquête publique :

Code l'urbanisme

Article L153-41

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

1° Soit de majorer de plus de 20 % les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan ;

2° Soit de diminuer ces possibilités de construire ;

3° Soit de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser ;

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

Code de l'environnement

Les articles suivants régissent l'enquête publique :

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

Article L123-3 à L123-18 (inclus) ;

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

HAUT BUGEY AGGLOMÉRATION

Plan Local d'Urbanisme Intercommunal

Procédure de Modification n°7

Commune d'Arbent

Notice explicative

APPROBATION

VU POUR RESTER ANNEXE A LA DELIBERATION DU 08/06/2023

Table des matières

1

Table des matières 3

1 Contexte de la démarche 4

1.1 Contexte 5

1.1.1 Contexte intercommunal 5

1.1.2 Contexte communal 5

1.1.3 Coordonnées du maitre d'ouvrage 5

1.1.4 Objectifs de la modification 6

2 Contenu de la modification 7

2.1 Présentation de la modification et des pièces visées 8

2.2 Evolution du zonage de la zone UXcp vers une zone Naturelle 9

2.2.1 Contexte 9

2.2.2 Enjeux de la modification 10

2.2.3 Modification apportee 10

2.3 Evolution du rapport de présentation 12

2.4 Compatibilité avec le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) 13

2.5 Incidences environnementales de la modification 13

3 Démarche règlementaire 14

3.1 Cadre réglementaire de la modification 15

3.1.1 La procédure de modification 15

1 CONTEXTE DE LA DEMARCHE

1.1 CONTEXTE

1.1.1 CONTEXTE INTERCOMMUNAL

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

Le territoire est doté de deux documents de planifications majeurs :

- Le SCoT, approuvé le 16 Juillet 2017 à l'échelle des 36 communes qui constituaient le territoire à cette date
- Le PLUi-H, approuvé le 19 décembre 2019, sur le même périmètre que le SCoT. Le document a fait l'objet de plusieurs procédures d'évolution dont la dernière (modification n°5) a été approuvée le 19 juillet 2022.
- Des documents d'urbanisme locaux, sur le territoire de l'ex-Communauté de communes du Plateau d'Hauteville

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

1.1.2 CONTEXTE COMMUNAL

Le projet de modification n°7 concerne uniquement la commune d'Arbent.

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

La commune d'Arbent, située au Nord de la commune d'Oyonnax, profite du caractère attractif de la commune centre pour se développer durablement dans le paysage de l'intercommunalité. Elle accueille par ailleurs la plus importante zone commerciale du territoire ainsi que de nombreuses entreprises industrielles. A proximité immédiate de l'A404 et de son prolongement en voie rapide, le territoire bénéficie d'une très bonne desserte.

1.1.3 COORDONNEES DU MAITRE D'OUVRAGE

La procédure est portée par :

Haut Bugey Agglomération

57 rue René Nicod - CS 80502

01117 OYONNAX CEDEX

1.1.4 OBJECTIFS DE LA MODIFICATION

La procédure de modification n°7 ne vise qu'un objet unique, le reclassement en zone Naturelle de plusieurs parcelles situées au Sud de la zone 2AUx (actuellement occupée par l'aérodrome) et bénéficiant aujourd'hui d'un zonage UXcp à destination commerciale.

2 CONTENU DE LA MODIFICATION

2.1 PRESENTATION DE LA MODIFICATION ET DES PIECES VISEES

Nature de la modification	Objet de la modification	Zone concernée	Document du PLUI-H modifié
Changement de zonage	Changement de zonage en zone **N** pour la prise en compte des enjeux naturels du site	Parcelles AN 84p, AN 85, AN86, AN 87p et AN 164p Zone UXcp	Règlement graphique

2.2 EVOLUTION DU ZONAGE DE LA ZONE UXCP VERS UNE ZONE NATURELLE

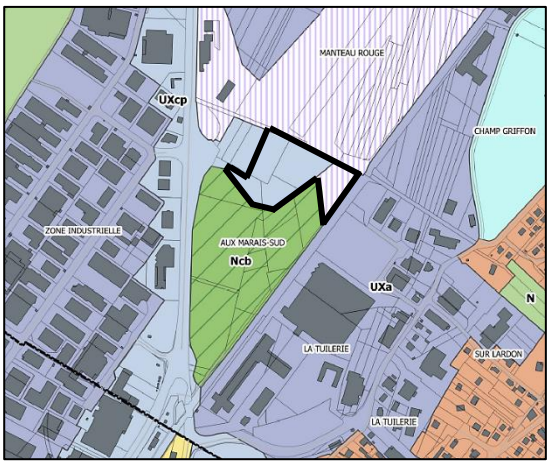
2.2.1 CONTEXTE

L'évolution projetée de la zone UXcp vers une zone Naturelle répond à plusieurs enjeux :

- Le site borde une zone humide inventoriée (conservatoire des espaces naturels) et classée au PLUi-H en zone Ncb (cœur de biodiversité)
- Le tènement bien que bénéficiant d'un zonage constructible n'offre en réalité que peu de potentialités de développement compte tenu des contraintes aéronautiques imposées par l'aérodrome
- Le site se situe au Sud de la zone 2AUx dont l'aménagement en tant que future zone industrielle majeure du territoire doit être menée avec une forte plus-value environnementale tant sur l'enjeu de qualité des espaces que dans le respect des milieux alentours, en particulier les espaces perméables.

Dans ce cadre, le conseil d'agglomération a souhaité engager sans attendre l'ouverture de la zone 2AUx la modification de ce secteur UXcp vers une zone Naturelle, réaffirmant sa volonté de préserver ce secteur.

La modification porte précisément sur le changement de zonage des parcelles AN 84 pour partie, AN 85, AN86, AN 87 pour partie et AN 164 pour partie.



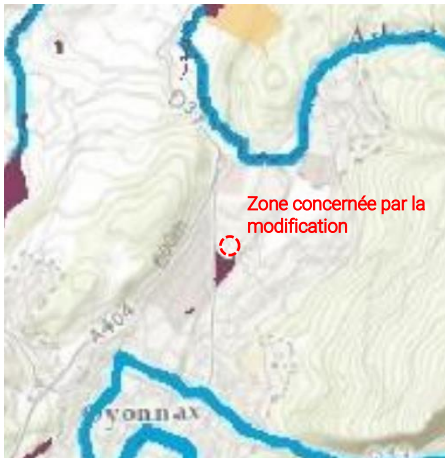
Localisation du site de projet, situation règlementaire en vigueur et photographie aérienne

2.2.2 ENJEUX DE LA MODIFICATION

Afin de continuer dans cet effort de protection des espaces à enjeux écologiques, Haut Bugey Agglomération souhaite renforcer la protection de ce site en déclassant 1,76 hectare ouvert à l'urbanisation (UXcp du règlement graphique en vigueur) au profit des zones naturelles et protégées du PLUi-H (zone N).

Le passage d'une parcelle complète et de 4 parcelles pour partie en zone N est motivée par la présence d'une zone humide identifiée au titre de l'article L.211-1 du Code de l'Environnement. Si la zone humide a été identifiée par le PLUi-H en vigueur, notamment en tant que réservoir de biodiversité, l'artificialisation des parcelles citées ci-dessus pourrait nuire au bon fonctionnement de la zone humide identifiée.

Le projet de modification permettra d'assurer un meilleur fonctionnement de la zone humide, ainsi que d'apporter une marge d'espace non urbanisé plus large.



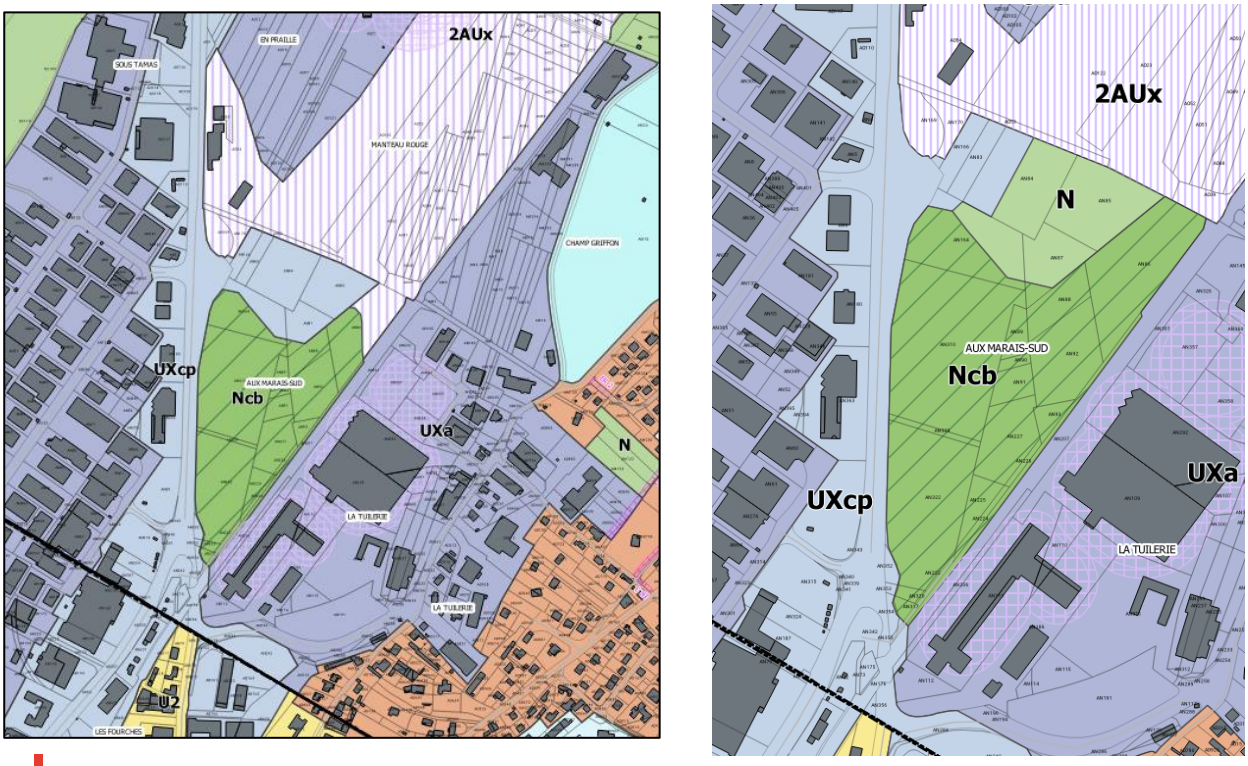
Carte des zones humides du SCoT Haut Bugey

Etat des lieux du site concerné

Etat des lieux du site concerné

2.2.3 MODIFICATION APPORTEE

Le changement de zonage impliquera la modification du règlement graphique en vigueur sur la commune d'Arbent comme présenté ci-dessous :



Extrait du règlement graphique avant et après modification

2.3 EVOLUTION DU RAPPORT DE PRESENTATION

La présente notice constitue un additif au rapport de présentation du PLUi-H et se substitue aux justifications visant les zones concernées.

Au regard des modifications de zonage proposées, le tableau des surfaces évolue comme ci-dessous :

Evolution du tableau des surfaces avant et après la modification n°7 du PLUi-H

Zone	Surface avant modification – M4 Juin 2022 (ha)	Surface après modification (ha)
2Aux	46,7	46,3
UXcp	66,7	65,2
N	30 014,6	30 016,5

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

La modification proposée s'inscrit dans le respect des objectifs des orientations du PADD et vient renforcer l'orientation 5 :

- Le déclassement du tènement en zone naturelle permet de renforcer la politique de protection des espaces naturels de l'intercommunalité, d'autant que celui-ci est concerné au Sud par une zone humide.
- Dans la mesure où aucune forme d'artificialisation ou d'anthropisation n'est projetée, le projet de modification n'aura pas d'impact sur les autres orientations du PADD.

2.5 INCIDENCES ENVIRONNEMENTALES DE LA MODIFICATION

Le projet de modification n'implique aucune incidence environnementale négative. Au contraire, des effets positifs seront induits :

Thématique	Impact
Zone humide	La présence au sud du tènement d'une zone humide identifiée par le SCoT Haut Bugey motive la présente modification, en plus de la politique de développement durable de l'intercommunalité. Le déclassement du tènement en zone naturelle permettra de limiter l'imperméabilisation de la zone et donc les incidences hydrauliques sur la zone.
Faune et flore	Le sud de la zone a été classé « cœur de biodiversité » en raison de la présence de la zone humide et de la biodiversité qui lui est associée. Le projet de modification œuvre à une protection supplémentaire de cette faune-flore par l'extension de la zone Naturelle et donc de la limitation de l'artificialisation aux abords de cet espace.
Paysage	Le déclassement du tènement concerné par le projet de modification permet de protéger le paysage naturel du site, composé de haies et de petits boisements. Cet espace naturel non dégradé permet d'apporter de la qualité environnementale et paysagère dans un contexte urbain marqué par les infrastructures industrielles et commerciales.

3 DEMARCHE REGLEMENTAIRE

3.1 CADRE REGLEMENTAIRE DE LA MODIFICATION

3.1.1 LA PROCEDURE DE MODIFICATION

3.1.1.1 Cadrage règlementaire

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

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

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

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

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

3.1.1.2 Déroulé de la procédure de modification

1. Lancement de la procédure

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

2. Concertation

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

3. Notification aux Personnes Publiques Associées

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

4. Enquête publique

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

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

5. Approbation

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

3.1.1.3 Mention des textes qui régissent l'enquête publique :

Code l'urbanisme

Article L153-41

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

1° Soit de majorer de plus de 20 % les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan ;

2° Soit de diminuer ces possibilités de construire ;

3° Soit de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser ;

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

Code de l'environnement

Les articles suivants régissent l'enquête publique :

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

Article L123-3 à L123-18 (inclus) ;

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

HAUT BUGEY AGGLOMÉRATION

Plan Local d'Urbanisme Intercommunal

Procédure de Modification n°5

Communes du Poizat-Lalleyriat et de Samognat

Notice explicative

VU POUR RESTER ANNEXE A LA DELIBERATION DU 19/07/2022

Table des matières

1 Contexte de la démarche 4

1.1 Contexte 5

1.1.1 Contexte intercommunal 5

1.1.2 Contexte communal 6

1.1.3 Coordonnées du maitre d'ouvrage 6

1.1.4 Objectifs de la modification 7

2 Contenu de la modification 8

2.1 Présentation des modifications et des pièces visées 9

2.2 Modifications projetées sur la commune du Poizat-Lalleyriat 10

2.2.1 Contexte 10

2.2.2 Mise en place d'un emplacement réservé et d'un zonage pour la réalisation d'une future plateforme multimodale 10

2.2.3 Évolution de la programmation des OAP 15

2.3 Modification projetée sur la commune de Samognat 37

2.3.1 Contexte et modification projetée 37

2.4 Evolution du rapport de présentation 40

2.5 Compatibilité avec le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) 41

2.6 Incidences environnementales de la modification 42

2.6.1 Modifications au Poizat-Lalleyriat 42

2.6.2 Modification à Samognat 43

3 Démarche réglementaire 44

3.1 Cadre réglementaire de la modification 45

3.1.1 La procédure de modification 45

1 CONTEXTE DE LA DEMARCHE

1.1 CONTEXTE

1.1.1 CONTEXTE INTERCOMMUNAL

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

Le territoire est doté de deux documents de planifications majeurs :

- Le SCoT, approuvé le 16 Juillet 2017 à l'échelle des 36 communes qui constituaient le territoire à cette date
- Le PLUi-H, approuvé le 19 décembre 2019, sur le même périmètre que le SCoT. Le document a fait l'objet d'une première modification simplifiée approuvée le 17 décembre 2020.

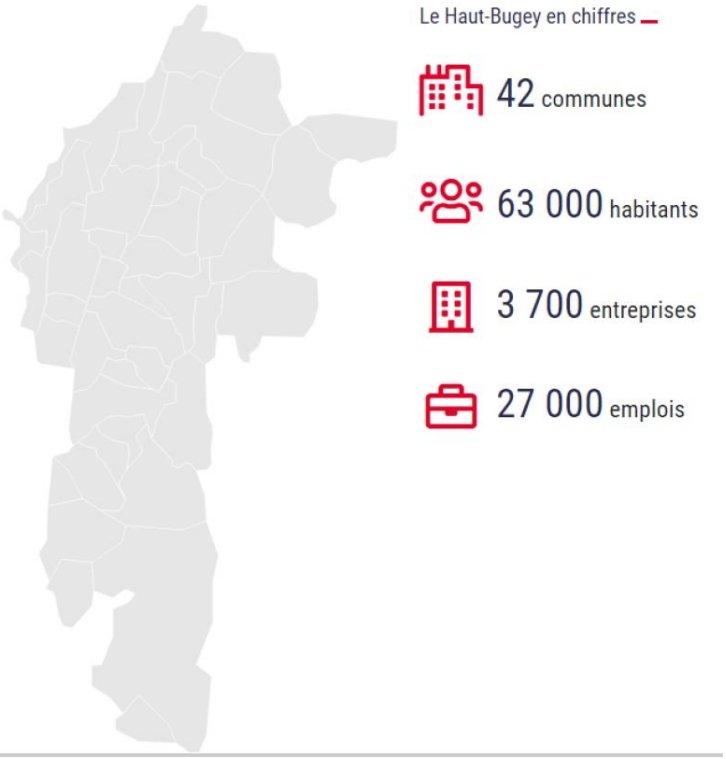
Compétente en matière d'urbanisme et disposant d'un PLUi-H, HBA peut donc mener les procédures d'évolution de son document d'urbanisme.

A noter qu'en parallèle de cette procédure, 3 autres démarches ont également été menées :

- *1 procédure de modification portant sur les territoires d'Oyonnax et Bellignat approuvé en février 2022*
- *1 procédure de modification simplifiée relative à diverses évolutions mineures sur plusieurs communes approuvé en février 2022*
- *1 procédure de modification sur 11 communes de Haut Bugey Agglomération approuvé en Juin 2022.*

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

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



1.1.2 CONTEXTE COMMUNAL

Le présent projet de modification concerne les communes de :

- Le Poizat-Lalleyriat,
- Samognat

Localisation des communes concernées par la procédure de modification

1.1.3 COORDONNEES DU MAITRE D'OUVRAGE

La procédure est portée par :

Haut Bugey Agglomération

57 rue René Nicod - CS 80502

01117 OYONNAX CEDEX

1.1.4 OBJECTIFS DE LA MODIFICATION

La procédure de modification n°5 est engagée au regard de l'évolution des projets depuis l'approbation du PLUi-H fin 2019.

Elle vise l'évolution d'OAP, de règlements graphiques, et des règles régissant un sous-secteur agricole (Aps).

Elle porte sur :

- La création d'un emplacement réservé au Poizat-Lalleyriat
- La modification de plusieurs OAP existantes au Poizat-Lalleyriat
- La création de deux OAP au Poizat-Lalleyriat
- La modification règlementaire du sous-secteur Aps présent sur la commune de Samognat

2 CONTENU DE LA MODIFICATION

2.1 PRESENTATION DES MODIFICATIONS ET DES PIECES VISEES

Nature de la modification	Contenu de la modification	Commune	Zone concernée	Document du PLUI-H modifié
Création d'un emplacement réservé (ER)	Création d'un ER en zone N pour la création d'une surface multimodale au Moulin de Charix et mise en place d'une zone Ne	Le Poizat-Lalleyriat	N	Règlement graphique/ prescription
Modification d'OAP	Modification de la programmation et des densités des OAP		1AU / U5 / Uc3c	OAP sectorielle / Règlement graphique
Création d'OAP	Création de deux OAP pour favoriser la densification dans la trame urbaine		U5	OAP / Règlement graphique / prescription
Modification du règlement	Autoriser comme en zone agricole Ap l'évolution limitée des bâtis existant en zone Aps	Samognat	Aps	Règlement écrit

2.2 MODIFICATIONS PROJETEES SUR LA COMMUNE DU POIZAT-LALLEYRIAT

2.2.1 CONTEXTE

La nouvelle équipe municipale du Poizat-Lalleyriat a souhaité reprendre les réflexions quant à l'aménagement général de la commune.

Un travail de concertation entre élus et services de Haut Bugey Agglomération a permis de distinguer les sujets d'évolutions susceptibles d'intégrer le cadre d'une modification notamment au regard des points concernés (pas de nouvelle zone en A ou N) mais également au regard des orientations stratégiques du PLUi-H inscrites au PADD et au POA en ce qui concerne l'habitat.

Dès lors ont été identifiées deux évolutions principales :

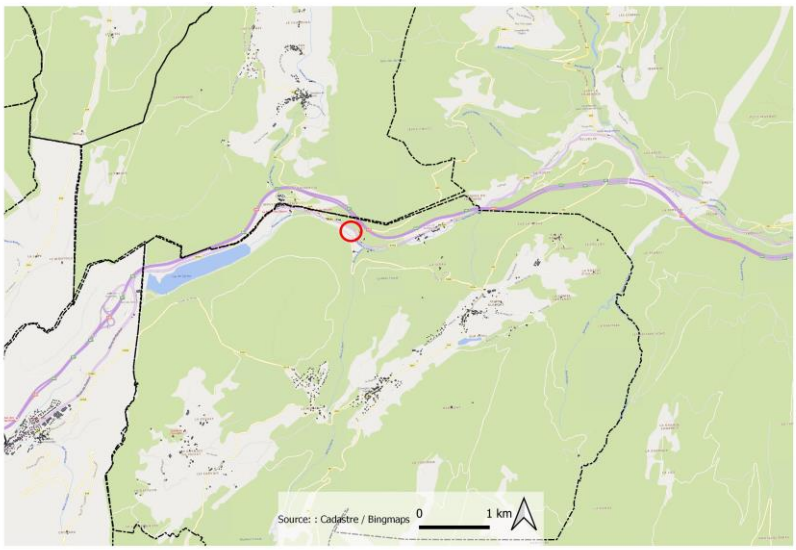
- La mise en place au Nord de la commune (dans la vallée à proximité du Moulin de Charix) d'un **emplacement réservé** et d'un **zonage Ne** permettant la réalisation d'une future plateforme multimodale
- L'évolution de la programmation logements de la commune : **ce point concerne l'ensemble des orientations d'aménagement et de programmation et vise la création de deux nouvelles OAP. Un phasage global est également mis en place au regard de la capacité des réseaux.**

2.2.2 MISE EN PLACE D'UN EMPLACEMENT RESERVE ET D'UN ZONAGE POUR LA REALISATION D'UNE FUTURE PLATEFORME MULTIMODALE

2.2.2.1 Contexte

Le site de la modification se situe au Nord de la commune en fond de vallée.

Il concerne les parcelles AB169 et 170 localisées entre la RD1084 (route de Genève) et la voie ferrée empruntée par le TGV ou les TER en direction de Bellegarde et Genève. Il représente une superficie de 8500m².



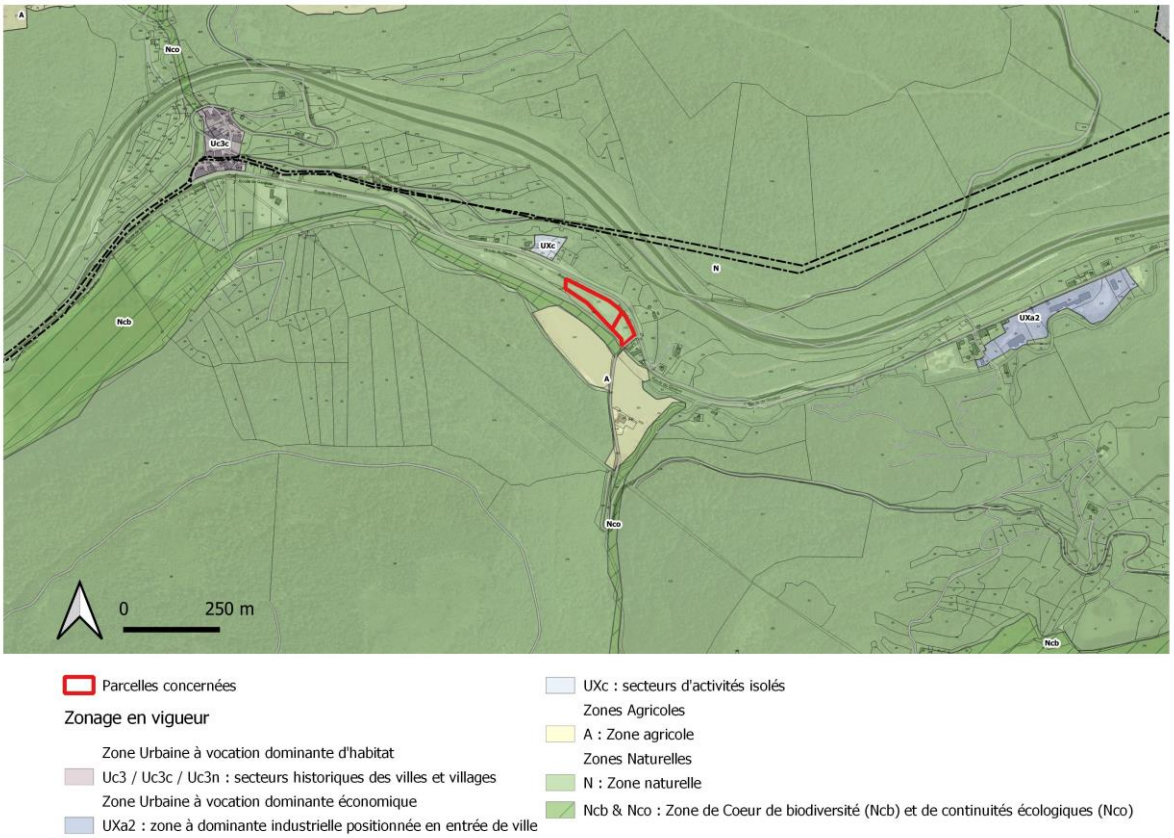
Localisation à l'échelle communale

Localisation des parcelles et vue aérienne

Ces parcelles constituent actuellement des espaces vierges de toute construction. Ils n'ont pas d'usage réellement définis et servent à la fois d'espaces de stationnement ou de stockage (bois).

Les parcelles sont peu ou pas imperméabilisées à l'exception de la partie centrale de la parcelle 169 traversées par une voirie (RD55).

Elles sont classées en zone N, s'inscrivant ainsi dans le vaste ensemble de zone naturelle de la vallée et des pentes forestières alentours. Pour autant, les espaces artificialisés sont également bien présents : la voie ferrée, la RD1084, la RD55 (descendant du Poizat-Lalleyriat) ou encore l'A40 sont toutes situées à moins de 200 m. Le site prend également place à quelques centaines de mètres du hameau du moulin de Charix (Uc3c).



Zonage en vigueur

La municipalité et HBA souhaitent pouvoir maitriser le foncier de ce tènement stratégique notamment dans l'optique d'une desserte par la future ligne du Léman Express (LEX). Ce projet, initié depuis de nombreuses années semble de nouveau connaître un coup d'accélérateur, porté par l'Agglomération ou la Région. La desserte Genève-Nurieux est ainsi une des pistes étudiées pour la mise en place du LEX.

Le LEX s'accompagnerait de création de nouvelles gares permettant ainsi une desserte plus locale que celle actuellement en vigueur (Bellegarde constituant la gare ferroviaire la plus proche).

Dans cette optique, les élus de la commune et HBA ont identifié ce tènement comme propice à la création d'une future aire multimodale, autorisant par exemple la création d'un parking de covoiturage.

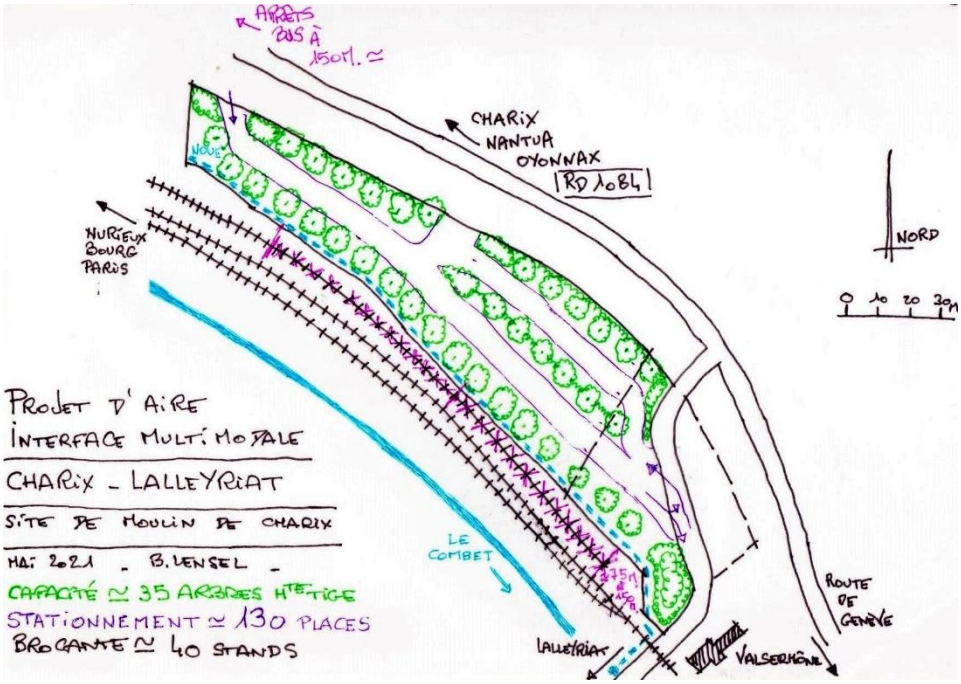
Le site offre en effet de belles caractéristiques pour ce projet :

- Il est situé à mi-chemin entre Nantua et Bellegarde constituant un point de passage quasi obligé pour les versants Sud vers le plateau du Retord ou Nord en direction de Charix et d'Apremont.
- Sa configuration permet aisément son aménagement sous forme de parking.
- Il est directement desservi par la RD1084, voire par la voie ferrée qui le borde au Sud et le sépare des zones à forts enjeux environnementaux (Ncb).

C'est dans cette optique que sont proposées les évolutions suivantes :

- La mise en place d'un emplacement réservé au bénéfice de la commune
- Le positionnement d'un sous-secteur **Ne** dédié aux équipements afin de renforcer la vocation de ce site.

Enfin, bien que non concernée par une OAP, les élus ont d'ores et déjà réfléchi au devenir de ce site et notamment son ambition environnementale (non imperméabilisation) et paysagère compte tenu de la proximité de la RD1084 offrant une vitrine importante sur le site.



Esquisse du projet de parking –source : Commune du Poizat-Lalleyriat

2.2.2.2 Loi Montagne

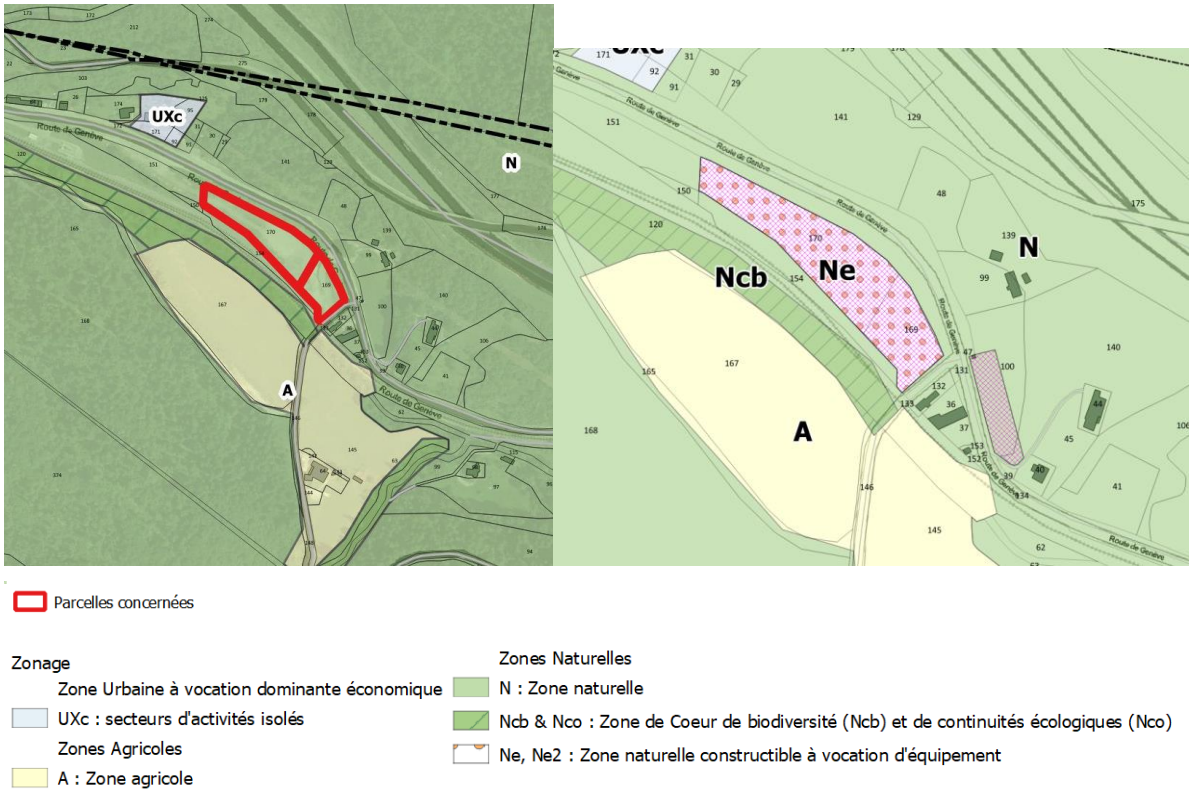
Le code de l'urbanisme (Article L122-3) rappelle que les dispositions de la loi Montagne (urbanisation en continuité) ne s'appliquent pas pour les installations et ouvrages nécessaires aux services publics si leur localisation répond à une nécessité technique impérative.

La création de la zone Ne doit permettre la réalisation d'un espace de stationnement directement lié au déploiement du Léman Express. Le stationnement est donc induit par la présence de la voie ferrée à proximité immédiate du tènement. Celui-ci constitue par ailleurs un espace de friche artificialisé utilisé comme espace de stockage de matériaux. Son réinvestissement en tant que stationnement paysagé permettra d'améliorer la qualité paysagère du secteur tout en évitant l'urbanisation d'un site naturel ou agricole pour y implanter le stationnement.

2.2.2.3 Modifications apportées au plan de zonage

Le plan de zonage est modifié comme suit.

Zonage avant et après modifications



Parcelles concernées

Zonage

Zone Urbaine à vocation dominante économique

UXc : secteurs d'activités isolés

Zones Agricoles

A : Zone agricole

Zones Naturelles

N : Zone naturelle

Ncb & Nco : Zone de Coeur de biodiversité (Ncb) et de continuités écologiques (Nco)

Ne, Ne2 : Zone naturelle constructible à vocation d'équipement

2.2.2.4 Modifications apportées au tableau des emplacements réservés

Nom et n°	Objet	Bénéficiaire	Surface (m²)
Le Poizat-Lalleyriat ER n° XX	Création d'un espace multimodal	Le Poizat-Lalleyriat	8597 m²

2.2.3 ÉVOLUTION DE LA PROGRAMMATION DES OAP

2.2.3.1 Contexte

Actuellement, la commune est concernée par 5 sites de projet faisant l'objet d'OAP :

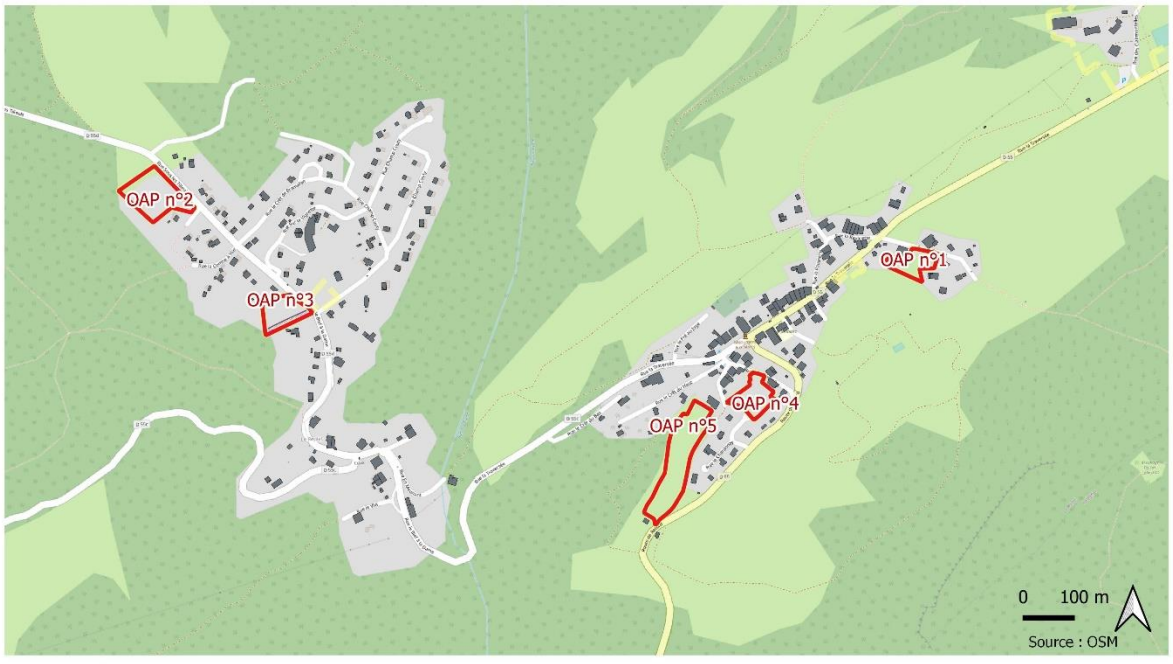
- L'OAP n°1 est située au Nord du village du Poizat (ancienne commune) : ce secteur est classé en U5
- Les OAP n°2 et n°3 sont situées sur le secteur du Replat et sont classées en zone 1AU
- L'OAP n°4 est positionnée au cœur de la trame urbaine du Poizat et elle est classée en U5
- L'OAP n°5 constitue la plus vaste zone de développement de la commune. Située au Sud de l'OAP n°4, elle prend également place au Poizat et bénéficie d'un zonage 1AU.

Le secteur de Lalleyriat ne bénéficie pas de site de projets. En effet, un projet de lotissement a été autorisé pendant la durée d'élaboration du PLUi-H, proposant donc un développement démographique et résidentiel sur ce secteur de la commune.

Les 5 OAP en vigueur proposent la réalisation d'une cinquantaine de logements sur la durée de mise en œuvre du PLUi-H. Leur élaboration avec les élus du territoire s'est faite dans le respect de la compatibilité avec le SCoT et le PADD du PLUI-H, notamment en termes de programmation et de densité.

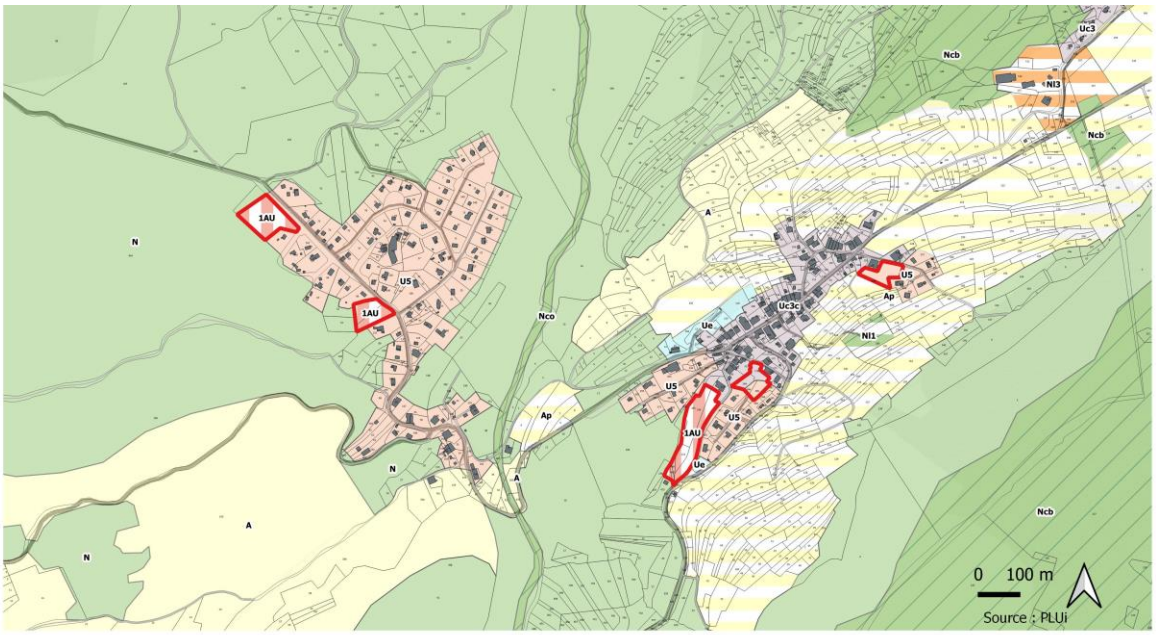
Au sein des 5 OAP, les densités varient de 6 à 20 logements à l'hectare pour une densité moyenne à l'échelle de la commune de 13,3 logements à l'hectare.

Localisation des OAP de la commune



Parcelles concernées
ZONAGE_APPRO
Zone Urbaine à vocation dominante d'habitat
Uc3 / Uc3c / Uc3n : secteurs historiques des villes et villages
Zone Urbaine à vocation dominante économique
UXa2 : zone à dominante industrielle positionnée en entrée de ville
Zones Agricoles
A : Zone agricole
Autres zones agricoles soumises à prescriptions (enjeu paysage, écologique, réseau, risque,...)
Zones Naturelles
N : Zone naturelle
Ncb & Nco : Zone de Coeur de biodiversité (Ncb) et de continuités écologiques (Nco)

Zonage des OAP de la commune



Zonage
- Zone Urbaine à vocation dominante d'habitat
- Uc3 / Uc3c / Uc3n : secteurs historiques des villes et villages
- U5
- Zone Urbaine à vocation d'équipement ou touristique
- Ue : zone d'équipement
- Zone d'urbanisation future
- 1AU/1AUd : zone d'urbanisation à court/moyen terme à vocation d'habitat

Zones Agricoles
- A : Zone agricole
- Autres zones agricoles soumises à prescriptions (enjeu paysage, écologique, réseau, risque,...)

Zones Naturelles
- N : Zone naturelle
- Ncb & Nco : Zone de Coeur de biodiversité (Ncb) et de continuités écologiques (Nco)
- NI1 : Zone naturelle à vocation de loisirs et tourisme

La nouvelle équipe municipale souhaite aujourd'hui réinterroger ces OAP au regard :

- Des enjeux de réseaux qui concernent la commune et en particulier ceux liés à l'assainissement : un phasage des travaux d'assainissement sur le Poizat et sur le Replat est d'ores et déjà prévu et permet d'encadrer l'urbanisation au regard des échéances connues (2025 et 2027).
- Des contraintes techniques (liées à la topographie notamment)
- De leur capacité respective à permettre les densités prescrites
- De nouveaux projets de densifications identifiés sur la commune

Les évolutions présentées dans les pages suivantes sont donc multiples :

OAP n°	Evolutions proposées
1	Diminution du nombre de logements de 5 à 4 / Phasage 2025
2	Augmentation du nombre de logements de 5 à 8 / Phasage 2027
3	Phasage 2027
4	Augmentation du nombre de logements de 8 à 10 / Phasage 2025
5	Réduction du périmètre pour tenir compte de la topographie ; Diminution du nombre de logement de 24 à 14 logements ; Nouvelle proposition de desserte / Phasage 2025
8	Création d'une nouvelle OAP densification : 6 logements / Phasage 2027
9	Création d'une nouvelle OAP densification : 2 logements / Phasage 2025

Les évolutions proposées :

- Augmentent la production de logements de 2 unités
- Maintiennent la densité moyenne à l'échelle de la commune à 13,3 logements à l'hectare.
- Organisent l'urbanisation de la commune au regard des capacités du réseau d'assainissement : les premiers aménagements ne pourront être réalisés qu'en 2025, date de mise en conformité de la STEP du Poizat.

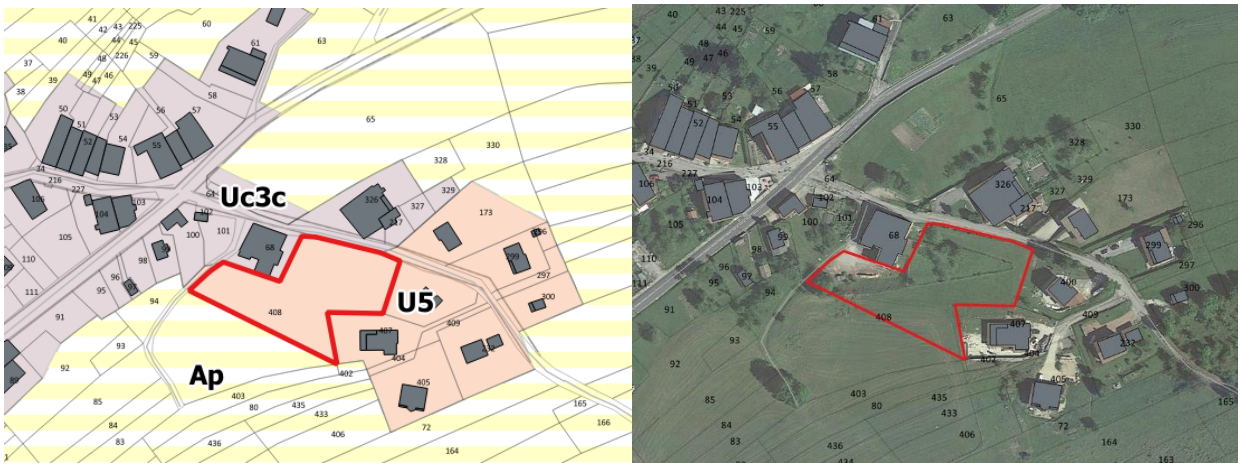
2.2.3.2 Evolutions des OAP n°1 à n°4

Les évolutions concernent les OAP n°1, 2 et 3. Elles portent exclusivement sur des évolutions de nombre de logements au sein des OAP et sont à mettre en perspective de l'ensemble des modifications apportées aux OAP de la commune.

Évolution de l'OAP n°1

L'OAP n°1 est située en entrée du bourg du Poizat. Classée en zone U5 elle présente une opportunité foncière entre deux zones déjà bâties.

Zonage et vue aérienne de l'OAP n°1



D'une superficie de 0,35 hectare elle doit accueillir 5 logements.

Compte tenu des contraintes topographiques qui limitent la mobilisation foncière, il est proposé de diminuer ce nombre à 4 logements.

En effet, la partie de l'OAP située au Sud de la parcelle 68 déjà bâtie est marquée par un fort talus qui grève sa mobilisation. La recherche de solution de mutualisation avec les accès existants autour du site devraient permettre de maintenir un total de 4 logements sur ce secteur.

En lien avec les travaux prévus sur la STEP du Poizat, son aménagement est désormais programmé à 2025.

OAP n°1 : limites, implantation dans la pente

OAP n°1 : partie littérale avant et après modification

Commune de Le Poizat-Lalleyriat
Orientation d'Aménagement et de Programmation n° 01

CONTEXTE

Le site est localisé au nord-est du centre-bourg du Poizat. D'une superficie de 0,35 ha, le site constitue une petite zone d'extension du hameau.

PRINCIPES D'AMENAGEMENT

Composition :

Le projet propose la création d'au moins 5 logements de type individuel. La densité recherchée sur le site est de 14 log/ha. Une implantation des constructions futures est demandée à l'alignement par rapport aux voiries (existantes et nouvelles) afin d'assurer l'intégration des nouvelles constructions dans la trame bâtie du bourg du Poizat. La qualité architecturale des constructions devra se conformer à celle des constructions existantes que ce soit en termes de toiture, de façade et de choix des matériaux.

Desserte :

L'accès au site s'effectue depuis la rue de la Chenaz au nord et une impasse à l'ouest, qui devra être réaménagée. La création d'une nouvelle voirie interne permettra d'assurer un bouclage entre ces deux voies. La voirie devra être suffisamment large pour permettre le déneigement. Des places de retournement devront être prévues. Une liaison douce reliant la rue de la Chenaz (au nord) et une impasse à l'ouest, pourra également être aménagée afin de sécuriser les déplacements doux.

Paysagement-Environnement :

La présence du végétal sur les espaces publics et dans les espaces privés participe à la qualité du cadre de vie villageois. Aussi, les espaces publics devront présenter une simplicité d'aménagement et de traitement. Il est privilégié de conserver un maximum de surfaces de pleine terre, et le cas échéant, d'utiliser des revêtements perméables, ainsi que des essences champêtres locales.

Réseaux et autres enjeux :

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 sur les biens. L'aménagement global du site veille à limiter le ruissellement des eaux en mettant en place des solutions de gestion alternative (dispositifs de stockage des eaux pluviales).

Localisation au sein du territoire

PHASAGE : A partir de 2025

CONTEXTE

Le site est localisé au nord-est du centre-bourg du Poizat. D'une superficie de 0,35 ha, le site constitue une petite zone d'extension du hameau.

PRINCIPES D'AMENAGEMENT

Composition :

Le projet propose la création d'au moins 4 logements de type individuel pour une densité minimale de 12 log/ha. Une implantation des constructions futures est demandée à l'alignement par rapport aux voiries (existantes et nouvelles) afin d'assurer l'intégration des nouvelles constructions dans la trame bâtie du bourg du Poizat. La qualité architecturale des constructions devra se conformer à celle des constructions existantes que ce soit en termes de toiture, de façade et de choix des matériaux.

Desserte :

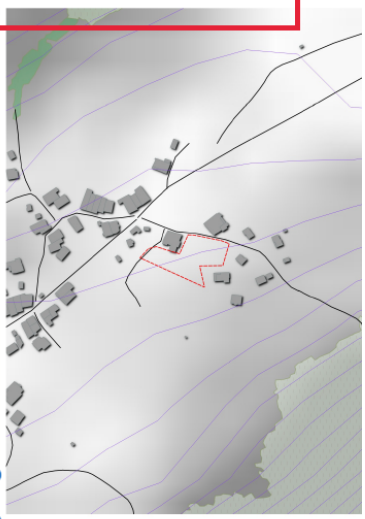
L'accès au site s'effectue depuis la rue de la Chenaz au nord et une impasse à l'ouest, qui devra être réaménagée. La création d'une nouvelle voirie interne permettra d'assurer un bouclage entre ces deux voies. La voirie devra être suffisamment large pour permettre le déneigement. Des places de retournement devront être prévues. Une liaison douce reliant la rue de la Chenaz (au nord) et une impasse à l'ouest, pourra également être aménagée afin de sécuriser les déplacements doux.

Paysagement-Environnement :

La présence du végétal sur les espaces publics et dans les espaces privés participe à la qualité du cadre de vie villageois. Aussi, les espaces publics devront présenter une simplicité d'aménagement et de traitement. Il est privilégié de conserver un maximum de surfaces de pleine terre, et le cas échéant, d'utiliser des revêtements perméables, ainsi que des essences champêtres locales.

Réseaux et autres enjeux :

Compte tenu des enjeux d'assainissement, l'aménagement de la zone est conditionné à l'évolution des capacité de la STEP existante d'ici 2025.



Localisation au sein du territoire

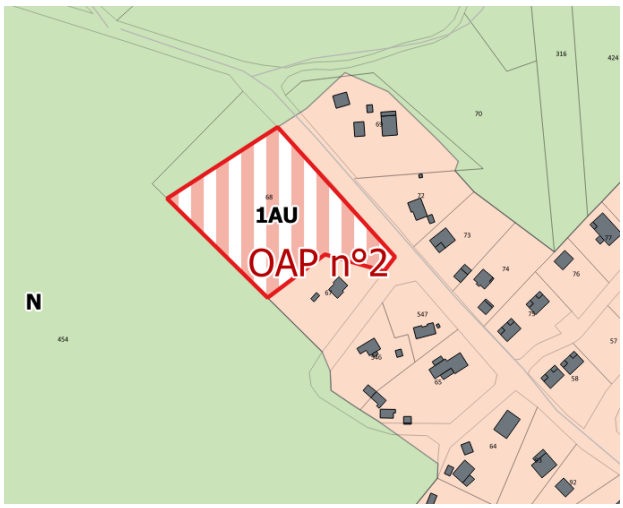
En nuances de vert apparait la végétation (bois, landes, haies...), en noir les axes de communication et en rouge les périmètres des sites de projet.

Évolution de l'OAP n°2

L'OAP n°2 est située en entrée de village, sur le secteur du Replat. Classée en zone 1AU elle constitue une extension de la trame urbaine.

Elle est marquée par des enjeux de requalification de l'entrée de village qui supposeront des aménagements d'espaces publics et en particulier sur la RD55d qui borde le site à l'Est.

Zonage et vue aérienne de l'OAP n°2



D'une superficie de 0,79 hectare elle doit accueillir 5 logements. A ce jour elle constitue le secteur de projet le moins dense de la commune (6 logt/ha). Or, le site présente une topographie bien moins contraignante que la plupart des autres tènements d'OAP. Les ¾ de l'OAP constituent une plateforme servant à la fois d'espace de stationnement ou de stockage temporaire. Le reste de l'OAP se compose d'une frange arbustive au relief relativement plat.

Desservi au Nord-Est par la RD55d (rue sous les Tilleuls), le site proposerait une densification aisée de ce secteur qui connaît progressivement une transformation de sa trame bâtie. Des opérations d'habitats mitoyens ont vu le jour ces dernières années et l'OAP n°8 vient également proposer un projet de densification non loin de l'OAP n°1.

Il est donc proposé de renforcer la programmation bâtie de 3 logements supplémentaires, haussant la densité à 10 logements à l'hectare.

Au regard des enjeux d'assainissement, son urbanisation ne sera possible qu'à partir de 2027.

OAP n°2 : limites, surface d'implantation

OAP n°2 : partie littérale avant et après modification

Commune de Le Poizat-Lalleyriat
Orientation d'Aménagement et de Programmation n° 02

CONTEXTE

Le site, d'une superficie de 0,79 ha, est localisé à l'entrée nord de la commune, au hameau du Replat. Sa configuration rectangulaire et sa topographie majoritairement plane ont participé au choix de ce site pour le développement d'une opération de logements.

PRINCIPES D'AMENAGEMENT

Composition :

L'aménagement du site permettra de valoriser un terrain délaissé en entrée de ville. Le site permet un développement d'habitat individuel par une petite opération de minimum 5 logements. L'aménagement prévoit aussi la création d'un espace vert en font de parcelle afin de laisser une transition entre l'espace urbanisé et l'espace naturel forestier. Le développement de l'offre en logement propose différents modes d'accession (accession privée, accession sociale, locatif aidé, ...). Le développement de l'offre en logement locatif social concerne environ 20% des logements à créer afin de répondre aux objectifs du projet de territoire.

Desserte :

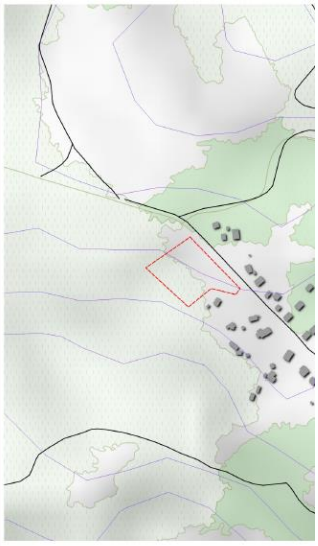
L'accès au site se fait depuis la RD55D. Un aménagement au droit de cette voie d'accès doit être prévue pour sécuriser l'entrée du site. Un cheminement doux relie la voirie d'impasse du site au village en lisière forestière, au sud-ouest du site. La voirie devra être suffisamment large pour permettre le déneigement. Des places de retournement devront être prévues.

Paysagement-Environnement :

Les espaces publics sont traités de manière qualitative. Un retrait de l'urbanisation par rapport à la forêt en limite Ouest du site en espace vert est à prévoir afin d'assurer une transition entre la future zone d'urbanisation et le coteau forestier. Un traitement paysager doit être apporté à la limite nord du site correspondant à l'entrée du village du Replat. Des essences locales sont privilégiées.

Réseaux et autres enjeux :

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 sur les biens. L'aménagement global du site veille à limiter le ruissellement des eaux en mettant en place des solutions de gestion alternative (dispositifs de stockage des eaux pluviales).



Localisation au sein du territoire

CONTEXTE

Le site, d'une superficie de 0,79 ha, est localisé à l'entrée nord de la commune, au hameau du Replat. Sa configuration rectangulaire et sa topographie majoritairement plane ont participé au choix de ce site pour le développement d'une opération de logements.

PRINCIPES D'AMENAGEMENT

Composition :

L'aménagement du site permettra de valoriser un terrain délaissé en entrée de ville. Le site permet un développement d'habitat individuel par une opération d'au minimum 8 logements. L'aménagement prévoit aussi la création d'un espace vert en fond de parcelle afin de laisser une transition entre l'espace urbanisé et l'espace naturel forestier. Le développement de l'offre en logement propose différents modes d'accession (accession privée, accession sociale, locatif aidé, ...). Le développement de l'offre en logement locatif social concerne environ 20% des logements à créer afin de répondre aux objectifs du projet de territoire.

Desserte :

L'accès au site se fait depuis la RD55D. Un aménagement au droit de cette voie d'accès doit être prévue pour sécuriser l'entrée du site. Un cheminement doux relie la voirie d'impasse du site au village en lisière forestière, au sud-ouest du site. La voirie devra être suffisamment large pour permettre le déneigement. Des places de retournement devront être prévues.

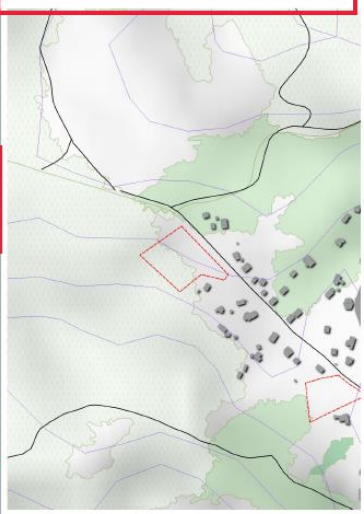
Paysagement-Environnement :

Les espaces publics sont traités de manière qualitative. Un retrait de l'urbanisation par rapport à la forêt en limite Ouest du site en espace vert est à prévoir afin d'assurer une transition entre la future zone d'urbanisation et le coteau forestier. Un traitement paysager doit être apporté à la limite nord du site correspondant à l'entrée du village du Replat. Des essences locales sont privilégiées.

Réseaux et autres enjeux :

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 sur les biens. L'aménagement global du site veille à limiter le ruissellement des eaux en mettant en place des solutions de gestion alternative (dispositifs de stockage des eaux pluviales).
Compte tenu des enjeux d'assainissement, l'aménagement de la zone est conditionné à la réalisation de la nouvelle STEP en 2027.

PHASAGE : A partir de 2027



Localisation au sein du territoire

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

Évolution de l'OAP n°3

Située au Replat, l'évolution proposée vise à inclure un phasage d'urbanisation en cohérence avec la démarche de programmation entreprise à l'échelle des OAP communales.

Dès lors, au regard des travaux d'assainissement projetées sur le secteur du Replat, un phasage à 2027 est inscrit à l'OAP.

Les principes d'aménagement restent inchangés.

OAP n°3 : partie littérale après modification

CONTEXTE

Le site, d'une superficie de 0,46 ha, est localisé dans le hameau du Replat, à l'ouest de la commune du Poizat-Lalleyriat. Il s'agit d'un terrain libre de toute construction, situé entre plusieurs parcelles urbanisées aux abords de la RD55D.

PRINCIPES D'AMENAGEMENT

Composition :

Le projet prévoit la construction d'au moins 5 logements de type individuel. La densité recherchée sur le site est faible (environ 6 log/ha) compte-renu de son caractère d'entrée de ville, aux abords d'espaces forestiers.

Desserte :

L'accès au site s'effectue directement depuis la RD55d, par le biais d'une nouvelle voirie aménagée qui permettra de desservir l'ensemble des futures habitations de ce site. Cette voirie nouvelle se terminera en impasse, en bout de site. La voirie devra être suffisamment large pour permettre le déneigement. Des places de retournement devront être prévues.

Paysagement-Environnement :

Les espaces publics sont traités de manière qualitative. Un retrait de l'urbanisation par rapport à la forêt, à l'arrière du site de projet, est à prévoir afin d'assurer une transition entre la future zone d'urbanisation et le coteau forestier. Un traitement paysager doit être mis en place sur la limite nord du site, qui correspond à l'entrée du hameau du Replat. Des essences locales sont privilégiées.

Réseaux et autres enjeux :

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 sur les biens. L'aménagement global du site veille à limiter le ruissellement des eaux en mettant en place des solutions de gestion alternative (dispositifs de stockage des eaux pluviales).
Compte tenu des enjeux d'assainissement, l'aménagement de la zone est conditionné à la réalisation de la nouvelle STEP en 2027.

PHASAGE : A partir de 2027

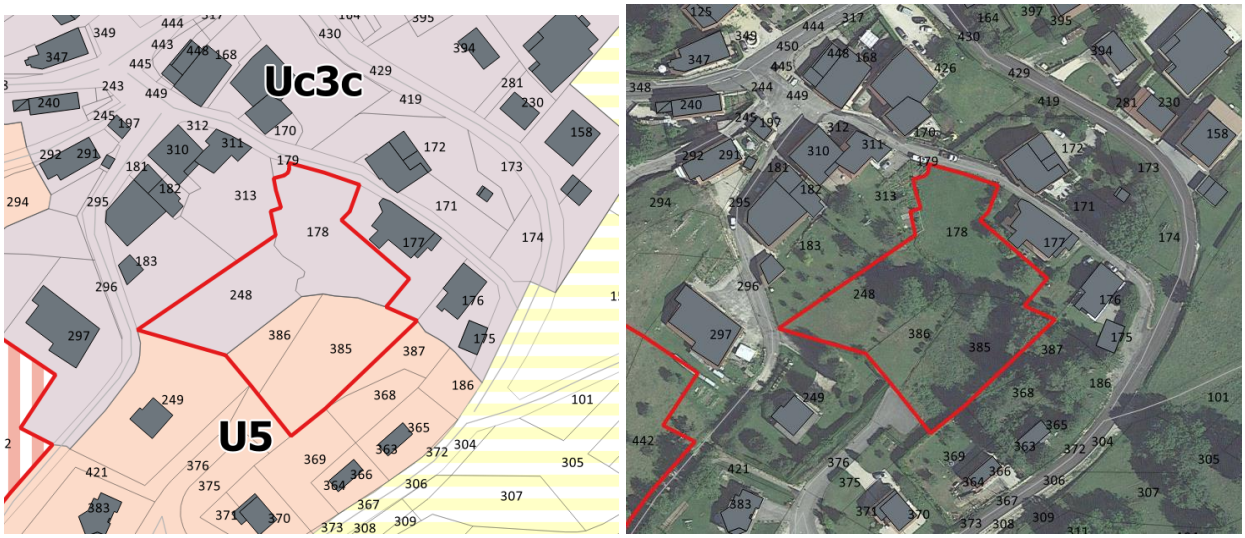
Localisation au sein du territoire

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

Évolution de l'OAP n°4

L'OAP n° 4 est située en plein cœur du Poizat. Classée en zone **U,** elle constitue une zone de densification de la trame urbaine. Elle s'inscrit par ailleurs dans la continuité de l'OAP n°5 positionnée au Sud de l'OAP n°4.

Zonage et vue aérienne de l'OAP n°4



D'une superficie de 0,4 hectare, elle doit accueillir 8 logements.

Si le site affiche une topographie également marquée (pente Nord-Ouest / Sud-Est), il présente en revanche plusieurs arguments à une hausse de sa densification :

- Il dispose de 3 potentiels accès. L'un d'entre eux est un espace de retournement du Lotissement le Chardonnay présent au Sud. L'espace s'achève directement sur l'OAP n°4. Au Nord, la route de la Bérentine offre également une possibilité de bouclage. Enfin, au Sud-Ouest, un possible accès peut également être envisagé (ou profiter à une unique desserte piétonne).
- Il s'inscrit en plein cœur du village du Poizat et constitue une opportunité d'assurer une transition entre les densités importantes du cœur historique sur la RD55c (environ 30 lgt/ha) et celles plus faibles du lotissement du Chardonnay ou des constructions à l'Est (entre 7 et 15 lgt/ha).

Il est proposé de renforcer la programmation bâtie de 2 logements supplémentaires, haussant la densité à 25 logements à l'hectare.

Située au Poizat, le phasage est donc programmée à 2025.

OAP n°4 : limites, surface d'implantation

OAP n°4 : partie littérale avant et après modification

Commune de Le Poizat-Lalleyriat
Orientation d'Aménagement et de Programmation n° 04

CONTEXTE

Le site est localisé au sud du centre-bourg du Poizat. D'une superficie de 0,41 hectare, il s'agit d'un secteur-clé à urbaniser, localisé entre le centre historique (bâti ancien) et son extension plus récente.

PRINCIPES D'AMENAGEMENT

Composition :

Le projet propose la construction d'au moins 8 logements de type individuel groupé et/ou intermédiaire. La densité minimale recherchée est de 20 log/ha sur ce site située au cœur du village et propice à une opération de densification de la trame bâtie.

Desserte :

L'accès au site s'effectue depuis la route de la Bérendine au nord, et depuis la rue du Quart d'Amont et l'impasse du lotissement Le Chardonay au sud. L'urbanisation de ce site permet de poursuivre l'aménagement viaire de cette impasse jusqu'à la rue de la Bérendine, favorisant ainsi le maillage viaire à l'échelle du bourg du Poizat. La voirie devra être suffisamment large pour permettre le déneigement. Des places de retournement devront être prévues.

Paysagement-Environnement :

La présence du végétal sur les espaces publics et dans les espaces privés participe à la qualité du cadre de vie villageois. Aussi, les espaces publics devront présenter une simplicité d'aménagement et de traitement. Il est privilégié de conserver un maximum de surfaces de pleine terre, et le cas échéant, d'utiliser des revêtements perméables, ainsi que des essences champêtres locales. Les haies existantes aux abords du site seront conservées. Le terrain présentant une légère pente, les constructions devront être adaptées à celui-ci et limiter le plus possible les terrassements, remblais et déblais. Les constructions seront limitées à une hauteur de R+1. Une attention particulière sera portée sur leur insertion dans la trame bâtie existante, notamment par l'utilisation de matériaux de couverture (tuiles) et de couleurs proches du bâti environnant.

Réseaux et autres enjeux :

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 sur les biens. L'aménagement global du site veille à limiter le ruissellement des eaux en mettant en place des solutions de gestion alternative (dispositifs de stockage des eaux pluviales).

Localisation au sein du territoire

CONTEXTE

Le site est localisé au sud du centre-bourg du Poizat. D'une superficie de 0,41 hectare, il s'agit d'un secteur-clé à urbaniser, localisé entre le centre historique (bâti ancien) et son extension plus récente.

PRINCIPES D'AMENAGEMENT

Composition :

Le projet propose la construction d'au moins 10 logements de type individuel groupé et/ou intermédiaire. La densité minimale recherchée est de 25 log/ha sur ce site situé au cœur du village et propice à une opération de densification de la trame bâtie.

Desserte :

L'accès au site s'effectue depuis la route de la Bérendine au nord, et depuis la rue du Quart d'Amont et l'impasse du lotissement Le Chardonay au sud. L'urbanisation de ce site permet de poursuivre l'aménagement viaire de cette impasse jusqu'à la rue de la Bérendine, favorisant ainsi le maillage viaire à l'échelle du bourg du Poizat. La voirie devra être suffisamment large pour permettre le déneigement. Des places de retournement devront être prévues.

Paysagement-Environnement :

La présence du végétal sur les espaces publics et dans les espaces privés participe à la qualité du cadre de vie villageois. Aussi, les espaces publics devront présenter une simplicité d'aménagement et de traitement. Il est privilégié de conserver un maximum de surfaces de pleine terre, et le cas échéant, d'utiliser des revêtements perméables, ainsi que des essences champêtres locales. Les haies existantes aux abords du site seront conservées. Le terrain présentant une légère pente, les constructions devront être adaptées à celui-ci et limiter le plus possible les terrassements, remblais et déblais. Les constructions seront limitées à une hauteur de R+1. Une attention particulière sera portée sur leur insertion dans la trame bâtie existante, notamment par l'utilisation de matériaux de couverture (tuiles) et de couleurs proches du bâti environnant.

Réseaux et autres enjeux :

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 sur les biens. L'aménagement global du site veille à limiter le ruissellement des eaux en mettant en place des solutions de gestion alternative (dispositifs de stockage des eaux pluviales).
Compte tenu des enjeux d'assainissement, l'aménagement de la zone est conditionné à l'évolution des capacité de la STEP existante d'ici 2025.

PHASAGE : A partir de 2025

Localisation au sein du territoire

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

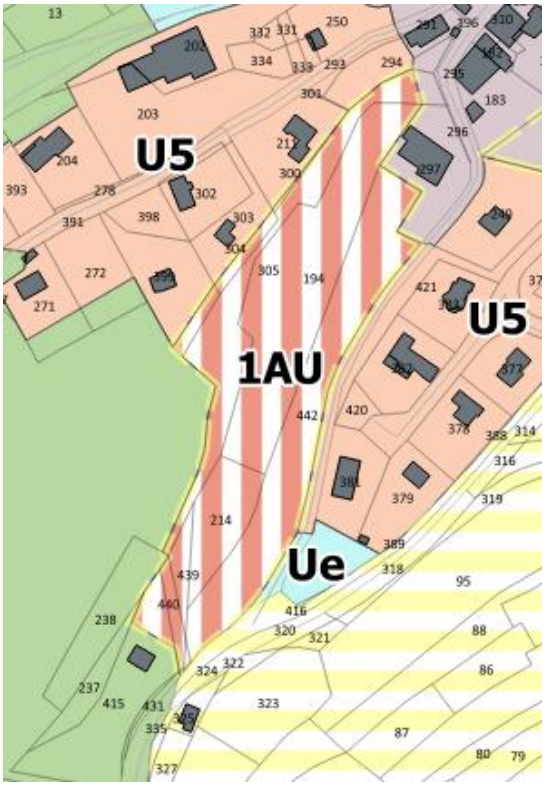
2.2.3.3 Evolution de l'OAP n°5

Ce site de 1,48 hectare se situe dans le bourg du Poizat, le long de la rue du Quart d'Amont. Sa configuration allongée fait qu'il s'insère à la fois entre des constructions traditionnelles du bourg et une extension récente sous forme pavillonnaire (lotissement du Chardonnay).

Le site se démarque par une topographie complexe. En effet, il prend place sur un petit coteau, présentant une déclivité Nord-Ouest / Sud-Est assez marquée. Ce coteau s'achève par un talweg où l'on retrouve un chemin de 6 mètres de large longeant l'ensemble du site et permettant une liaison entre la rue du Quart d'Amont et la RD55 au Sud en sortie du village.

L'étude du périmètre de l'OAP et une visite sur site ont permis de noter des incohérences entre la réalité de l'occupation du sol, les contraintes techniques induites par la topographie et le programme de l'OAP tel qu'il existe.

Périmètre et vue aérienne oblique sur le site de l'OAP n°5 – Zonage de l'OAP



Zonage

Zone Urbaine à vocation dominante d'habitat

Uc3 / Uc3c / Uc3n : secteurs historiques des villes et villages

U5

Zone Urbaine à vocation d'équipement ou touristique

Ue : zone d'équipement

Zone d'urbanisation future

1AU/1AUd : zone d'urbanisation à court/moyen terme à vocation d'habitat

Zones Agricoles

Autres zones agricoles soumises à prescriptions (enjeu paysage, écologique, réseau, risque,...)

Zones Naturelles

N : Zone naturelle

Périmètre de l'OAP n°5 et perspectives

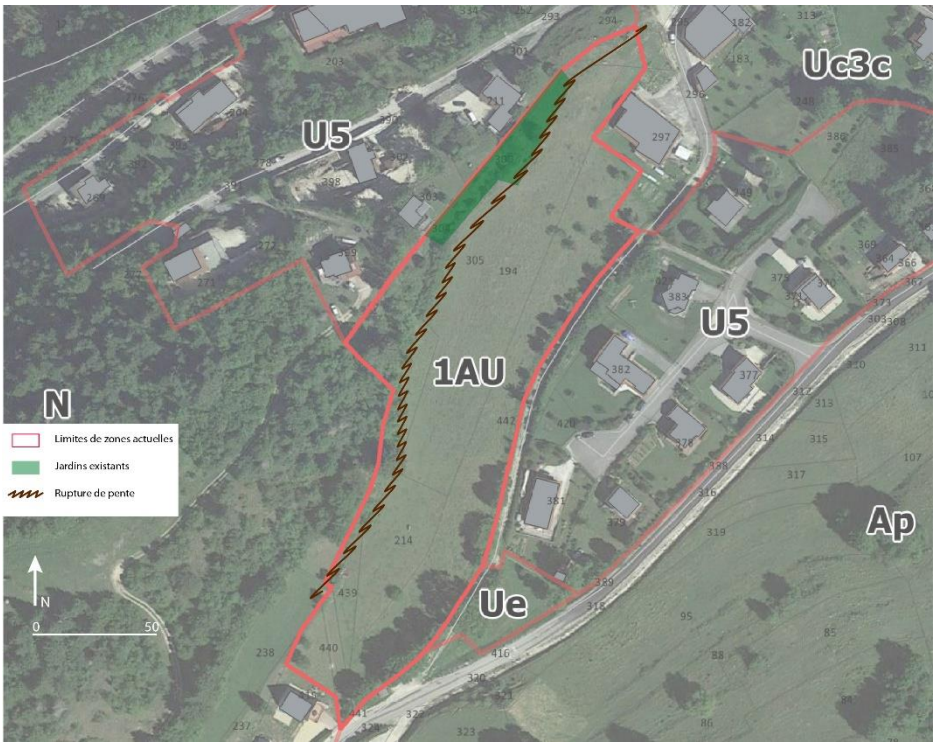
Les évolutions proposées sont de quatre types :

- L'évolution du périmètre de l'OAP au regard des contraintes techniques et des réalisations d'occupation du terrain
- La mise en cohérence des zonages concernés par cette évolution : 1AU, Uc3c, U5 et N
- L'évolution du contenu technique de l'OAP
- La mise en place d'un phasage, en cohérence avec le travail mené sur l'ensemble des OAP. Située, au Poizat, la programmation est actée à 2025.

Évolution du périmètre et mise en cohérence des zonages

La première évolution porte sur les secteurs de crête, soit la partie Nord-Ouest de l'OAP. En réalité une partie des terrains inscrits dans l'OAP et donc en zone 1AU constitue les jardins des constructions présents à l'Ouest de la zone.

Dans le même temps, une analyse plus fine des pentes et en particulier des lignes de rupture au niveau de la crête a mis en évidence l'incohérence du tracé de l'OAP sur cette partie.



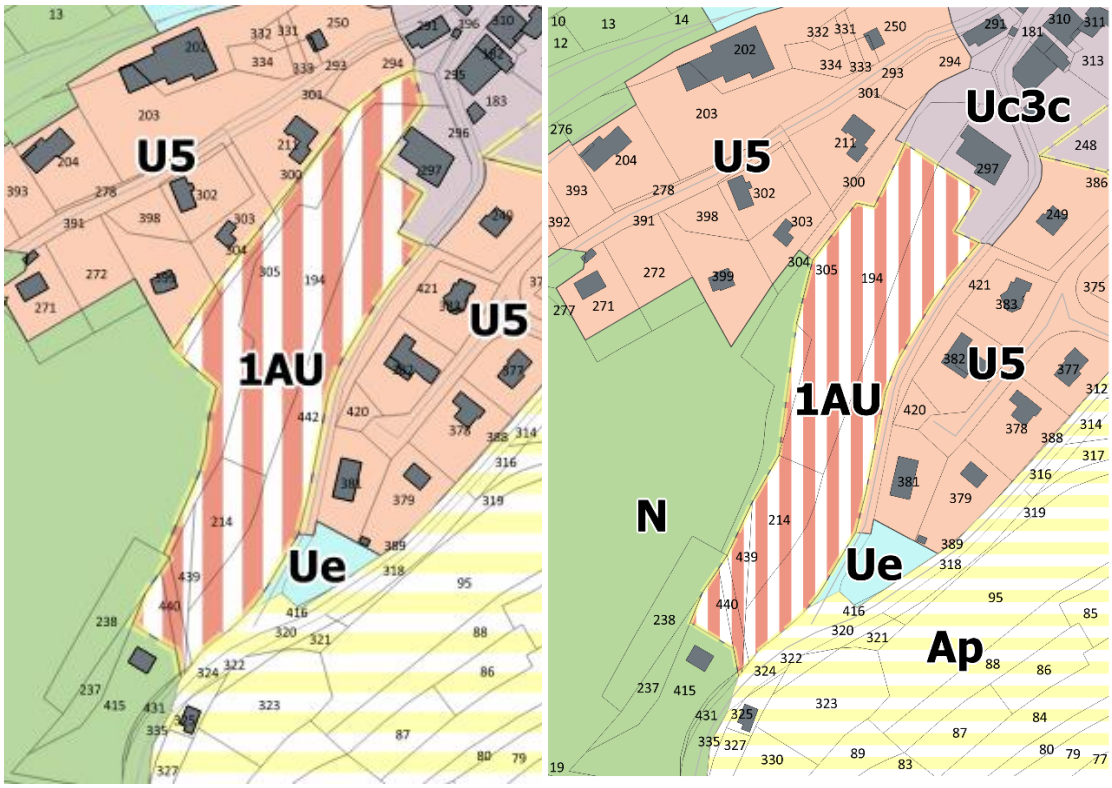
Au regard de cette double analyse, il est proposé simultanément de faire évoluer les zonages des secteurs concernés et de recaler le périmètre de l'OAP à un espace techniquement plus pertinent.

Les évolutions de zonage portent sur :

- Le zonage U5 qui est étendu afin d'y intégrer les jardins directement liés aux constructions déjà présentes en partie Ouest.
- Le zonage Uc3c : ce dernier est étendu sur la partie Ouest de la construction présente en entrée de site en lieu et place du 1AU. Ce tènement, bien que desservi par la voirie et les réseaux offre à la fois la portion de pente la plus forte et une configuration semi-rocheuse qui n'autoriserait une constructibilité qu'avec des moyens techniques et financiers importants.
- La zone N : celle-ci est étendue au Sud de la zone, sur les secteurs situés à l'Ouest de la rupture de pente.

La zone 1AU et le périmètre de l'OAP sont donc recentrés sur les parties libres de constructions et/ou jardins et dont la configuration (pente, nature des sols) autoriserait la réalisation d'un programme de logements.

Modifications apportées au zonage (avant-après)



Bâtiments
Uc3 / Uc3c / Uc3n : secteurs historiques des villes et villages
1AU/1AUd : zone d'urbanisation à court/moyen terme à vocation d'habitat
U5
Ue : zone d'équipement
Autres zones agricoles soumises à prescriptions (enjeu paysage, écologique, réseau, risque,...)
N : Zone naturelle

Les évolutions de surface induites par ces évolutions sont les suivantes :

Zone	Evolution
U5	+0,07 ha
Uc3c	+0,09 ha
1AU	-0,32 ha
N	+0,16 ha

Évolution du contenu de l'OAP

L'évolution du périmètre s'accompagne d'une reprise du projet d'OAP sur les points suivants :

- Nombre de logements attendus et densité de l'OAP
- Desserte de l'OAP
- Phasage d'urbanisation au regard des contraintes d'assainissement.

Concernant la programmation, la municipalité souhaite revoir à la baisse le nombre de logements au regard des contraintes techniques du secteur.

Si la réduction du périmètre a permis d'ôter de l'OAP les espaces les plus contraints par la pente, il n'en reste pas moins que l'ensemble du site s'inscrit dans un espace de coteau nécessitant en termes de desserte future des pentes de voirie adaptée et/ou des affouillements/exhaussements plus importants pour y réaliser l'opération immobilière.

Par ailleurs, le site accueille sur sa partie basse un talweg (formé par le chemin d'accès), réceptacle des eaux pluviales du secteur. Les élus souhaitent donc limiter l'imperméabilisation des espaces alentours afin d'éviter des problématiques en aval.

Il apparaît pour les élus que le projet initial de 24 logements (16 logements à l'hectare) soit incompatible avec les enjeux pré-cités. Il est proposé, en lien avec la diminution du périmètre, une réduction de la programmation de 10 logements. L'OAP prévoirait ainsi un minimum de 14 logements au lieu de 24, soit une densité minimale à respecter de 12 logements à l'hectare.

La programmation est également simplifiée en maintenant le panachage entre logements individuels et individuels groupés mais sas cibler explicitement les formes intermédiaires pour lesquels il s'avère difficile de mobiliser les aménageurs sur les territoires ruraux.

En matière de mixité sociale, conformément aux choix effectués dans le PLUi-H, il est proposé de reformuler l'exigence de logements aidés comme une recommandation.

Du fait de l'évolution du périmètre, la desserte du site serait également modifiée et s'appuierait sur le chemin existant en limite Est du site. Cela optimiserait l'espace du secteur et éviterait de trop importants travaux au sein du coteau. La requalification du chemin en voirie sera en effet plus aisée que la réalisation d'une nouvelle plateforme de voirie dans la pente telle que prévue initialement.

Enfin, l'urbanisation ne sera possible qu'à partir de 2025 date de finalisation des travaux de la STEP du Poizat.

Modifications apportées à l'OAP n°5 – volet littéral avant et après modification

Commune de Le Poizat-Lalleyriat
Orientation d'Aménagement et de Programmation n° 05

CONTEXTE

Ce site de 1,48 hectare, se situe dans le bourg du Poizat, le long de la rue du Quart d'Amont. Sa configuration allongée fait qu'il s'insère à la fois entre des constructions traditionnelles du bourg et une extension récente sous forme pavillonnaire. Accessible depuis le centre-bourg et par la RD 55, le site est en pente légère. L'extrémité sud du site marque la sortie du village du Poizat, en direction du Plateau de Retord.

PRINCIPES D'AMENAGEMENT

Composition :

Le site de projet présente une vocation résidentielle, alliant de l'habitat intermédiaire et groupé - rappelant les constructions mitoyennes traditionnelles du bourg - et du logement individuel. Les formes bâties sont réparties du moins dense (à l'entrée du village) au plus dense (au contact du centre-bourg). Au moins 24 logements sont attendus sur ce site avec un objectif de création de logements aidés fixé à 23% des logements totaux, permettant de répondre aux objectifs de production de logements de ce type à l'échelle de la commune, fixés dans le SCoT. La densité minimal attendue sur ce site d'entrée de village est de 16 log./ha. L'aménagement du site est prévu en deux phases. La première phase réserve une production de logements sur la partie nord du site, la seconde sur la partie sud.

Desserte :

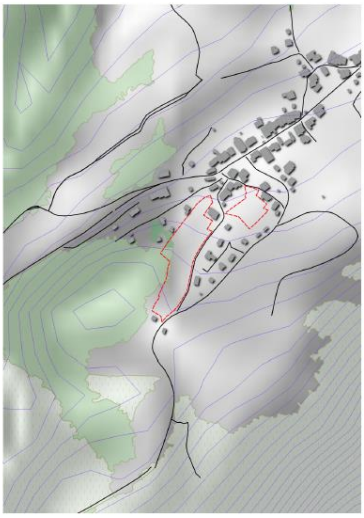
Une voirie nouvelle traversera le site dans toute sa longueur, sur la partie la plus basse du site, permettant de desservir l'ensemble des logements de l'opération. Cette voirie reliera la RD 55 au sud à la rue du Quart d'Amont au nord, au contact du centre-bourg. La voirie de desserte sera aménagée en sens unique, du nord vers le sud, pour davantage de sécurité. Un doublement de cette voirie, par un cheminement piéton, permet de faciliter les déplacements doux entre ce secteur de développement et le centre-bourg. Afin de répondre aux enjeux de stationnement, un espace collectif est prévu à l'entrée sud du site, en bordure de la RD 55. La voirie devra être suffisamment large pour permettre le déneigement. Des places de retournement devront être prévues.

Paysagement-Environnement :

Les espaces publics sont traités de manière qualitative, notamment par des franges paysagères le long de la voirie principale de desserte. Les haies et boisements existant sur les limites ouest et est du site de projet doivent être maintenues. Un traitement paysager de l'interface entre l'espace agricole et les constructions en partie ouest du site est demandé. Des essences locales sont privilégiées. Les constructions sont orientées de manière à être parallèle à la voirie centrale, implantées dans les pentes légères du site. Les constructions de part et d'autre de la voirie centrale, qui se feront face, sont physiquement séparées par la frange paysagère nouvelle.

Réseaux et autres enjeux :

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 imposant une gestion de l'infiltration à la parcelle et en limitant les surfaces d'imperméables.



Localisation au sein du territoire

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

PHASAGE : A partir de 2025

CONTEXTE

Ce site de 1,5 ha, se situe dans le bourg du Poizat, le long de la rue du Quart d'Amont. Sa configuration allongée fait qu'il s'insère à la fois entre des constructions traditionnelles du bourg et une extension récente sous forme pavillonnaire. Accessible depuis le centre-bourg et par la RD55, le site est en pente légère. L'extrémité Sud du site marque la sortie du village du Poizat, en direction du Plateau de Retord.

PRINCIPES D'AMENAGEMENT

Composition :

Le site de projet présente une vocation résidentielle, alliant habitat individuel et individuel groupé, en s'inspirant des constructions mitoyennes traditionnelles du bourg. Selon la réalité des contraintes techniques et en particulier la gestion des pentes, il conviendrait de proposer un gradient de densité en proposant les formes les plus denses au Nord au plus proche du centre et les moins denses au Sud en sortie de village. Au minimum 14 logements sont attendus soit 12 lgt/ha minimum. Il est recommandé d'y inclure une part de logements sociaux de l'ordre de 20% minimum permettant de répondre à des besoins locaux. L'aménagement du site pourra être phasé avec l'évolution de la voirie qui desservira le site et en fonction des enjeux liés aux réseaux.

Desserte :

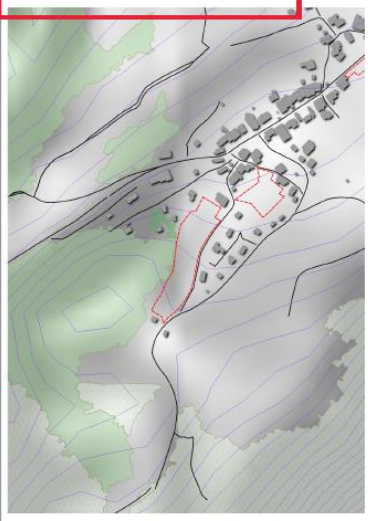
Le site sera desservi en s'appuyant sur le chemin existant en limite Est. D'une largeur comprise entre 5 et 6 mètres, sa requalification progressive en voirie de desserte permettra d'optimiser oet espace foncier tout en limitant les enjeux de déblais/remblais dans le coteau.
Le réaménagement de ce chemin devra garantir le maintien de son usage piétonnier. Le chemin assurant déjà une connexion Nord/Sud, son usage sous forme de voirie partagée à sens unique sera privilégié. En entrée Sud, un espace collectif permettant à la fois la gestion d'un stationnement mais également la collecte des déchets sera proposé. Enfin, l'aménagement devra également répondre aux enjeux de gestion des eaux pluviales compte tenu de son positionnement en tant que talweg.

Paysagement-Environnement :

Les espaces publics sont traités de manière qualitative, notamment par des franges paysagères le long de la voirie principale de desserte. Les haies et boisements existant sur les limites ouest et est du site de projet doivent être maintenues. Un traitement paysager de l'interface entre l'espace agricole et les constructions en partie ouest du site est demandé. Des essences locales sont privilégiées. Les constructions sont orientées de manière à être parallèle à la voirie centrale, implantées dans les pentes légères du site. Les constructions de part et d'autre de la voirie centrale, qui se feront face, sont physiquement séparées par la frange paysagère nouvelle.

Réseaux et autres enjeux :

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 imposant une gestion de l'infiltration à la parcelle et en limitant les surfaces d'imperméables.
Compte tenu des enjeux d'assainissement, l'aménagement de la zone est conditionné à l'évolution des capacité de la STEP existante d'ici 2025.



Localisation au sein du territoire

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

HAUT

Modifications apportées à l'OAP n°5 – volet graphique avant et après modification

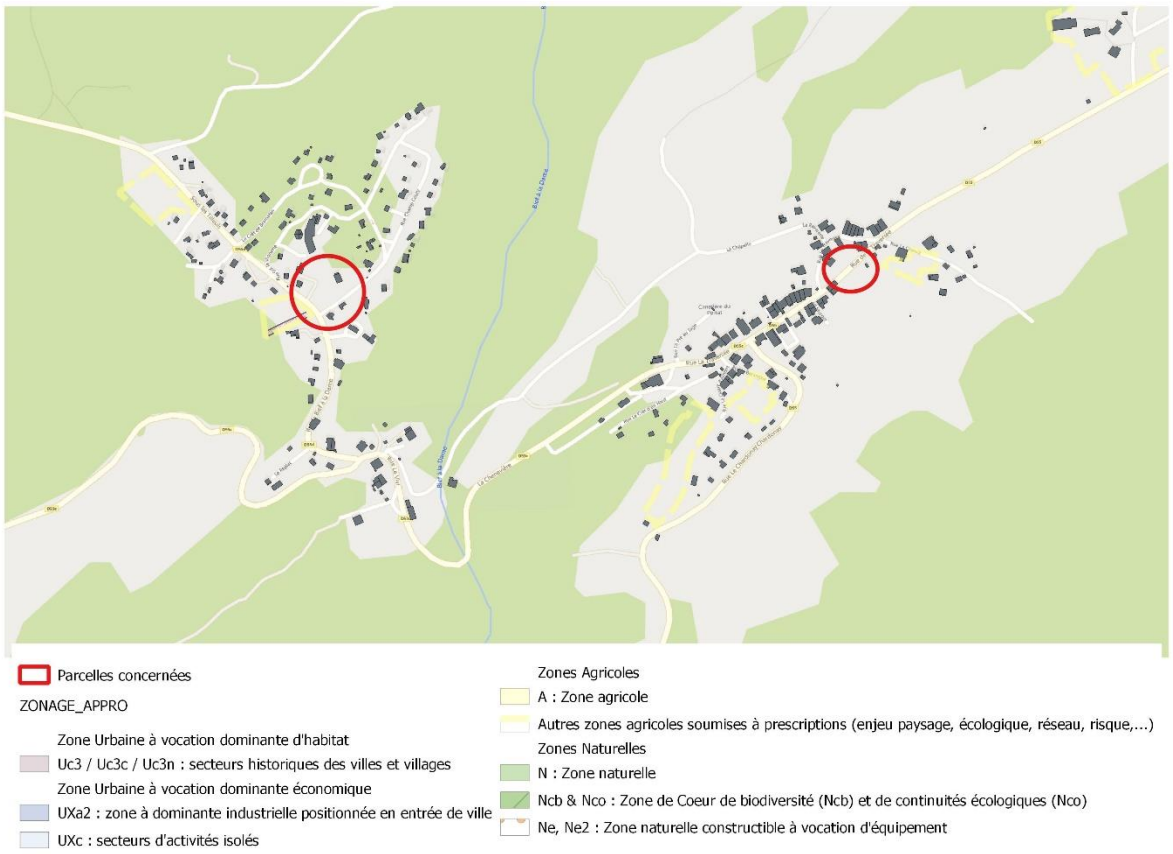
Commune de Le Poizat-Lalleyriat
Orientation d'Aménagement et de Programmation n° 05

Commune de Le Poizat-Lalleyriat
Orientation d'Aménagement et de Programmation n° 05

2.2.3.4 Création de deux nouvelles OAP

S'ils ont souhaité diminuer la densité sur le site de l'OAP n°5 au regard des contraintes techniques qui pèsent sur le site, les élus ont également proposé d'encadrer deux secteurs de la trame urbaine où une densification serait au contraire souhaitable compte tenu du positionnement et du niveau de desserte.

Localisation des deux nouveaux secteurs d'OAP



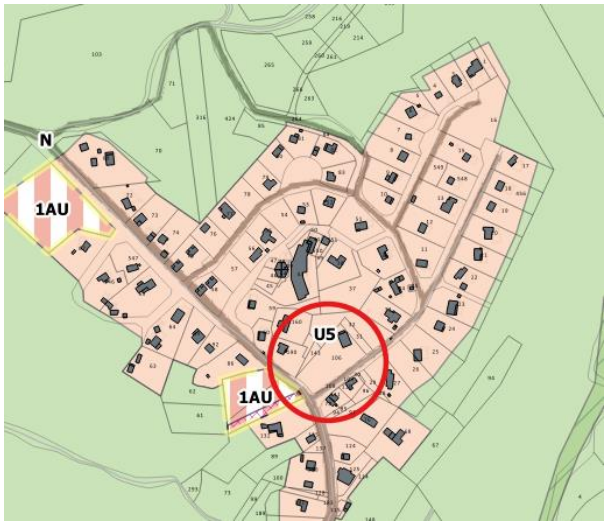
Les deux secteurs prennent place respectivement au Replat et au Poizat.

Création de l'OAP n°8 au Replat

Cette OAP prend place sur la parcelle 106. Cette dernière d'une superficie de 3400m² accueille déjà une construction sur sa partie Nord. Le reste de la parcelle classée en U5 pourrait faire l'objet d'une division foncière sur 2100m².

Compte tenu du niveau de desserte de la parcelle (RD55, rue Champ Couty) et des potentialités de développement du secteur du Replat (2 OAP déjà inscrites dont une en face de ce secteur), les élus ont proposé qu'une nouvelle OAP vienne encadrer le développement de ce site.
L'objectif principal est d'y imposer un minimum de logements, fixé à 6.
En cohérence avec le travail de programmation, un phasage est également imposé (2027).

Zonage et vue aérienne



Vue sur la parcelle depuis la RD55

OAP n°8 partie littérale

CONTEXTE

Le site est localisé dans le secteur du Replat. Il constitue un secteur de division parcellaire (parcelle 106) et représente environ 2000m².
La parcelle s'insère dans la trame bâtie résidentielle du secteur du Replat. Bordé par la RD55d, le site bénéficie également d'une desserte depuis la rue du lotissement de Champ Couty.

PRINCIPES D'AMENAGEMENT

Composition

Le site doit permettre la densification de ce secteur et propose donc une programmation résidentielle d'au moins 6 logements. La recherche de typologie de logements variés est à privilégier, en s'inspirant notamment des réalisations récentes sur le secteur (par exemple, logements mitoyens et/ou intermédiaires).

Desserte

La desserte s'effectuera depuis la rue du lotissement de Champ Couty. Aucun nouvel accès sur la RD55d n'est à créer.

Paysagement-Environnement

L'aménagement du site doit tenir compte de deux enjeux essentiels :
- La présence au nord de la parcelle d'un bâti résidentiel existant. Une intégration paysagère du projet devra impérativement prévoir la gestion de la transition avec ce bâti. Un travail sur les haies telles que figurées à l'OAP pourra ainsi être proposé.
- La présence de la RD55d au Sud de la parcelle offrant une visibilité importante sur celle-ci : un travail d'intégration/valorisation depuis la RD est donc attendu, soit dans le choix d'implantation des constructions, dans les matériaux choisis et/ou dans le traitement des limites.

Réseaux et autres enjeux

L'ensemble des risques est pris en compte dans la faisabilité du projet. Des solutions doivent systématiquement être apportées afin de limiter les impacts sur les personnes et sur les biens. La prise en compte des enjeux relatifs aux réseaux et en particulier la gestion des eaux pluviales (favoriser l'infiltration) et des eaux usées doit être intégrée dans la conception du projet en lien avec les gestionnaires dédiés.

Compte tenu des enjeux d'assainissement, l'aménagement de la zone est conditionné à la réalisation de la STEP d'ici 2027.

PHASAGE : A partir de 2027

Localisation au sein du territoire

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

OAP n°8 partie graphique

Commune de Le Poizat-Lalleyriat
Orientation d'Aménagement et de Programmation n° 08

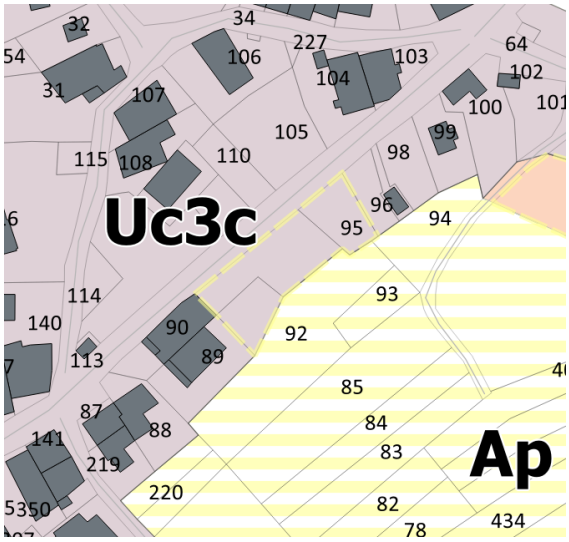
Le zonage sera modifié afin d'y préciser le périmètre de l'OAP au titre des prescriptions.

Création de l'OAP n°9 au Poizat

Cette OAP prend place sur les parcelles 91, 92 (pour partie) et 95 situées le long de la RD55 au centre du Poizat.
Les trois parcelles constituent un tènement en dent-creuse d'une superficie de 1180m² et classé en zone Uc3c favorable à la densification (implantation en limite autorisée).

Les élus souhaitent que ce secteur soit encadré par une OAP afin d'y flécher la densité et d'imposer un minimum de 2 logements.
En cohérence avec le travail de programmation, un phasage est également imposé (2025).

Zonage et vue aérienne



Vue sur les parcelles (à gauche) depuis la RD55

OAP n°9 partie littérale

CONTEXTE

Le site est localisé en bordure de la RD55c et constitue une véritable dent-creuse au cœur du centre-bourg du Poizat. Constitué de trois parcelles, il représente une superficie d'environ 1100m².

PRINCIPES D'AMENAGEMENT

COMPOSITION

Au regard de son positionnement et de la trame bâtie existante à proximité (notamment au Sud-Ouest), il est proposé que le site accueille un minimum de 2 logements. Si la typologie des logements n'est pas figée, celle-ci devra néanmoins veiller au respect des formes urbaines et architecturales typiques d'un centre-bourg en travaillant spécifiquement le rapport aux limites ainsi que les alignement de faîtage. Dans le respect des hauteurs inscrites au règlement de la zone, des formes de type individuels groupés sont ainsi envisagées, permettant de respecter le niveau de densité et de maintenir des espaces libres en accompagnement des constructions.

DESSERTE

Le site bénéficie d'une desserte directe depuis la RD55c. Dans la mesure du possible, une mutualisation des accès est à favoriser.

PAYSAGE-ENVIRONNEMENT

Le site bien que constituant une dent-creuse urbaine propose aujourd'hui une ouverture vers les terres agricoles au Sud. La recherche de densité doit être menée de telle sorte qu'elle garantisse un maintien des ouvertures vers le sud, soit par des hauteurs plus réduites ou des retraits ponctuels vis à vis des limites séparatives.
La limite de fond des parcelles doit faire l'objet d'un traitement adapté de type arborée en lien avec les plantations existantes sur ces ensembles de parcelle.
Enfin, la parcelle 95 accueille aujourd'hui plusieurs plantations arborées. Leur maintien en l'état ou leur inscription au sein d'un futur jardin est souhaité.

RESEAUX ET AUTRES ENJEUX

L'ensemble des risques est pris en compte dans la faisabilité du projet. Des solutions doivent systématiquement être apportées afin de limiter les impacts sur les personnes et sur les biens. La prise en compte des enjeux relatifs aux réseaux et en particulier la gestion des eaux pluviales (favoriser l'infiltration) et des eaux usées doit être intégrée dans la conception du projet en lien avec les gestionnaires dédiés.

Compte tenu des enjeux d'assainissement, l'aménagement de la zone est conditionné à l'évolution des capacité de la STEP existante d'ici 2025.

PHASAGE : A partir de 2025

Localisation au sein du territoire

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

HAUT

OAP n°9 partie graphique

Commune de Le Poizat-Lalleyriat
Orientation d'Aménagement et de Programmation n° 09

Le zonage sera modifié afin d'y préciser le périmètre de l'OAP au titre des prescriptions.

2.3 MODIFICATION PROJETEE SUR LA COMMUNE DE SAMOGNAT

2.3.1 CONTEXTE ET MODIFICATION PROJETEE

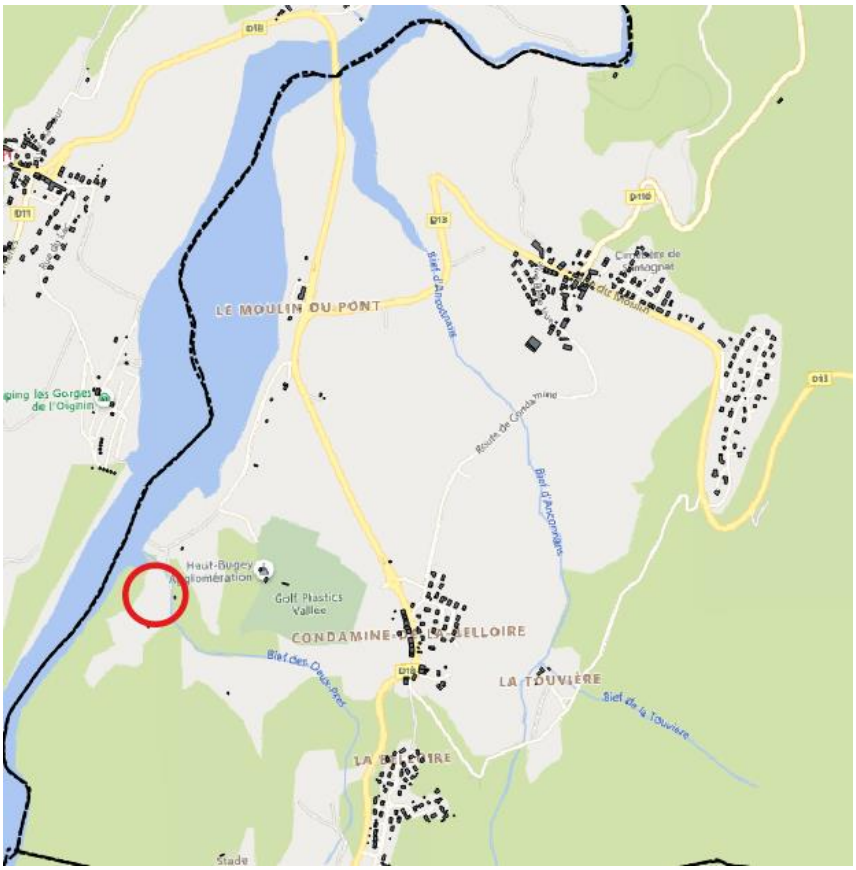
La commune de Samognat dispose d'une zone Aps, seule zone de ce type inscrite au PLUi-H.

Cette zone avait été mise en place afin de répondre à un projet agricole (serres) au Sud-Ouest de la commune, en limite avec le golf.

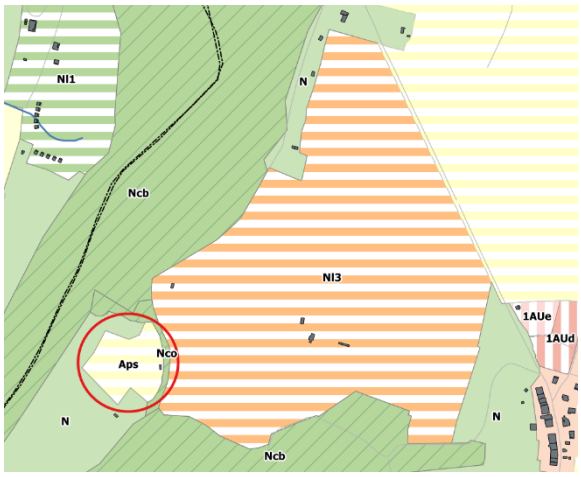
Le secteur présentant des enjeux environnementaux et paysagers, un zonage Ap avait été proposé dans un premier temps.

Le classement Aps n'avait que pour seul but d'autoriser les serres.

L'objectif était de permettre à l'exploitant habitant sur place de développer une activité de maraîchage sans pour autant créer de nouveaux bâtis d'exploitation.



Zonage en vigueur et vue aérienne



Le développement de cette activité s'appuie sur la présence de l'exploitant et notamment l'existence de sa résidence située en limite de la zone Aps.

Ce bâti constitue une construction de surface très réduite de l'ordre de 56m² et présente un niveau de confort limité au regard de sa superficie.

L'exploitant souhaiterait y entreprendre des travaux d'extension limitée afin d'améliorer ses conditions de vie.

Or, le règlement de la zone Aps, contrairement à celui des zones A et Ap n'autorise aucune extension de bâti existant, même dans des proportions limitées telles qu'elles sont inscrites dans le règlement écrit.

La zone Aps, dont la création est venue répondre à une problématique locale, présente un cas spécifique de secteur préservé mais contenant un bâti résidentiel. Dès lors, il serait cohérent au regard des règles en vigueur en zone Ap d'y autoriser une extension limitée dans les mêmes termes que pour la zone Ap.

Il est donc proposer dans le cadre de la modification d'autoriser en zone Aps, les même règles qu'en zone Ap concernant les extensions et créations d'annexes.

Règlement avant et après modification

Au sein de la zone Aps sont autorisées sous conditions seulement :

- Les serres sous réserves d'être nécessaires à l'activité agricole

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

- Les extensions d'un bâtiment à usage de logement existant sous réserve :
  - d'une surface de plancher minimale avant extension de 50m² :
  - que la surface de plancher totale cumulée des extensions autorisées à partir de l'entrée en vigueur du PLUIH n'excède pas 50% de la surface de plancher du bâtiment existant
  - que la Surface de Plancher maximale de l'habitation après extension n'excède pas 250m².

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

Au sein de la zone Aps sont autorisées sous conditions seulement :

- Les serres sous réserves d'être nécessaires à l'activité agricole

Au sein des zones Ap et Aps, sont autorisées sous conditions seulement :

- Les extensions d'un bâtiment à usage de logement existant sous réserve :
  - d'une surface de plancher minimale avant extension de 50m² :
  - que la surface de plancher totale cumulée des extensions autorisées à partir de l'entrée en vigueur du PLUIH n'excède pas 50% de la surface de plancher du bâtiment existant
  - que la Surface de Plancher maximale de l'habitation après extension n'excède pas 250m².

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

2.4 EVOLUTION DU RAPPORT DE PRESENTATION

La présente notice constitue un additif au rapport de présentation du PLUi-H et se substitue aux justifications visant les zones concernées.

Au regard des modifications de zonage proposées, le tableau des surfaces évolue comme ci-dessous :

Zone	Surface avant modification (ha)	Surface après modification (ha)
1AU	38,5	38,2
N	30023,1	30022,2
Ne	61,8	62,7
U5	472,1	472,2
Uc3c	267,6	267,7

Évolution du tableau des surfaces avant et après la modification n°5 du PLUi-H

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

Les modifications proposées s'inscrivent dans le respect des objectifs des orientations du PADD.

- La création de l'emplacement réservé au Moulin de Charix vise à permettre un futur projet de multi modalité en lien avec le potentiel développement du Léman Express. Il s'inscrit donc pleinement dans l'orientation 4.2 de l'Axe 1 qui vise explicitement la création des pôles d'échanges multimodaux.

- L'évolution des OAP du Poizat-Lalleyriat veillent à respecter les objectifs de compatibilité assignés à chaque commune que ce soit en termes de densité moyenne ou de production de logements. Ainsi la densité avant et après modification reste à 13 logements à l'hectare. Si elle est inférieure aux 14 applicables à la strate, elle ne varie pas, permettant d'assurer l'équilibre global tel qu'il était lors de l'approbation du PLUi-H. La typologie de logements n'est quant à elle pas modifiée. Enfin, l'évolution principale de l'OAP n°5 permet également de redonner du foncier à la zone naturelle.

  Par ailleurs, l'intégration d'un phasage sur chaque OAP s'inscrit pleinement dans le double objectif de maîtrise de l'urbanisation ainsi que celui d'une amélioration des conditions d'assainissement.

- L'évolution sur Samognat si elle concerne une zone agricole ne remet pas en cause le PADD. L'évolution vise à rectifier une incohérence dans la règlementation du PLUi-H. L'extension autorisée du bâti existant dans la zone Aps ne portera pas atteinte aux orientations du PADD en faveur de la préservation des terres agricoles. La zone visée est en effet occupée par le bâti résidentiel et l'extension sera limitée à 25m².

2.6 INCIDENCES ENVIRONNEMENTALES DE LA MODIFICATION

Dans le cadre de cette modification, une pré-analyse des incidences environnementales est proposée ci-dessous.

2.6.1 MODIFICATIONS AU POIZAT-LALLEYRIAT

2.6.1.1 Evolutions des OAP

Les évolutions bien que concernant plusieurs sites, ne semblent pas susceptibles de proposer d'incidences sur leur environnement :

- Les OAP n°1, n°2 et n°4 ne sont pas modifiées dans leur périmètre. Seul le contenu de leur programmation varie (augmentation ou diminution du nombre de logements attendus). Leur urbanisation devra néanmoins veiller au respect des règles en matière d'assainissement afin de s'assurer de l'absence d'incidence sur la qualité des eaux du territoire.

  L'OAP n°5 connaît des variations importantes. Néanmoins, l'évolution n'est pas de nature à avoir une incidence environnementale dès lors que le respect des règles en matière de gestion des eaux sera assuré. L'évolution propose même le reclassement d'une partie des terrains à urbaniser en zone naturelle.

- Les OAP n°8 et n°9 s'inscrivent dans la trame urbaine et proposent une densification. Dès lors que les enjeux liés aux réseaux seront pleinement intégrés dans la définition du projet, les incidences seront nulles.

2.6.1.2 Mise en place d'un ER au Moulin de Charix

Cette évolution concerne directement une zone classée Naturelle au PLUi-H. Néanmoins, l'analyse du site met en évidence son caractère anthropisé puisqu'il s'agit d'ores et déjà d'un espace de stockage/stationnement. Non bitumé, le sol n'en reste pas moins exclusivement minéral. Ce dernier est bordé par la RD1084 et par la voie ferrée. Si des milieux à enjeux environnementaux sont présents à moins de 100m, ils sont séparés du site par la voie ferrée.

Les évolutions futures liées à la mise en place de l'emplacement réservé et le zonage Ne auront pour incidence le réaménagement de cet espace de délaissé routier en un parking paysager. Outre le rôle que ce dernier pourra jouer dans le développement de la multi modalité à l'échelle du territoire, il viendra également requalifier cet espace peu qualitatif. L'aménagement devra tenir compte des règles en matière de réseaux et d'accessibilité à la RD1084 afin d'assurer à la fois l'absence de rejet des eaux pluviales vers les milieux sensibles les plus proches et d'assurer la sécurité des biens et personnes transitant sur cet axe fréquenté.

2.6.2 MODIFICATION A SAMOGNAT

L'évolution proposée concerne la zone Aps. Elle vise à autoriser pour le bâti existant dans cette zone, une extension limitée selon les règles en vigueur au PLUi-H et applicable dans les autres zones Ap.

Le bâti présent sur le site, d'une surface de 56m², pourra ainsi être étendu de 25m² maximum.

Il s'agit de la résidence de l'exploitant qui développe d'ores et déjà une activité agricole sur les terres situées en continuité Ouest de sa maison. Les constructions s'inscrivent sur des terrains hors des terres agricoles et l'extension autorisée ne portera atteinte ni aux terres agricoles, ni aux secteurs environnementaux les plus proches. Elle permettra uniquement d'améliorer le confort de la construction.

Espace occupé par le bâti

3 DEMARCHE REGLEMENTAIRE

3.1 CADRE REGLEMENTAIRE DE LA MODIFICATION

3.1.1 LA PROCEDURE DE MODIFICATION

3.1.1.1 Cadrage règlementaire

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

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

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

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

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

3.1.1.2 Déroulé de la procédure de modification

1. Lancement de la procédure

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

2. Concertation

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

3. Notification aux Personnes Publiques Associées

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

4. Enquête publique

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

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

5. Approbation

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

3.1.1.3 Mention des textes qui régissent l'enquête publique :

Code l'urbanisme

Article L153-41

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

1° Soit de majorer de plus de 20 % les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan ;

2° Soit de diminuer ces possibilités de construire ;

3° Soit de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser ;

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

Code de l'environnement

Les articles suivants régissent l'enquête publique :

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

Article L123-3 à L123-18 (inclus) ;

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

HAUT BUGEY AGGLOMÉRATION

Plan Local d'Urbanisme Intercommunal

Procédure de Modification n°4

Communes de Béard-Géovreissiat, Brénod, Condamine-la-Doye, Groissiat, Lantenay, Maillat, Montréal-la-Cluse, Nantua, Nurieux-Volognat, Saint-Martin-du-Fresne, Sonthonnax-la-Montagne

Notice explicative

Table des matières

1 Contexte de la démarche 5

1.1 Contexte 6

1.1.1 Contexte intercommunal 6

1.1.2 Contexte communal 7

1.1.3 Coordonnées du maitre d'ouvrage 7

1.1.4 Objectifs de la modification 8

2 Contenu de la modification 9

2.1 Présentation des modifications et des pièces visées 10

2.2 Modification projetée sur la commune de Béard-Géovreissiat 12

2.2.1 Contexte 12

2.2.2 Enjeux de la modification et évolution proposée 12

2.3 Modification projetée sur la commune de Brénod 14

2.3.1 Contexte 14

2.3.2 Enjeux de la modification et évolution proposée 15

2.4 Modification projetée sur la commune de Condamine-la-Doye 16

2.4.1 Contexte 16

2.4.2 Enjeux de la modification et évolutions proposées 17

2.5 Modifications projetées sur la commune de Groissiat 20

2.5.1 Contexte 20

2.5.2 Enjeux de la modification et évolutions proposées 22

2.6 Modification projetée sur la commune de Lantenay 30

2.6.1 Contexte 30

2.6.2 Enjeux de la modification et évolution proposée 31

2.7 Modifications projetées sur la commune de Maillat 34

2.7.1 Contexte 34

2.7.2 Enjeux de la modification et évolutions proposées 34

2.8 Modifications projetées sur la commune de Montréal-la-Cluse 41

2.8.1 Préambule 41

2.8.2 Création d'un Périmètre d'attente de projet d'aménagement global 42

2.8.3 Modification d'un zonage Uc3c en N 44
2.8.4 Évolution du zonage pour la mise en œuvre d'un projet de réhabilitation de logements 46
2.8.5 Évolution des conditions d'encadrement de la mixité sociale 49
2.8.6 Évolution de l'OAP n°1 53
2.8.7 Évolution de l'OAP n°2 58
2.9 Modifications projetées sur la commune de Nantua 62
2.9.1 Evolution de l'emplacement réservé n°86 62
2.9.2 Création d'un Emplacement réservé pour un projet de parking 64
2.10 Modification projetée sur la commune de Nurieux-Volognat 66
2.10.1 Contexte 66
2.10.2 Enjeux de la modification 66
2.10.3 Modifications apportées 67
2.11 Modification projetée sur la commune de Saint-Martin-du-Fresne 69
2.11.1 Contexte 69
2.11.2 Enjeux de la modification 69
2.12 Modification projetée sur la commune de Sonthonnax-la-Montagne 72
2.12.1 Contexte 72
2.12.2 Enjeux de la modification et évolutions proposées 73
2.13 Evolution du rapport de présentation 75
2.14 Compatibilité avec le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) 76
2.15 Incidences environnementales de la modification 77

3 Démarche réglementaire 79
3.1 Cadre réglementaire de la modification 80
3.1.1 La procédure de modification 80

1 CONTEXTE DE LA DEMARCHE

1.1 CONTEXTE

1.1.1 CONTEXTE INTERCOMMUNAL

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

Le territoire est doté de deux documents de planifications majeurs :

- Le SCoT, approuvé le 16 Juillet 2017 à l'échelle des 36 communes qui constituaient le territoire à cette date
- Le PLUi-H, approuvé le 19 décembre 2019, sur le même périmètre que le SCoT. Le document a fait l'objet d'une première modification simplifiée approuvée le 17 décembre 2020.

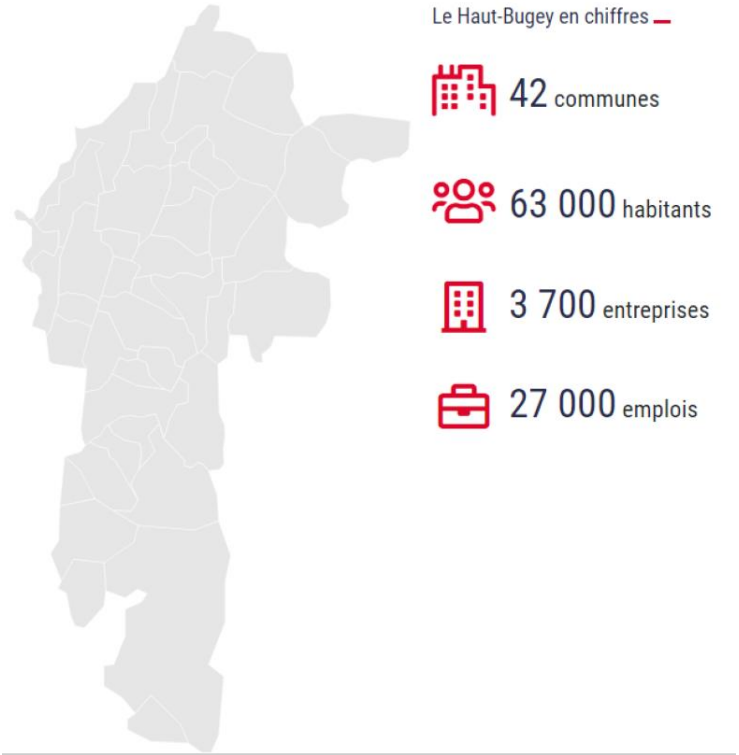
Compétente en matière d'urbanisme et disposant d'un PLUi-H, HBA peut donc mener les procédures d'évolution de son document d'urbanisme.

A noter qu'en parallèle de cette procédure, 3 autres démarches sont également menées :

- *1 procédure de modification portant sur les territoires d'Oyonnax et Bellignat*
- *1 procédure de modification simplifiée relative à diverses évolutions mineures sur plusieurs communes*
- *1 procédure de modification relative à des évolutions substantielles sur quelques communes de Haut Bugey Agglomération*

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

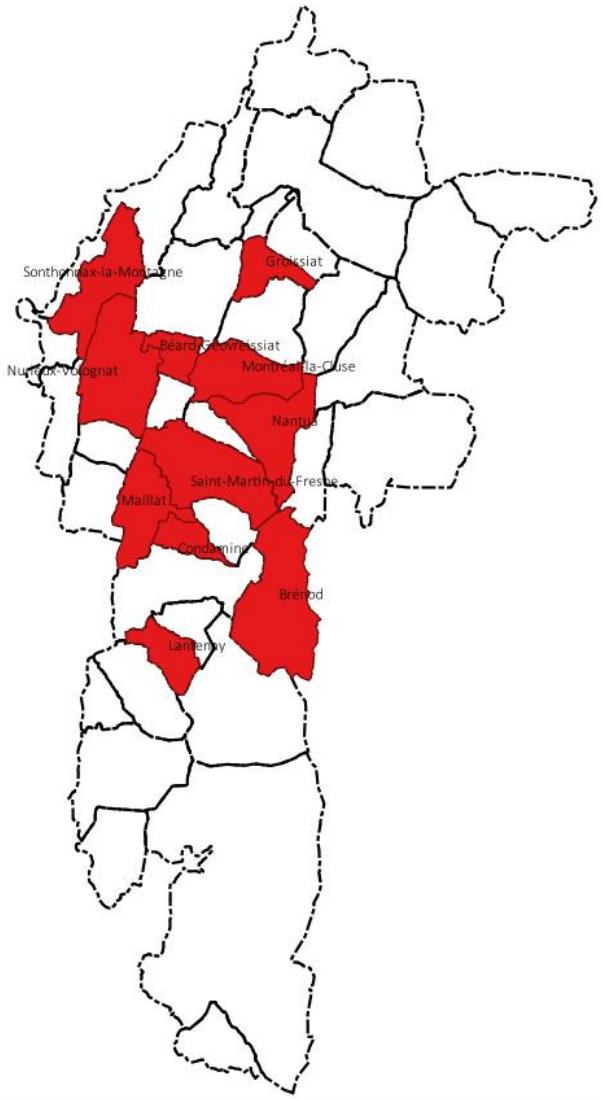
Afin de conforter son rôle de pôle économique de premier plan au sein de département de l'Ain, le territoire du Haut-Bugey entend conjuguer développement économique et résidentiel tout en veillant à respecter l'équilibre prôné dans le SCoT et le PLUi-H en matière économique, commerciale et de logement.



1.1.2 CONTEXTE COMMUNAL

Le présent projet de modification concerne les communes de :

- Béard-Géovreissiat,
- Brénod,
- Condamine-la-Doye
- Groissiat,
- Lantenay,
- Maillat,
- Montréal-la Cluse,
- Nantua,
- Nurieux-Volognat,
- St Martin du Fresne,
- Sonthonnax la Montagne.



Localisation des communes concernées par la procédure de modification

1.1.3 COORDONNEES DU MAITRE D'OUVRAGE

La procédure est portée par :

Haut Bugey Agglomération

57 rue René Nicod - CS 80502

01117 OYONNAX CEDEX

1.1.4 OBJECTIFS DE LA MODIFICATION

La procédure de modification n°4 est engagée au regard de l'évolution des projets depuis l'approbation du PLUi-H fin 2019.

Elle vise l'évolution d'OAP, de règlements graphiques ainsi que des prescriptions recouvrant le territoire.

Elle porte sur :

- La modification de zonage résidentiel pour permettre un projet de renouvellement sur la commune de Béard Géovreissiat
- La modification de zonage économique UXa sur la commune de Brénod
- L'évolution d'une OAP sur la commune de Condamine-la-Doye
- L'évolution d'une OAP sur la commune de Groissiat
- L'évolution des secteurs de mixité sociale sur la commune de Groissiat
- L'évolution d'une OAP sur la commune de Lantenay
- L'évolution de deux OAP sur la commune de Maillat
- L'évolution des secteurs de mixité sociale sur la commune de Maillat
- La création d'un secteur d'aménagement sur la commune de Montréal-la Cluse
- Une évolution de zonage urbain sur la commune de Montréal-la Cluse
- L'évolution des sites de projet dédiés à la mixité sociale sur la commune de Montréal-la-Cluse
- L'évolution du zonage résidentiel pour permettre un projet de réhabilitation sur la commune de Montréal-la-Cluse
- L'évolution de deux OAP sur la commune de Montréal-la-Cluse
- L'évolution d'un emplacement réservé et la création d'un nouvel ER sur la commune de Nantua
- L'instauration d'un emplacement réservé sur la commune de Nurieux-Volognat
- L'évolution d'une OAP sur la commune de Saint Martin du Fresne
- L'évolution d'une OAP sur la commune de Sonthonnax-la-Montagne

2 CONTENU DE LA MODIFICATION

2.1 PRESENTATION DES MODIFICATIONS ET DES PIECES VISEES

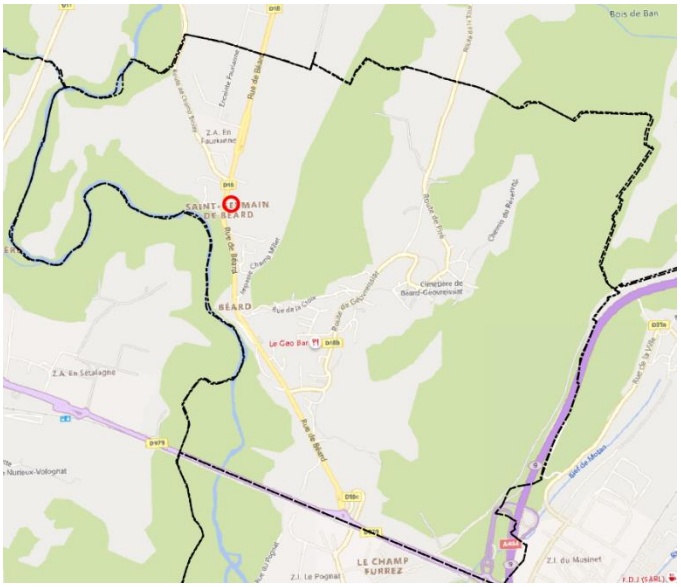
Nature de la modification	Contenu de la modification	Commune	Zone concernée	Document du PLUI-H modifié
Modification de zonage	Modification du zonage U5 vers Ue	Béard Géovreissiat	U5	Règlement graphique
Modification de zonage	Modification du zonage Uxa en Uxa2	Brénod	Uxa2	Règlement graphique
Modification OAP	Evolution de la programmation et de la desserte	Condamine-la-Doye	U5	OAP sectorielle
Modification OAP	Modification de l'OAP n°4 ; report du nombre de logements sociaux sur les autres OAP de la commune	Groissiat	1AUd	OAP sectorielle / Règlement graphique
Modification OAP	Modification du cône de vue et de sa prise en compte	Lantenay	1AU	OAP sectorielle
Modification OAP	Evolution des formes bâties	Maillat	1AU	OAP sectorielle
Evolution des sites de mixité sociale	Suppression d'un SMS dans l'OAP n°3 et création d'un nouveau secteur au zonage	Maillat	1AU / Uc3c	Règlement graphique / prescription / OAP sectorielle
Création d'un PAPAG	Création d'un PAPAG	Montréal-la Cluse	U3	Règlement graphique / prescription
Modification de zonage	Modification de zonage ; passage de parcelles de Uc3c en N	Montréal-la Cluse	Uc3c	Règlement graphique
Evolution des sites de mixité sociale	Suppression / ajout / évolutions de site secteur de mixité sociale	Montréal-la Cluse	U3/U4	Règlement graphique / prescription
Modification de zonage	Classement de Ue vers U3	Montréal-la Cluse	Ue / U3	Règlement graphique
Modification OAP n°1	Modification du nombre de logement prévu sur le projet	Montréal-la Cluse	1AU	OAP sectorielle

Modification OAP n°2	Modification du nombre de logement prévu, et ajout de règle de hauteur des bâtiments	Montréal-la Cluse	U3	OAP sectorielle
Modification d'un ER / erreur matérielle	Modification du tracé de l'ER	Nantua	UXa	Règlement graphique / prescription
Création d'un ER	Création d'un ER afin de créer un projet de parking sur la commune	Nantua	U4n	Règlement graphique / prescription
Création d'un ER	Création d'un ER afin de permettre un projet de parking au sein du vieux village	Nurieux-Volognat	Uc3c	Règlement graphique / prescription
Modification OAP	Modification de l'OAP en ne gardant que la fonction individuelle des habitations + hausse du nombre de logement	St Martin du Fresne	1AU	OAP sectorielle
Modification OAP	Modification du nombre de logement prévu sur le projet	Sonthonnax la Montagne	1AU	OAP sectorielle

2.2 MODIFICATION PROJETEE SUR LA COMMUNE DE BEARD-GEOVREISSIAT

2.2.1 CONTEXTE

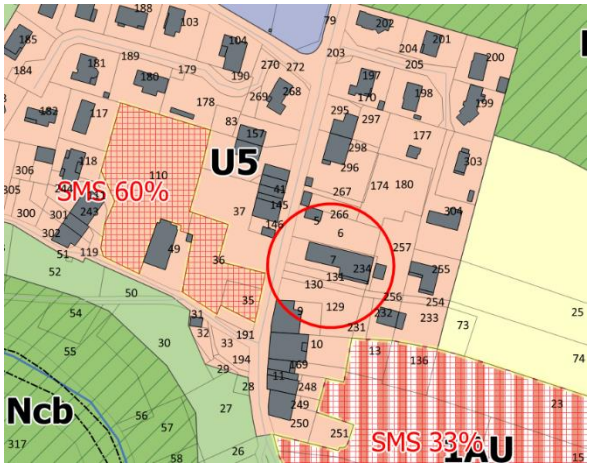
Le site est situé au Nord de la commune en direction d'Izernore, au lieu-dit Saint-Germain-de-Béard. Il concerne les parcelles AC7, 131 et 234 et représente une superficie de 989 m².



Le site constitue une friche urbaine et accueille aujourd'hui un ancien bâtiment artisanal désaffecté dont la commune s'est portée acquéreur en vue d'y localiser une partie de ses services techniques et le centre de première intervention non intégrée (CPINI).

Il est desservi par la rue de Béard (RD18).

Localisation, vue sur le site depuis la RD18 et zonage en vigueur



Les trois parcelles sont actuellement classées en U5 et ne font l'objet d'aucune prescription spécifique.

Ce zonage caractérise une large zone résidentielle à dominante pavillonnaire présente de part et d'autre de la rue de Béard (RD18).

2.2.2 ENJEUX DE LA MODIFICATION ET EVOLUTION PROPOSEE

Afin de permettre la réalisation de son centre technique municipal et d'adapter le zonage à la réalité de la future occupation du sol, HBA et la commune souhaitent que les trois parcelles soient reclassées en Ue, zonage dédié à la réalisation des équipements publics ou d'intérêt collectif.

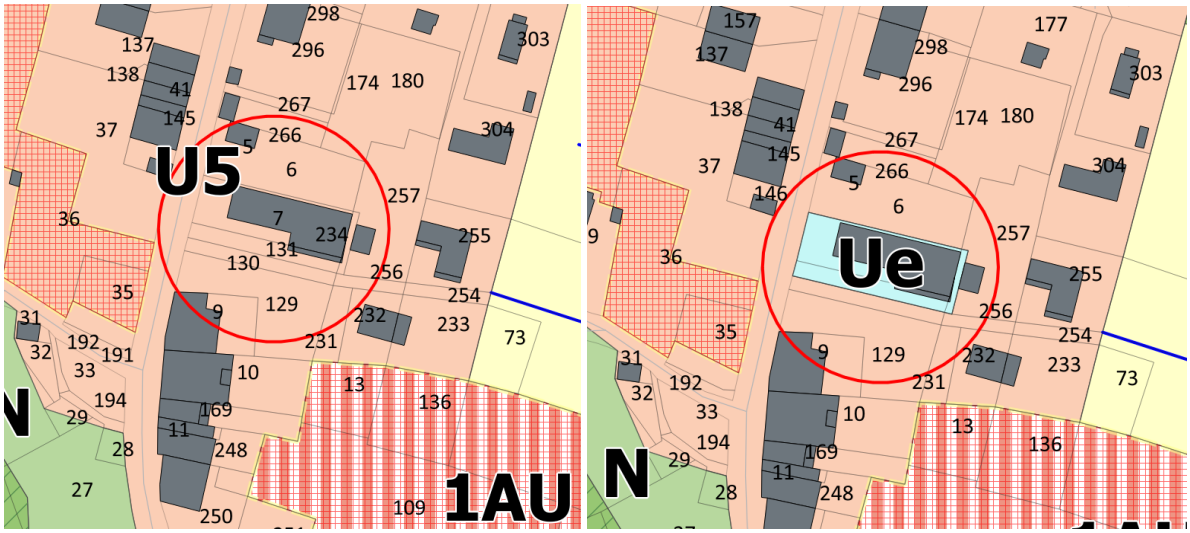
Le classement, outre le fait d'autoriser les équipements permettra de valoriser un tènement urbain en friche et peu qualitatif et disposant néanmoins d'une forte visibilité puisque directement bordé par la RD18.

Compte tenu de la proximité avec le tissu résidentiel et bien que concerné par la présence d'une RD au trafic conséquent, il reviendra à la collectivité de s'assurer de la prise en compte de l'enjeu de nuisance. S'agissant d'un centre technique municipal, il y a lieu de penser que son fonctionnement s'inscrira d'une part dans des horaires d'activité journaliers et d'autre part fera l'objet d'une vigilance de la part de la collectivité concernée.

2.2.2.1 Modification du plan de zonage

La modification du zonage vise le déclassement de la zone U5 sur ces trois parcelles au profit d'un zonage Ue.

La superficie concernée est de 989 m².



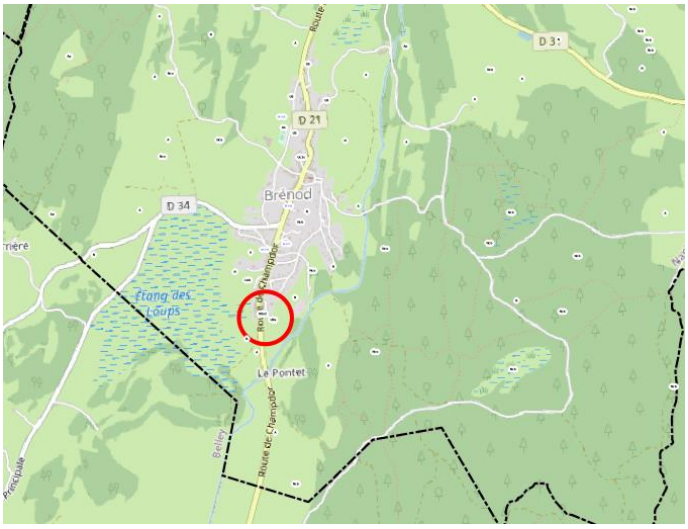
2.3 MODIFICATION PROJETEE SUR LA COMMUNE DE BRENOD

2.3.1 CONTEXTE

La commune de Brénod accueille au Sud de son territoire la zone économique des Carriaux dont l'aménagement est de compétence intercommunale.

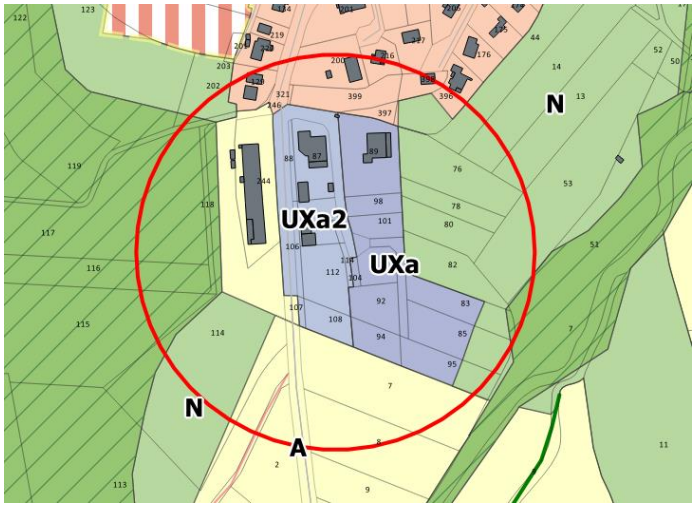
La zone, d'une superficie de 2,3 hectares est située en entrée de village et elle est bordée à l'Ouest par la RD21.

Dans le cadre de l'élaboration du PLUi-H, la superficie de la zone avait été réduite en accord avec la stratégie globale de recentrage des potentiels économiques sur le secteur urbain de l'agglomération.



Dans un second temps, le foncier de la zone avait été classé en deux zones distinctes autorisant les activités économiques :

- Une zone UXa limitant la hauteur à 18 m
- Une zone UXa2, limitant la hauteur à 12 m



La zone UXa2 avait notamment été positionnée en front de rue afin de limiter l'impact visuel en entrée de village et éviter l'implantation de bâtis trop haut qui auraient fermé les perspectives.

Aujourd'hui, le développement de la zone se poursuit et la nouvelle équipe, en accord avec les services compétents d'HBA, propose un classement Uxa2 homogène sur l'ensemble de la zone.

Localisation, zonage en vigueur et vue sur la zone

2.3.2 ENJEUX DE LA MODIFICATION ET EVOLUTION PROPOSEE

La modification proposée vise à classer en UXa2 le foncier situé en arrière de la zone et initialement classé en zone UXa.

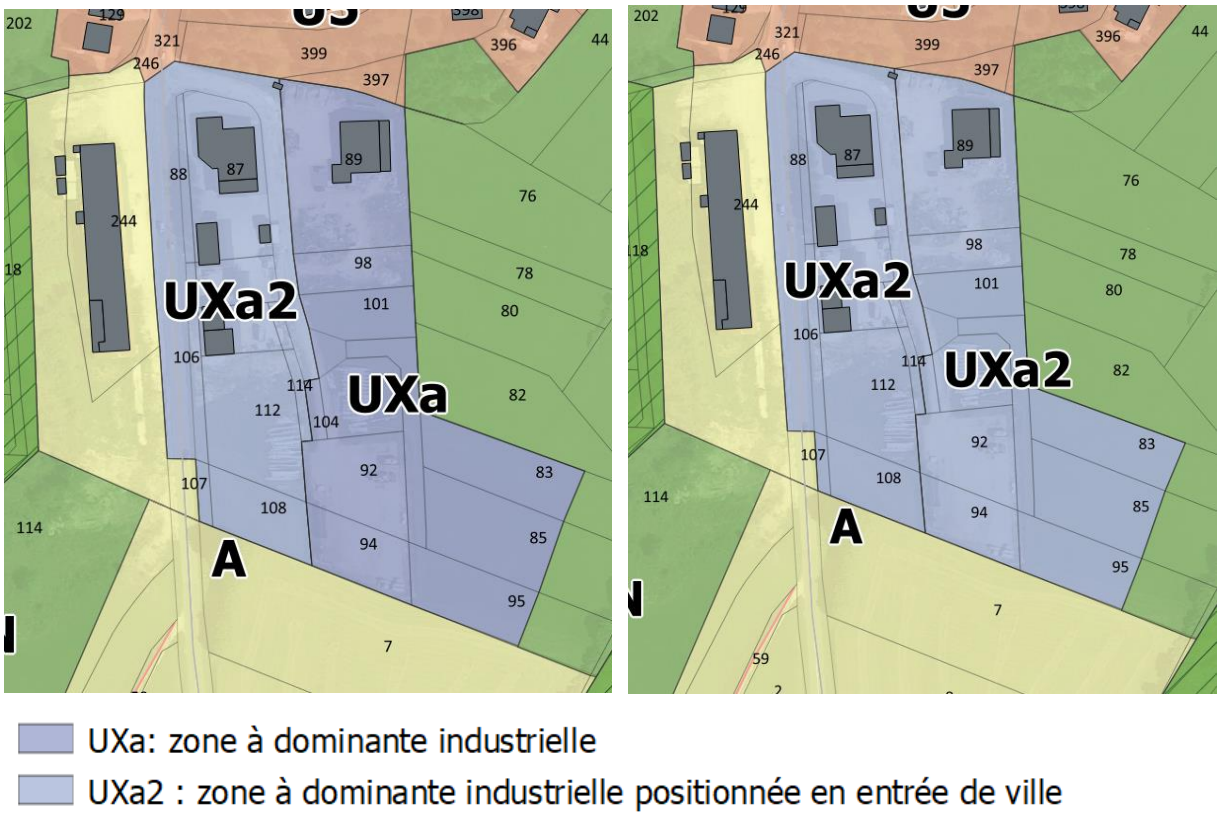
La nouvelle équipe municipale, en accord avec les services d'HBA souhaite en effet étendre la limitation des hauteurs du bâti à l'ensemble de la zone, sans remettre en cause la vocation économique de celle-ci.

Cette évolution est motivée par l'enjeu de préservation paysager de cette entrée de ville déjà initiée par le classement des parcelles les plus à l'Ouest en Uxa2. La limitation de la hauteur permettra ainsi d'éviter une fermeture complète des vues vers l'Est depuis la RD21.

2.3.2.1 Modification proposée du plan de zonage

La modification proposée vise à reclasser en Uxa2 la partie actuellement classée en UXa, soit les parcelles ZI 83, 85, 89, 92, 94, 98, 101, 102 et 104.

La superficie concernée est de 1,29 ha.



Evolution du zonage avant/après modification

2.4 MODIFICATION PROJETEE SUR LA COMMUNE DE CONDAMINE-LA-DOYE

2.4.1 CONTEXTE

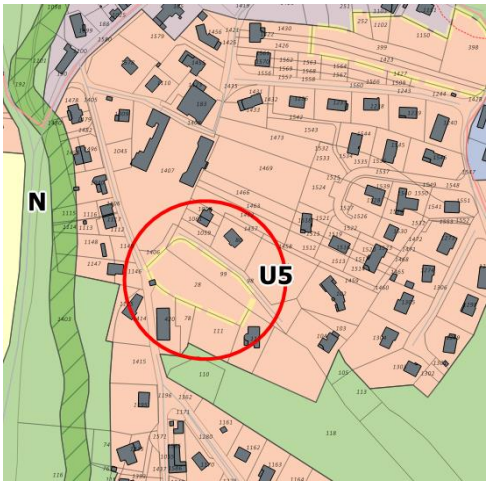
La commune de Condamine-la-Doye est concernée par trois OAP à vocation résidentielle.

L'une d'elle, l'OAP n°2 prend place au Sud de la commune au lieu-dit La Léchère, dans un secteur très résidentiel et marqué par des densités faibles. L'OAP vise un aménagement d'ensemble.

Elle présente une programmation tournée vers l'individuel groupé. Outre les conditions d'accès (un accès unique depuis la Léchère) et une implantation préférentielle du bâti, l'OAP proposait également un pré alignement des faîtages. Enfin, la commune étant en zone rurale, une recommandation en faveur de la mixité avait été formulée.

Le foncier étant maitrisé par plusieurs propriétaires, la mobilisation de l'OAP sous forme d'un programme d'ensemble conduit aujourd'hui à des situations de blocage.

La commune et HBA souhaitent donc pouvoir modifier l'OAP de manière à autoriser son aménagement par phase indépendante, en l'adaptant aux évolutions du projet et en respectant l'équilibre global assigné au site en termes de logements et de densité.



Localisation, zonage en vigueur et vue sur le site depuis l'Ouest

2.4.2 ENJEUX DE LA MODIFICATION ET EVOLUTIONS PROPOSEES

2.4.2.1 Modifications apportées à l'OAP

Il est proposé les adaptations suivantes à l'OAP :

- Distinguer deux secteurs de programmation : un secteur Nord dédié à l'habitat individuel et un secteur Sud dédié à l'individuel groupé. Les objectifs de logements et de densité restent inchangés, à savoir 8 logements sur l'ensemble du site.
- Autoriser un aménagement par phase, notamment pour tenir compte de la diversité de la maitrise foncière
- Autoriser une desserte indépendante de chacun des secteurs. La desserte Sud reste inchangée tandis que la partie Nord pourra être desservie directement depuis la voirie longeant l'OAP à l'Ouest et rejoignant le chemin privé qui borde l'OAP au Nord
- Ajuster l'alignement des faîtages avec le chemin privé présent au Nord et en accord avec la nouvelle programmation.

L'évolution de l'OAP entend répondre aux besoins fonctionnels constatés lors de la mise en œuvre du projet initial. L'agencement des secteurs, la desserte ainsi que les tracés proposés reposent sur des choix techniques effectués par le maitre d'ouvrage.

Les conditions de densité resteront applicables au global de la zone et selon les dispositions du règlement écrit : la hauteur pouvant donc varier entre le R et le R+1+C.

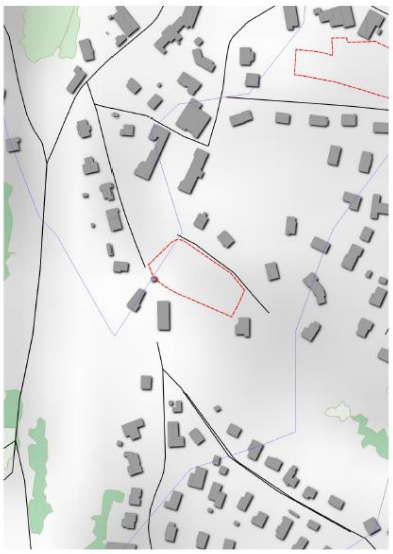
Concernant les LLS, l'OAP a maintenu graphiquement un principe de mixité : celui-ci ne fait pas l'objet de secteur de mixité au zonage. Ce point est en cohérence avec les choix effectués et discutés avec les services de l'état lors de l'approbation du PLUi-H : ne pas imposer de LLS dans les secteurs ruraux sauf cas bien précis. L'OAP a toutefois fait le pari de flécher une partie tout en rappelant qu'il s'agit d'une possibilité.

OAP partie littérale avant et après modification

Commune de Condamine
Orientation d'Aménagement et de Programmation n° 02

CONTEXTE

Le site de projet, d'une superficie d'environ 0,34 ha, se situe au cœur de la trame bâtie de Condamine. Le bâti existant est caractérisé par des habitations de type individuel.



Localisation au sein du territoire

PRINCIPES D'AMENAGEMENT

Composition :

L'aménagement du site a pour objectif de qualifier une dent creuse. Le projet propose la construction d'au moins 8 logements sous forme d'habitat individuel groupé afin de proposer des formes bâties plus dense que le quartier d'habitat individuel qui s'est développé à l'est à l'image des constructions située à l'ouest de la rue de la Lèchere. Une proposition de logements locatifs sociaux, à hauteur de 20% de nouveaux logements, pourra être envisagée.

Desserte :

L'accès au site se fait depuis une voie communale, perpendiculaire à la rue de la Léchère. Une liaison est possible avec la rue de la Croix-Rousse pour ensuite rejoindre le centre-bourg de Condamine. Un espace de stationnement mutualisé sera prévu à l'entrée du site.

Paysagement-Environnement :

Le site de projet a fait l'objet d'une évaluation des enjeux environnementaux, définis comme "faibles". Toutefois, au moins 10% de la superficie du site devra être conservée en espaces de pleine terre et/ou en espaces verts aménagés. Les stationnements et les accès seront mutualisés au maximum afin de limiter la dispersion de petites surfaces artificialisées.

Réseaux et autres enjeux :

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 (surfaces imperméabilisées, créations de noues paysagères, mise en place de dispositifs de stockage d'eaux pluviales, ...).

Commune de Condamine
Orientation d'Aménagement et de Programmation n° 02

CONTEXTE

Le site de projet, d'une superficie d'environ 0,34 ha, se situe au cœur de la trame bâtie de Condamine. Le bâti existant est caractérisé par des habitations de type individuel.

Le site peut faire l'objet d'un aménagement par phase indépendante dès lors que les principes généraux de l'OAP sont respectés et en particulier ceux ayant trait à la composition des formes urbaines et aux accès.

Localisation au sein du territoire

PRINCIPES D'AMENAGEMENT

Composition :

L'aménagement du site a pour objectif de qualifier une dent-creuse. Le projet propose la construction d'au moins 8 logements présentant une mixité des formes entre logements individuels sur la partie Nord, individuels groupés et/ou intermédiaires au Sud. Cette mixité doit contribuer à une densification raisonné du secteur.
Une proportion de logements locatifs sociaux sur la partie Sud à hauteur de 20% pourra être envisagée.

Desserte :

Compte-tenu du phasage et de la programmation globale, la desserte du site pourra s'envisager depuis deux accès :
- l'un depuis la rue de la Léchère desservant la partie Sud de l'OAP et desservant notamment un espace de stationnement mutualisé.
- le second sur la voie d'accès à la rue du Lavoir desservant la partie Nord

Paysagement-Environnement :

Le site de projet a fait l'objet d'une évaluation des enjeux environnementaux, définis comme "faibles". Toutefois, au moins 10% de la superficie du site devra être conservée en espaces de pleine terre et/ou en espaces verts aménagés. Les stationnements et les accès seront mutualisés au maximum afin de limiter la dispersion de petites surfaces artificialisées.

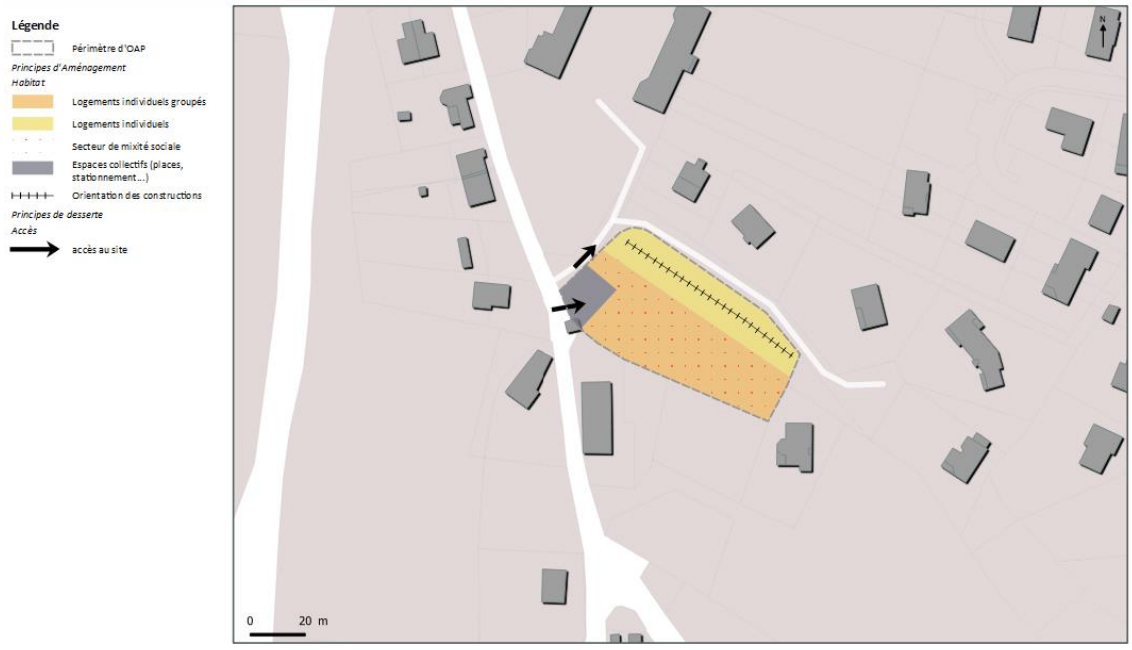
Réseaux et autres enjeux :

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 (surfaces imperméabilisées, créations de noues paysagères, mise en place de dispositifs de stockage d'eaux pluviales, ...).

OAP partie graphique avant et après modification

Commune de Condamine
Orientation d'Aménagement et de Programmation n° 02

Commune de Condamine
Orientation d'Aménagement et de Programmation n° 02



2.5 MODIFICATIONS PROJETEES SUR LA COMMUNE DE GROISSIAT

2.5.1 CONTEXTE

La commune de Groissiat est concernée par 4 sites d'OAP fléchant à la fois les objectifs de production de logements mais également la quasi-totalité des objectifs de logements locatifs sociaux (33 fléchés pour un objectif de 36 au POA).

Depuis 2019, la commune a engagé la mise en œuvre des opérations d'aménagement et en particulier celle de l'OAP n°4, principal site de projet de la commune.

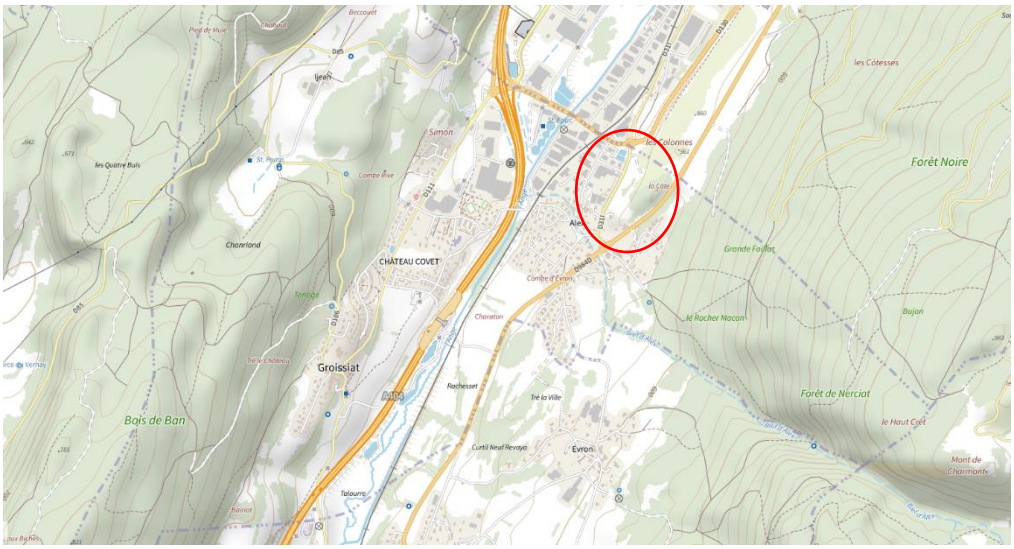
Le site est localisé entre la zone industrielle de Groissiat à l'ouest et la forêt des Colonnes à l'est. Ce terrain d'environ 1,7 ha longe la rue Georges Pompidou et surplombe le croisement de la rue Georges Pompidou et de la rue Centrale. Le site, positionné en entrée de ville, présente une topographie marquée.

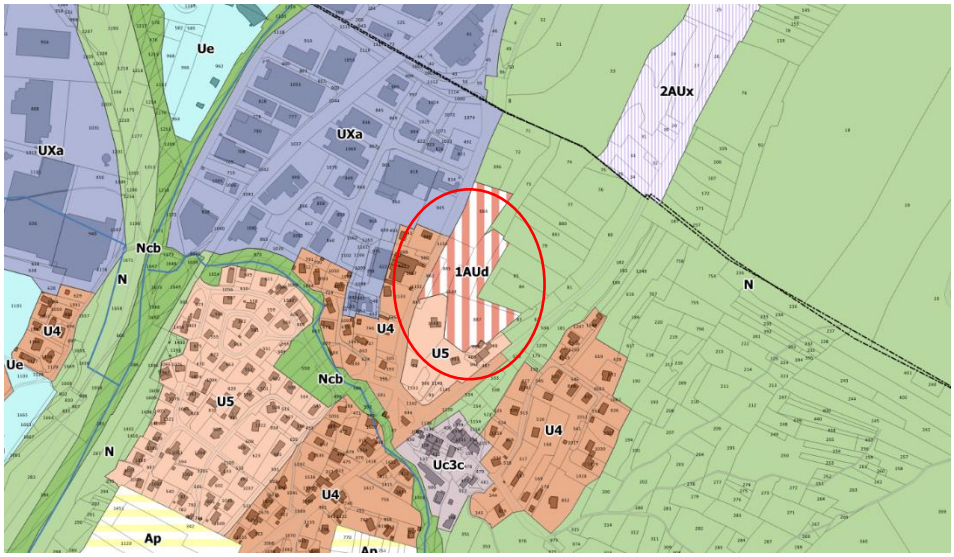
Aujourd'hui, des études techniques plus avancées mettent en évidence la difficulté de mener à bien le projet tel qu'il est proposé au sein de l'OAP, notamment au regard des volumes de déblais/remblais et des exigences techniques qu'impose la topographie.

La commune et HBA souhaitent ainsi proposer des évolutions sur les points suivants :

- Évolution de l'OAP et notamment des conditions de desserte au regard des exigences liées à la topographie
- Évolution de la mixité sociale, à la fois sur l'OAP et sur les autres OAP communales dans une logique de respect des objectifs communaux

Localisation, zonage en vigueur et vue depuis la rue Pompidou à l'Ouest du site (accès)





2.5.2 ENJEUX DE LA MODIFICATION ET EVOLUTIONS PROPOSEES

Les évolutions proposées s'inscrivent dans une triple logique :

- Optimiser la faisabilité de l'OAP notamment en diminuant le nombre de logements sociaux exigés par l'OAP
- Prendre en compte les exigences techniques qu'imposent la topographie et les études réalisées notamment en matière de remblais et de desserte de la zone
- Veiller à ce que la commune respecte ses obligations en matière de logements aidés, notamment en proposant des évolutions au sein des trois autres OAP couvertes par 3 secteurs de mixité.

Sur le volet mixité, la proposition d'évolution est la suivante

OAP	Taux et nombre avant modification	Taux et nombre après modification	Évolution
N°1	35% soit 4 logements	55% soit 7 logements	+3
N°2	35% soit 6 logements	45% soit 7 logements	+1
N°3	35% soit 6 logements	40% soit 7 logements	+1
N°4	30% soit 15 logements	25% soit 12 logements	-5

En parallèle et spécifiquement sur l'OAP n°4, l'avancée du projet permet les évolutions suivantes :

- Un nombre de logements fixé à 48 contre une variation allant de 45 à 50 auparavant. La densité s'établit ainsi à 28 logements à l'hectare, soit une densité supérieure aux objectifs assignés à cette strate (27).

- Le repositionnement de la desserte : l'accès au site sera central depuis la rue Georges Pompidou de manière à permettre une voirie tournante. Celle-ci est rendue obligatoire du fait de la topographie et de la nécessité de respecter des pentes acceptables. La précision apportée au tracé de voirie permet de mieux identifier ce que sera la future desserte globale de l'OAP.

- Une évolution relative à la gestion des déblais/remblais. Ces derniers étaient limités à 1 m dans l'OAP contre 2 dans le règlement écrit. Il est proposé d'aligner l'OAP avec le règlement du PLUi-H. Outre la mise en cohérence nécessaire, cela permettra également de mieux gérer l'enjeu de terrassement induit par la topographie.

- Une correction d'erreur matérielle : la frange boisée à préserver n'est pas située à l'Ouest du site mais à l'Est.

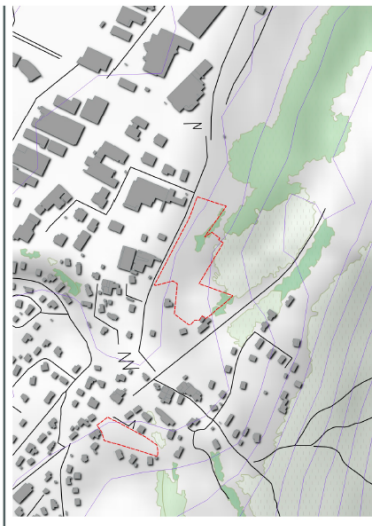
2.5.2.1 Modifications apportées aux différentes OAP

Modifications apportées à l'OAP n°4 – volet littéral avant et après modification

Commune de Groissiat
Orientation d'Aménagement et de Programmation n° 04

CONTEXTE

Le site est localisé entre la zone industrielle de Groissiat à l'ouest et la forêt des Colonnes à l'est. Ce terrain d'environ 1,7 ha longe la rue Georges Pompidou et surplombe le croisement de la rue Georges Pompidou et de la rue Centrale.



Localisation au sein du territoire

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

PRINCIPES D'AMENAGEMENT

Composition :

La densité minimale requise sur le site est de 27 log/ha. Le projet propose la réalisation de 45 à 50 logements selon une typologie variée : des logements individuels groupés, des logements intermédiaires, des logements collectifs, etc. Il est donc attendu au sein de cette opération, une mixité des formes urbaines. Parmi ces logements intermédiaires une quinzaine seraient destinés à du logement locatif social. Au vu des enjeux environnementaux que soulève l'aménagement de ce site (présence de pelouses calcaires), des formes bâties denses sont fortement préconisées afin de limiter l'emprise au sol des futures constructions. Par ailleurs, afin d'éviter la création d'un front bâti uniforme le long de la rue George Pompidou, les futures constructions devront s'implanter avec un retrait par rapport à la voirie de 3,00 m min.

Desserte :

Une voirie est créée à partir de la rue Pompidou pour desservir les logements situés au sud du site. Elle s'achève en impasse sur un espace de stationnement commun. Les autres logements auront un accès direct et et de préférence mutualisé depuis la rue Pompidou, afin d'éviter la multiplication de nouveaux accès ce qui augmenterait l'insécurité routière sur cet axe. La liaison douce relie la rue Pompidou aux parties boisées et la Grande Rue situé à l'est des parcelles. Des sentiers existent déjà pour permettre ces liaisons.

Paysagement-Environnement :

Une évaluation des aménités environnementales du site a permis de déterminer des enjeux de moyens à fort sur la partie du site qui longe la rue Pompidou (pelouse calcaire, haies d'espèces indigènes...) Compte-tenu de la surface ouverte à l'urbanisation, au moins 20% du site sera conservé en espaces de pleine terre. Une frange boisée sera maintenue à l'ouest du site. Les clôtures, si elles existent, seront perméables (grilles aux mailles larges) et les haies végétales seront composées d'essences locales. Les espaces de stationnement seront perméables (ex : roche concassée, matériau minéral stabilisé, sol enherbé, dalles alvéolaires...) et mutualisés afin de limiter la dispersion de petites surfaces artificialisées sur le site. 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 toitures de type toits-terrasses seront végétalisées.

Réseaux et autres enjeux :

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 sur les biens. L'aménagement global du site veille à limiter le ruissellement des eaux en mettant en place des solutions de gestion alternative (dispositifs de stockage des eaux pluviales, noues paysagères...) La mise en place de dispositifs d'économie d'énergie tels que les panneaux photovoltaïques ou encore les récupérateurs d'eau de pluie sont fortement encouragés.

Commune de Groissiat
Orientation d'Aménagement et de Programmation n° 04

CONTEXTE

Le site est localisé entre la zone industrielle de Groissiat à l'ouest et la forêt des Colonnes à l'est. Ce terrain d'environ 1,7 ha longe la rue Georges Pompidou et surplombe le croisement de la rue Georges Pompidou et de la rue Centrale.

Localisation au sein du territoire

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

PRINCIPES D'AMENAGEMENT

Composition :

La densité minimale requise sur le site est de 27 log/ha. Le projet propose la réalisation de 48 logements selon une typologie variée : des logements individuels groupés, des logements intermédiaires, des logements collectifs, etc. Il est donc attendu au sein de cette opération, une mixité des formes urbaines. Parmi ces logements intermédiaires une douzaine seraient destinés à du logement locatif social. Au vu des enjeux environnementaux que soulève l'aménagement de ce site (présence de pelouses calcaires), des formes bâties denses sont fortement préconisées afin de limiter l'emprise au sol des futures constructions. Par ailleurs, afin d'éviter la création d'un front bâti uniforme le long de la rue George Pompidou, les futures constructions devront s'implanter avec un retrait par rapport à la voirie de 3,00 m min.

Desserte :

Une voirie est créée à partir de la rue Pompidou pour desservir les logements situés au sud du site. Elle s'achève en impasse sur un espace de stationnement commun. Les autres logements auront un accès direct et et de préférence mutualisé depuis la rue Pompidou, afin d'éviter la multiplication de nouveaux accès ce qui augmenterait l'insécurité routière sur cet axe. La liaison douce relie la rue Pompidou aux parties boisées et la Grande Rue situé à l'est des parcelles. Des sentiers existent déjà pour permettre ces liaisons.

Paysagement-Environnement :

Une évaluation des aménités environnementales du site a permis de déterminer des enjeux de moyens à fort sur la partie du site qui longe la rue Pompidou (pelouse calcaire, haies d'espèces indigènes...) Compte-tenu de la surface ouverte à l'urbanisation, au moins 20% du site sera conservé en espaces de pleine terre. Une frange boisée sera maintenue à l'Est du site. Les clôtures, si elles existent, seront perméables (grilles aux mailles larges) et les haies végétales seront composées d'essences locales. Les espaces de stationnement seront perméables (ex : roche concassée, matériau minéral stabilisé, sol enherbé, dalles alvéolaires...) et mutualisés afin de limiter la dispersion de petites surfaces artificialisées sur le site. Les constructions devront s'adapter à la pente : les déblais et les remblais seront limités au strict nécessaire et devront se conformer au règlement en vigueur. Les toitures de type toits-terrasses seront végétalisées.

Réseaux et autres enjeux :

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 sur les biens. L'aménagement global du site veille à limiter le ruissellement des eaux en mettant en place des solutions de gestion alternative (dispositifs de stockage des eaux pluviales, noues paysagères...) La mise en place de dispositifs d'économie d'énergie tels que les panneaux photovoltaïques ou encore les récupérateurs d'eau de pluie sont fortement encouragés.

Modifications apportées à l'OAP n°4 – volet graphique avant et après modification

Commune de Groissiat
Orientation d'Aménagement et de Programmation n° 04

VERSION APPROBATION
du 19/12/19

31/119

HAUT BUGEY AGGLOMÉRATION

Commune de Groissiat
Orientation d'Aménagement et de Programmation n° 04

Modifications apportées à l'OAP n°1 – volet littéral avant et après modification

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

CONTEXTE

Le site est localisé au sud de Groissiat. D'une superficie d'environ 0,8 ha, il s'inscrit dans le prolongement de la rue des Montaines. Borné à l'ouest et à l'est de trames vertes boisées, le site soulève des enjeux paysagers forts. Il est destiné à accueillir un projet d'extension urbaine.

PRINCIPES D'AMENAGEMENT

Composition :

Le projet propose la construction d'au moins 12 logements, dont environ 35% seraient dédiés au logement locatif social. Dans une optique de densification de la trame urbaine, le projet suggère des formes bâties variées allant du logement individuel groupé au logement intermédiaire.

Desserte :

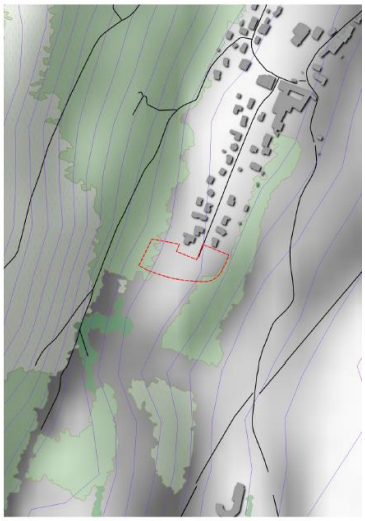
Une nouvelle voirie dédiée à la circulation reprend la rue des Montaines pour s'achever en impasse au cœur du site. Des espaces de stationnement sont prévus de part et d'autre des logements collectifs.

Paysagement-Environnement :

Le quartier de la rue Montaine est un quartier résidentiel bordé de fortes aménités écologiques. Une attention particulière sera portée sur le maintien ou la reconstitution d'une trame verte boisée. Le maintien de haies entre le site de projet et la dernière habitation existante sur la rue de Montaines permet de limiter l'impact visuel des constructions futures, en particulier les covisibilités directes. Les clôtures devront présenter des éléments de perméabilité compte tenu des continuités écologiques identifiées à proximité (clôture végétales, ouvertures en pied de clôtures etc).

Réseaux et autres enjeux :

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 sur les biens. L'aménagement global du site veille à limiter le ruissellement des eaux en mettant en place des solutions de gestion alternative (dispositifs de stockage des eaux pluviales).



Localisation au sein du territoire

Orientation d'Aménagement et de Programmation n° 01

CONTEXTE

Le site est localisé au sud de Groissiat. D'une superficie d'environ 0,8 ha, il s'inscrit dans le prolongement de la rue des Montaines. Borné à l'ouest et à l'est de trames vertes boisées, le site soulève des enjeux paysagers forts. Il est destiné à accueillir un projet d'extension urbaine.

PRINCIPES D'AMENAGEMENT

Composition :

Le projet propose la construction d'au moins 12 logements, dont 55% seraient dédiés au logement locatif social. Dans une optique de densification de la trame urbaine, le projet suggère des formes bâties variées allant du logement individuel groupé au logement intermédiaire.

Desserte :

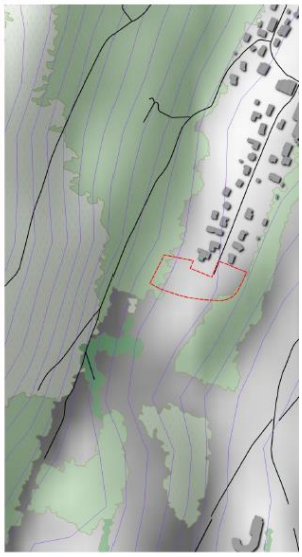
Une nouvelle voirie dédiée à la circulation reprend la rue des Montaines pour s'achever en impasse au cœur du site. Des espaces de stationnement sont prévus de part et d'autre des logements collectifs.

Paysagement-Environnement :

Le quartier de la rue Montaine est un quartier résidentiel bordé de fortes aménités écologiques. Une attention particulière sera portée sur le maintien ou la reconstitution d'une trame verte boisée. Le maintien de haies entre le site de projet et la dernière habitation existante sur la rue de Montaines permet de limiter l'impact visuel des constructions futures, en particulier les covisibilités directes. Les clôtures devront présenter des éléments de perméabilité compte tenu des continuités écologiques identifiées à proximité (clôture végétales, ouvertures en pied de clôtures etc).

Réseaux et autres enjeux :

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 sur les biens. L'aménagement global du site veille à limiter le ruissellement des eaux en mettant en place des solutions de gestion alternative (dispositifs de stockage des eaux pluviales).



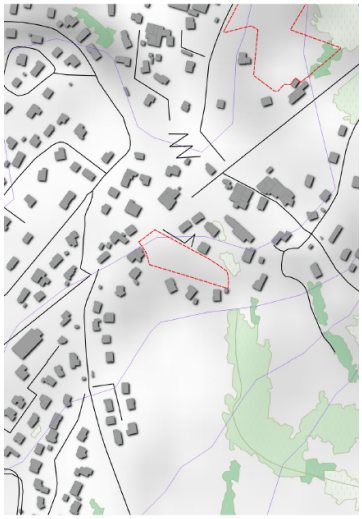
Localisation au sein du territoire

Modifications apportées à l'OAP n°2 – volet littéral avant et après modification

Commune de Groissiat
Orientation d'Aménagement et de Programmation n° 02

CONTEXTE

Le site est localisé à l'est de la commune de Groissiat, du côté opposé de l'autoroute A404 par rapport au village historique, dans le quartier résidentiel d'Alex. Le site s'étend sur 0,43 ha, il est bordé à l'ouest par la Grande rue, au nord et au sud par des maisons individuelles, et à l'est par le bief d'Alex.



Localisation au sein du territoire

PRINCIPES D'AMENAGEMENT

Composition :

L'aménagement du site doit permettre la réalisation de 16 logements minimum, selon une typologie variée : un habitat collectif le long de la Grande Rue et des logements groupés (mitoyens ou semi-mitoyens) sur la partie est du site. Parmi cette offre nouvelle, au moins 35% des logements seront dédiés au locatif social. Dans un souci de cohérence avec le bâti existant, le projet préconise un alignement à la voirie sur la Grande Rue et la construction d'un immeuble de collectifs à cet endroit, en correspondance avec la densité souhaitée plus importante en front de rue. Le coeur du site se répartit entre : - la réalisation de plusieurs logements individuels groupés au nord, permettant de clore l'espace bâti autour de l'impasse du Verger du Bief ; - la réalisation de logements au sud qui s'organisent de façon linéaire, en miroir des habitations existantes.

Desserte :

Aucune voirie nouvelle dédiée à la circulation des véhicules motorisés n'est prévue. L'impasse du Verger du Bief, au nord du site, doit être confortée pour permettre le passage des véhicules accédant aux parcelles issues de l'opération future. Seule une voie traversant le coeur du site d'ouest en est, jusqu'au bief, sera créée et destinée aux déplacements doux. En complément, des espaces de stationnement sont prévus aux entrées nord et sud du site pour limiter les circulations internes, et permettre et la création d'espaces verts.

Paysagement-Environnement :

Le quartier d'Alex est un quartier résidentiel bordé de fortes aménités écologiques : le bief d'Alex ou encore les continuités forestières du Rocher Macon. Le projet d'aménagement intègre au mieux la conservation de la trame verte existante, se traduisant par le maintien de haies. De plus, la frange paysagère vis-vis des propriétés bâties voisines est épaissie afin de limiter l'impact visuel des constructions futures, en particulier les covisibilités directes.

Réseaux et autres enjeux :

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 sur les biens. L'aménagement global du site veille à limiter le ruissellement des eaux en mettant en place des solutions de gestion alternative (dispositifs de stockage des eaux pluviales).

Orientation d'Aménagement et de Programmation n° 02

CONTEXTE

Le site est localisé à l'est de la commune de Groissiat, du côté opposé de l'autoroute A404 par rapport au village historique, dans le quartier résidentiel d'Alex. Le site s'étend sur 0,43 ha, il est bordé à l'ouest par la Grande rue, au nord et au sud par des maisons individuelles, et à l'est par le bief d'Alex.

Localisation au sein du territoire

PRINCIPES D'AMENAGEMENT

Composition :

L'aménagement du site doit permettre la réalisation de 16 logements minimum, selon une typologie variée : un habitat collectif le long de la Grande Rue et des logements groupés (mitoyens ou semi-mitoyens) sur la partie est du site. Parmi cette offre nouvelle, au moins 45% de logements seront dédiés au locatif social. Dans un souci de cohérence avec le bâti existant, le projet préconise un alignement à la voirie sur la Grande Rue et la construction d'un immeuble de collectifs à cet endroit, en correspondance avec la densité souhaitée plus importante en front de rue. Le coeur du site se répartit entre : - la réalisation de plusieurs logements individuels groupés au nord, permettant de clore l'espace bâti autour de l'impasse du Verger du Bief ; - la réalisation de logements au sud qui s'organisent de façon linéaire, en miroir des habitations existantes.

Desserte :

Aucune voirie nouvelle dédiée à la circulation des véhicules motorisés n'est prévue. L'impasse du Verger du Bief, au nord du site, doit être confortée pour permettre le passage des véhicules accédant aux parcelles issues de l'opération future. Seule une voie traversant le coeur du site d'ouest en est, jusqu'au bief, sera créée et destinée aux déplacements doux. En complément, des espaces de stationnement sont prévus aux entrées nord et sud du site pour limiter les circulations internes, et permettre et la création d'espaces verts.

Paysagement-Environnement :

Le quartier d'Alex est un quartier résidentiel bordé de fortes aménités écologiques : le bief d'Alex ou encore les continuités forestières du Rocher Macon. Le projet d'aménagement intègre au mieux la conservation de la trame verte existante, se traduisant par le maintien de haies. De plus, la frange paysagère vis-vis des propriétés bâties voisines est épaissie afin de limiter l'impact visuel des constructions futures, en particulier les covisibilités directes.

Réseaux et autres enjeux :

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 sur les biens. L'aménagement global du site veille à limiter le ruissellement des eaux en mettant en place des solutions de gestion alternative (dispositifs de stockage des eaux pluviales).

Modifications apportées à l'OAP n°3 – volet littéral avant et après modification

Commune de Groissiat
Orientation d'Aménagement et de Programmation n° 03

CONTEXTE

Le site est localisé au sud de la zone industrielle de Château Covet, et couvre une superficie de 0,66 hectare. Sa topographie plane facilite son aménagement mais l'étroitesse de la parcelle au sud la rend inutilisable pour la construction de logements. Ce projet vient terminer l'urbanisation de ce quartier bordant la rue Hippolyte Jobin. A plus long terme, une connexion pourra être envisagée avec le site présent plus au sud, libre d'urbanisation.

Localisation au sein du territoire

PRINCIPES D'AMENAGEMENT

Composition :

L'aménagement du site doit permettre la réalisation de 18 logements minimum. compte-rendu du nombre de logements demandé et de la superficie relativement limitée du site,le projet propose la construction de bâtiments d'habitat collectif de faible hauteur (R+2 maximum). Au moins 6 de ces logements sont destinés au logement locatif social.

Desserte :

Une voie routière nouvelle est créée à partir de l'impasse existante pour accéder au cœur du site et se poursuite jusqu'en limite sud. Un confortement (agrandissement, trottoir) est prévu pour cette impasse, afin de lui donner un caractère plus urbain. Un principe de circulation douce est aménagé depuis la rue Hippolyte Jobin, jusqu'en limite sud du site. Elle est positionnée sur la partie ouest du projet et complète la voie routière nouvelle, qu'elle rejoint au centre du site.

Paysagement-Environnement :

L'implantation de logements collectifs à proximité de logements individuels implique une vigilance concernant la création de vis-à-vis. Aussi, le projet veille à conserver le maillage de haie existant et à limiter les covisibilités sur les jardins et les espaces privés. Le principe d'orientation générale des constructions futures doit être identique à celui des constructions avoisinantes (orientation est). Une frange arborée est à conforter au nord du site pour limiter l'impact visuel du bâtiment industriel Lugand Aciers sur les nouvelles habitations.

Réseaux et autres enjeux :

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 sur les biens. L'aménagement global du site veille à limiter le ruissellement des eaux en mettant en place des solutions de gestion alternative (dispositifs de stockage des eaux pluviales).

Orientation d'Aménagement et de Programmation n° 03

CONTEXTE

Le site est localisé au sud de la zone industrielle de Château Covet, et couvre une superficie de 0,66 hectare. Sa topographie plane facilite son aménagement mais l'étroitesse de la parcelle au sud la rend inutilisable pour la construction de logements. Ce projet vient terminer l'urbanisation de ce quartier bordant la rue Hippolyte Jobin. A plus long terme, une connexion pourra être envisagée avec le site présent plus au sud, libre d'urbanisation.

Localisation au sein du territoire

PRINCIPES D'AMENAGEMENT

Composition :

L'aménagement du site doit permettre la réalisation de 18 logements minimum. compte-rendu du nombre de logements demandé et de la superficie relativement limitée du site,le projet propose la construction de bâtiments d'habitat collectif de faible hauteur (R+2 maximum). Au moins 40% des logements sont destinés au logement locatif social.

Desserte :

Une voie routière nouvelle est créée à partir de l'impasse existante pour accéder au cœur du site et se poursuite jusqu'en limite sud. Un confortement (agrandissement, trottoir) est prévu pour cette impasse, afin de lui donner un caractère plus urbain. Un principe de circulation douce est aménagé depuis la rue Hippolyte Jobin, jusqu'en limite sud du site. Elle est positionnée sur la partie ouest du projet et complète la voie routière nouvelle, qu'elle rejoint au centre du site.

Paysagement-Environnement :

L'implantation de logements collectifs à proximité de logements individuels implique une vigilance concernant la création de vis-à-vis. Aussi, le projet veille à conserver le maillage de haie existant et à limiter les covisibilités sur les jardins et les espaces privés. Le principe d'orientation générale des constructions futures doit être identique à celui des constructions avoisinantes (orientation est). Une frange arborée est à conforter au nord du site pour limiter l'impact visuel du bâtiment industriel Lugand Aciers sur les nouvelles habitations.

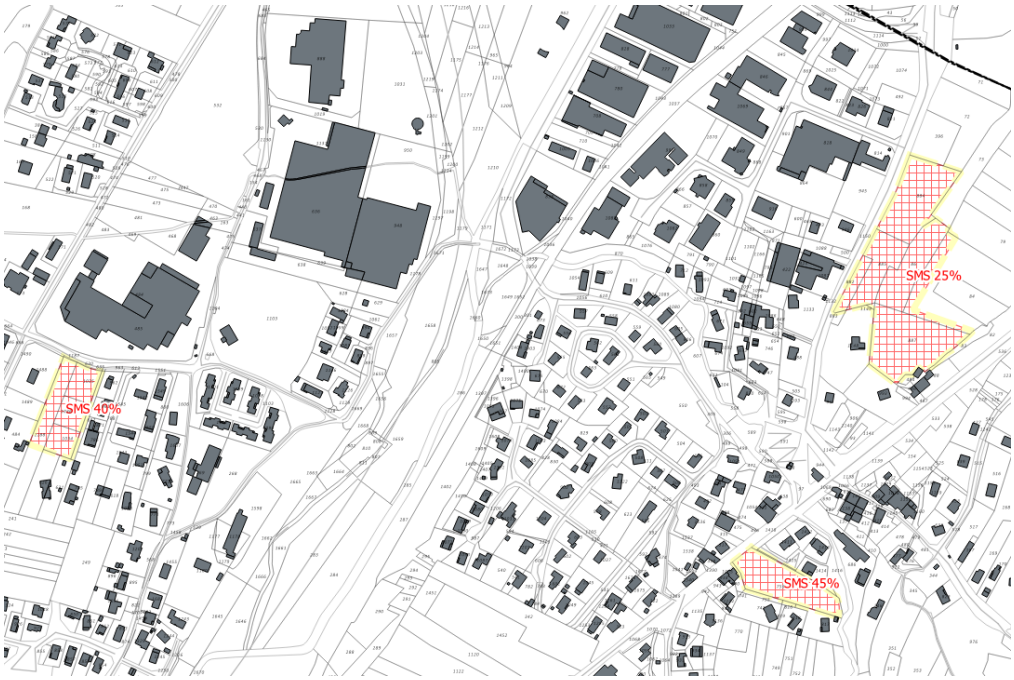
Réseaux et autres enjeux :

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 sur les biens. L'aménagement global du site veille à limiter le ruissellement des eaux en mettant en place des solutions de gestion alternative (dispositifs de stockage des eaux pluviales).

2.5.2.2 Evolutions apportées au plan de zonage

Le plan de zonage identifie les secteurs de mixité et affichent les taux attendus de production de LLS. Ces derniers sont donc mis en cohèrence avec les évolutions portées au sein des OAP.

Plan de zonage partie Nord avant et après modifications



Plan de zonage partie Sud avant et après modification

2.6 MODIFICATION PROJETEE SUR LA COMMUNE DE LANTENAY

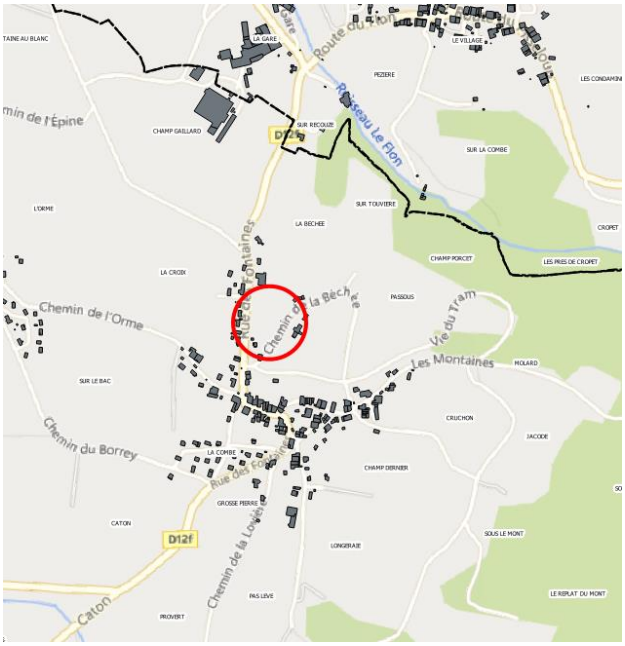
2.6.1 CONTEXTE

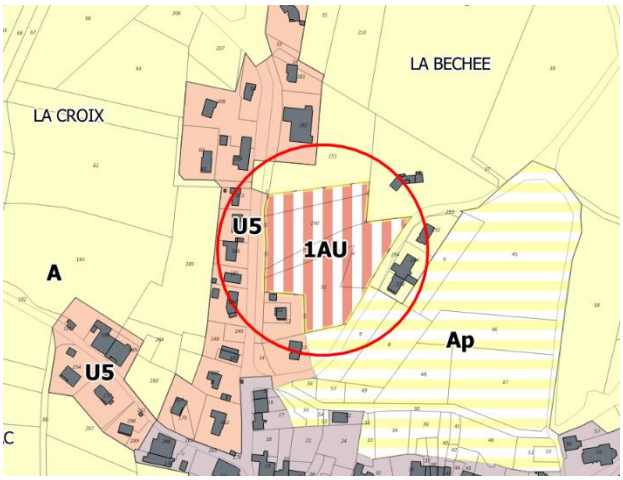
La commune de Lantenay dispose d'une unique orientation d'aménagement et de programmation.

Cette dernière concerne une superficie de 1,15 hectare et se positionne en entrée du village. Le site est bordé à l'Ouest par la RD12F.

Au-delà des enjeux programmatiques, l'OAP proposait dans sa version actuelle un aménagement qualitatif dont l'un des objectifs assignés était le maintien de la perspective visuelle sur l'église située à l'Est du site.

La nouvelle équipe en place a engagé une démarche de mise en œuvre opérationnelle du site mais souhaite que l'OAP soit modifiée afin d'expliciter la prise en compte de la perspective.





Localisation, zonage en vigueur et vue sur le terrain depuis la RD12F

2.6.2 ENJEUX DE LA MODIFICATION ET EVOLUTION PROPOSEE

2.6.2.1 Modifications apportées à l'OAP

Afin de prendre en compte la perspective visuelle vers l'église, l'OAP dans sa partie graphique affichait un large tramé de type cône de vue dont une superficie importante recouvrait l'OAP.

OAP en vigueur partie graphique

Aujourd'hui, l'interprétation du cône de vue porte à confusion et interroge la constructibilité globale de la zone.

La partie littérale manifeste quant à elle l'intention première des auteurs du PLUi-H à savoir le maintien d'une perspective et non l'inconstructibilité des fonciers présents dans le cône de vue.

Pour ôter toute confusion, il est donc proposé de modifier l'OAP sur les points suivants :

- Proposer un nouveau tramé pour le cône de vue
- Adapter le texte en conséquence
- Ajuster la voirie pour ne maintenir que le principe essentiel d'une desserte centrale Nord-Est / Sud-Ouest.

OAP partie littérale avant et après modification

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

CONTEXTE

Le site est localisé au nord du centre-bourg de Lantenay dans le quartier d'extension récent du village. Borné à l'est par la rue des Fontaines et à l'ouest par le chemin de la Béchée, le site s'ouvre au nord sur des prairies et des bocages forestiers. L'ouverture de ce site de plus de un hectare à l'urbanisation participe à un effort de densification de ce quartier d'habitat récent. Il permet d'atténuer l'effet de « village-rue » le long des axes qui quittent le centre-bourg en aménageant l'espace situé entre ces deux voies.

Localisation au sein du territoire

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

PRINCIPES D'AMENAGEMENT

Composition :

La densité minimale attendue sur le site est de 14 log/ha, soit environ 14 logements. Pour cette opération, il est préconisé d'encourger une mixité des formes urbaines : habitat individuel, habitat individuel groupé (maisons mitoyennes ou semi-mitoyennes), etc. Le maintien d'une cohérence d'ensemble sur le site (logique de cœur d'îlot, accès mutualisés, alignement du bâti, etc.) est essentiel. Une proposition de logements locatifs sociaux pourra être formulée à hauteur de 20%. Concernant l'implantation du bâti, un alignement avec les constructions existantes sur la rue des Fontaines et le chemin de la Béchée est recommandé pour garantir une cohérence le long des axes principaux. Les hauteurs seront limitée au R+1 afin de maintenir la perspective en entrée de village sur l'église. Les espaces publics pourront s'inspirer des espaces publics villageois en privilégiant une simplicité d'aménagement et de traitement, en conservant un maximum d'espaces de surfaces de sol naturel, en aménageant des espaces à dominante végétale et en privilégiant des essences locales.

Desserte :

Les voiries existantes pourront faire l'objet d'un aménagement afin de sécuriser les différents accès au site depuis la rue des Fontaines (création de nouveaux accès et de nouveaux croisements sur une route départementale). Il sera également nécessaire de conforter les accès situés le long du chemin de la Béchée (chaussées, abords plantés, signalétique...). Une nouvelle voie traversera le site du nord-ouest vers l'est. Des aménagements seront menés afin de ralentir la circulation sur cette voie (giratoire, signalétique...). Celle-ci devra être pourvue d'une voie piétonne confortable (au moins un mètre de largeur). Des cheminements piétons devront être pensés dans le cadre de la connexion de cette future zone d'habitat avec le centre-bourg et emprunter, lorsque cela est possible, des voies différentes des voies de circulation motorisée. Les impasses seront pourvues d'espaces de retournement.

Paysagement-Environnement :

Le site est à proximité de cœurs de biodiversité liés aux continuités bocagères de la région et identifiées par le conseil départemental de l'Ain. Afin d'intégrer au mieux les futurs aménagements dans l'environnement proche, l'aménagement devra préserver et maintenir les franges boisées à l'est, le long du chemin de la Béchée, et des haies à l'ouest, le long de la rue des Fontaines.

Réseaux et autres enjeux :

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 du site veille à limiter le ruissellement des eaux pluviales en mettant en place des solutions de gestion alternatives (limiter les surfaces imperméabilisées comme les espaces de stationnement, dispositifs de stockage des eaux pluviales, etc.)

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

CONTEXTE

Le site est localisé au nord du centre-bourg de Lantenay dans le quartier d'extension récent du village. Borné à l'est par la rue des Fontaines et à l'ouest par le chemin de la Béchée, le site s'ouvre au nord sur des prairies et des bocages forestiers. L'ouverture de ce site de plus de un hectare à l'urbanisation participe à un effort de densification de ce quartier d'habitat récent. Il permet d'atténuer l'effet de « village-rue » le long des axes qui quittent le centre-bourg en aménageant l'espace situé entre ces deux voies.

Localisation au sein du territoire

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

PRINCIPES D'AMENAGEMENT

Composition :

La densité minimale attendue sur le site est de 14 log/ha, soit environ 14 logements. Pour cette opération, il est préconisé d'encourger une mixité des formes urbaines : habitat individuel, habitat individuel groupé (maisons mitoyennes ou semi-mitoyennes), etc. Le maintien d'une cohérence d'ensemble sur le site (logique de cœur d'îlot, accès mutualisés, alignement du bâti, etc.) est essentiel. Une proposition de logements locatifs sociaux pourra être formulée à hauteur de 20%. Concernant l'implantation du bâti. un alignement avec les constructions existantes sur la rue des Fontaines et le chemin de la Béchée est recommandé pour garantir une cohérence le long des axes principaux.

Les espaces publics pourront s'inspirer des espaces publics villageois en privilégiant une simplicité d'aménagement et de traitement, en conservant un maximum de surfaces de sol naturel, à dominante végétale et privilégiant des essences locales.
L'implantation des bâtiments ainsi que leurs caractéristiques architecturales (et notamment leur hauteur limitée à R+1) devront permettre de maintenir autant que possible une/des perspective(s) visuelle(s) sur l'église depuis la rue des Fontaines.

Desserte :

Les voiries existantes pourront faire l'objet d'un aménagement afin de sécuriser les différents accès au site depuis la rue des Fontaines (création de nouveaux accès et de nouveaux croisements sur une route départementale). Il sera également nécessaire de conforter les accès situés le long du chemin de la Béchée (chaussées, abords plantés, signalétique...). Une nouvelle voie traversera le site du nord-ouest vers l'est. Des aménagements seront menés afin de ralentir la circulation sur cette voie (giratoire, signalétique...). Celle-ci devra être pourvue d'une voie piétonne confortable (au moins un mètre de largeur). Des cheminements piétons devront être pensés dans le cadre de la connexion de cette future zone d'habitat avec le centre-bourg et emprunter, lorsque cela est possible, des voies différentes des voies de circulation motorisée. Les impasses seront pourvues d'espaces de retournement.

Paysagement-Environnement :

Le site est à proximité de cœurs de biodiversité liés aux continuités bocagères de la région et identifiées par le conseil départemental de l'Ain. Afin d'intégrer au mieux les futurs aménagements dans l'environnement proche, l'aménagement devra préserver et maintenir les franges boisées à l'est, le long du chemin de la Béchée, et des haies à l'ouest, le long de la rue des Fontaines.

Réseaux et autres enjeux :

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 du site veille à limiter le ruissellement des eaux pluviales en mettant en place des solutions de gestion alternatives (limiter les surfaces imperméabilisées comme les espaces de stationnement, dispositifs de stockage des eaux pluviales, etc.)

OAP partie graphique avant et après modification

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

2.7 MODIFICATIONS PROJETEES SUR LA COMMUNE DE MAILLAT

2.7.1 CONTEXTE

Les évolutions proposées sur la commune de Maillat visent deux points :

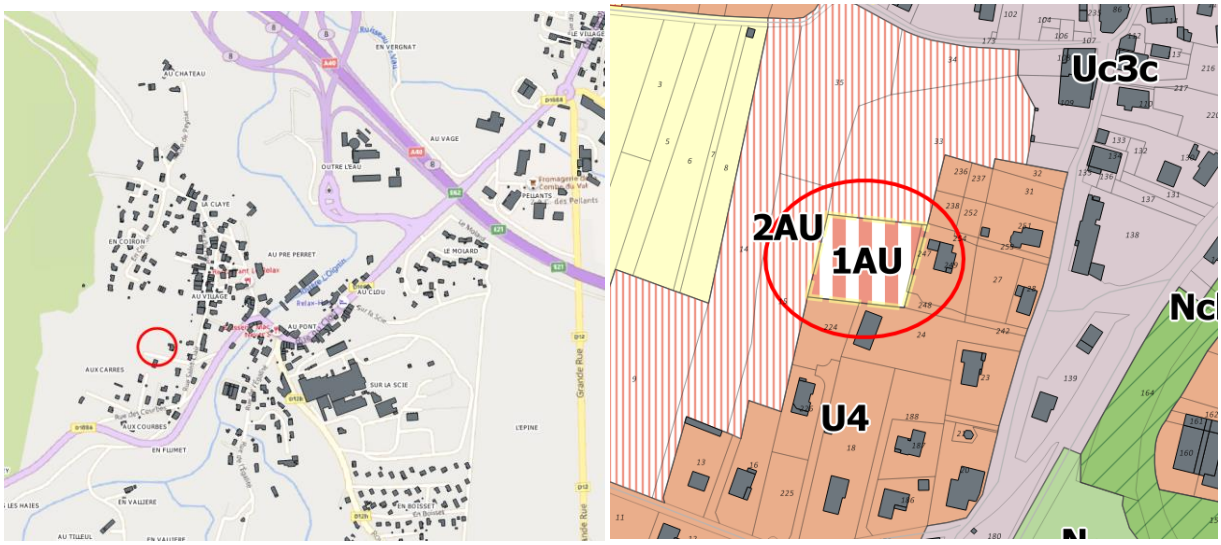
- L'évolution des formes de logements au sein de l'OAP n°8
- L'évolution du fléchage de la mixité sociale (suppression d'un secteur inscrit au PLUi-H, création d'un nouveau secteur).

2.7.2 ENJEUX DE LA MODIFICATION ET EVOLUTIONS PROPOSEES

2.7.2.1 Évolution de la mixité des formes bâties au sein de l'OAP n°8 : justifications et pièces modifiées

L'OAP n° 8 de Maillat est située au Sud-Ouest du centre bourg. D'une surface de 2688 m², elle constitue le plus petit site de projet de la commune. Adossée à une vaste zone de développement à long terme (2AU), l'objectif de l'OAP était d'amorcer une densification raisonnée de ce secteur représenté par de faibles densités.

Localisation et zonage en vigueur



Le site proposait une densité de l'ordre de 11 logements à l'hectare contre une densité moyenne de l'ordre de 6 logements à l'hectare sur les parcelles limitrophes. Le projet proposait initialement 3 logements individuels groupés. La municipalité et HBA souhaitent transformer cette offre vers 3 logements individuels compte tenu de l'évolution du projet. Cette évolution vise à maintenir un niveau de densité supérieur aux lots limitrophes tout en favorisant l'intégration urbaine du projet.

Par ailleurs, cette évolution ne remet pas en cause les équilibres généraux de production de logements de formes variées sur la commune. A l'échelle des 6 OAP résidentielles du territoire, l'offre en logements autres qu'individuels s'élèvera après modification à 78% (48 logements) contre 81% avant modification.

Ainsi l'engagement de la commune dans la production d'une offre de logements mixtes reste important.

Maillat fait partie de la frange rurbaine. A ce titre, les différentes OAP qui encadrent le développement résidentiel du territoire ont fléché une mixité des formes urbaines en accord avec l'orientation 2.1 du territoire. A noter que ces OAP flèchent une partie des logements : une part non négligeable dans la trame diffuse étant également attendue. Cette part, s'adaptant aux fonciers disponibles et aux trames urbaines déjà urbanisées participe également à la diversification des formes.

A l'échelle de l'ensemble des évolutions de la modification et plus encore à l'échelle de la frange rurbaine, les équilibres sont maintenus et la compatibilité avec le PADD reste assurée. Le Maître d'ouvrage restera vigilant sur les prochaines évolutions afin de veiller à ce que cette compatibilité persiste.

OAP n°8– partie littérale avant et après modifications

Commune de Maillat
Orientation d'Aménagement et de Programmation n° 08

CONTEXTE

Le site est localisé au sud du village de Maillat. D'une superficie de moins de 0,3 ha, le site se trouve à la limite entre, au sud, un quartier composé de maisons individuelles, au nord, la trame historique du village et à l'ouest des surfaces agricoles. Le site est concerné par un périmètre de protection des monuments historiques : une vigilance particulière sera à apporter à la qualité architecturale du projet.

PRINCIPES D'AMENAGEMENT

Composition :

Le projet propose la construction d'au moins 3 logements, sous la forme de logements individuels groupés.

Desserte :

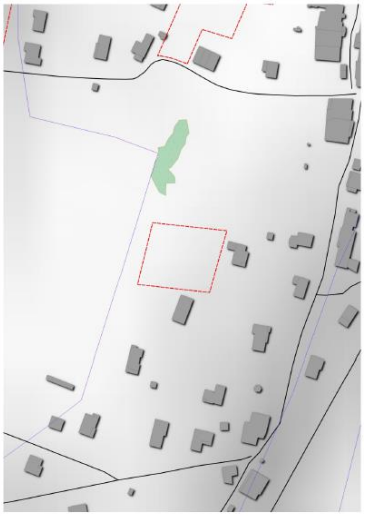
L'accès au site s'effectue depuis la rue Aux Carrés à l'est.

Paysagement-Environnement :

La frange arborée située au sud devra être conservée au maximum. Si possible, les habitations en seront éloignées.

Réseaux et autres enjeux :

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 (surfaces imperméabilisées, mise en place de dispositifs de stockage d'eau pluviales...)



Localisation au sein du territoire

Commune de Maillat
Orientation d'Aménagement et de Programmation n° 08

CONTEXTE

Le site est localisé au sud du village de Maillat. D'une superficie de moins de 0,3 ha, le site se trouve à la limite entre, au sud, un quartier composé de maisons individuelles, au nord, la trame historique du village et à l'ouest des surfaces agricoles. Le site est concerné par un périmètre de protection des monuments historiques : une vigilance particulière sera à apporter à la qualité architecturale du projet.

PRINCIPES D'AMENAGEMENT

Composition :

Le projet propose la construction d'au moins 3 logements, sous la forme de logements individuels

Desserte :

L'accès au site s'effectue depuis la rue Aux Carrés à l'est.

Paysagement-Environnement :

La frange arborée située au sud devra être conservée au maximum. Si possible, les habitations en seront éloignées.

Réseaux et autres enjeux :

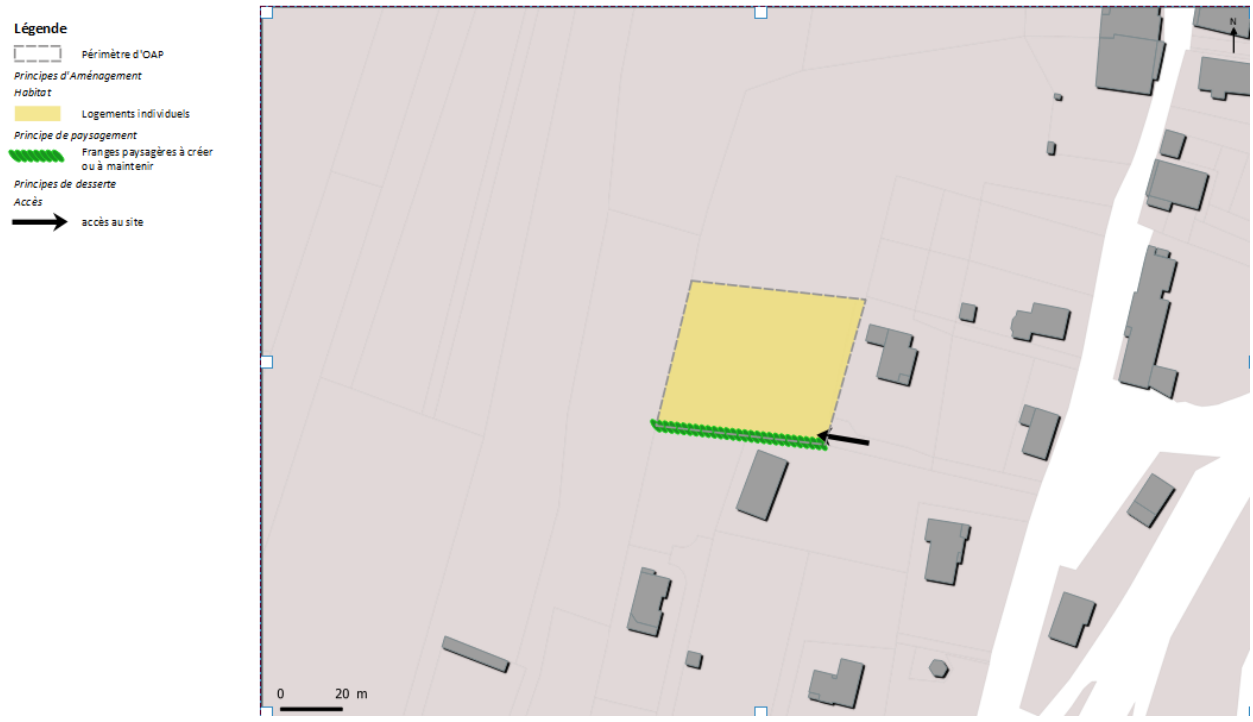
L'ensemble des risques est pris en compte dans la faisabilité du projet. Des solutions seront systématiquement apportées afin de limiter les impacts sur les personnes et les biens. L'aménagement global du site veille à limiter le ruissellement des eaux pluviales en mettant en place des solutions de gestion alternative (surfaces imperméabilisées, mise en place de dispositifs de stockage d'eau pluviales...)

Localisation au sein du territoire

OAP n°8– partie graphique avant et après modifications

Commune de Maillat
Orientation d'Aménagement et de Programmation n° 08

Commune de Maillat
Orientation d'Aménagement et de Programmation n° 08



2.7.2.2 Evolution du fléchage de la mixité sociale : justifications et pièces modifiées

Le PLUi-H approuvé en 2019 (et modifié en 2020) avait identifié plusieurs sites devant permettre la réalisation des logements locatifs sociaux et ainsi inscrire la trajectoire du territoire dans les objectifs définis au POA et au PADD du PLUi-H.

Sur la commune de Maillat, 3 sites de mixité avaient été identifiés, tous trois intégrés au sein d'Orientations d'Aménagement et de Programmation.

Aujourd'hui, le territoire conduit de nouvelles opérations en faveur du logement social permettant notamment la relocalisation de celui-ci en centre-bourg.

Les élus et HBA souhaitent donc repositionner l'un des secteurs proposés à la mixité et fléché actuellement par une OAP et un secteur de mixité inscrit au plan de zonage.

Il s'agit de l'OAP n°3 de Maillat qui présente une vocation résidentielle et se positionne en sortie de village, à 700 m du centre.

Sa capacité à accueillir une offre de logements locatifs sociaux semble d'une part remise en question compte tenu des difficultés rencontrées pour mobiliser un bailleur sur ce tènement et d'autre part, elle est à interroger compte tenu de la distance au centre du village et au regard des travaux menés ou à venir en faveur de la revitalisation du centre-bourg.

En effet, la municipalité a engagé un important projet de réhabilitation du centre qui a déjà conduit à requalifier un espace central accueillant commerces et services.

Dans ce contexte, la commune a également pu proposer la réhabilitation d'un immeuble existant à proximité de l'église et du centre bourg. L'immeuble va permettre la création de 4 logements locatifs sociaux.

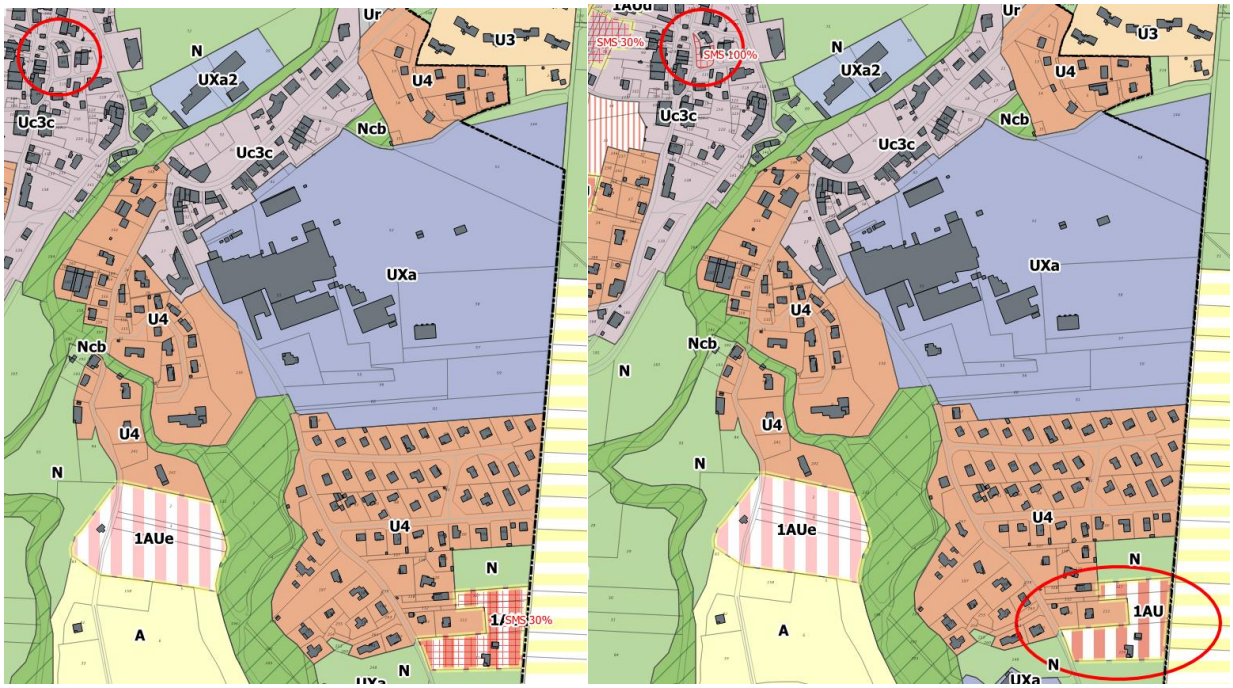
Les élus et HBA souhaitent que ce projet de logements locatifs sociaux soit mené à son terme et se proposent de l'encadrer règlementairement.

Dans le même temps, cette offre permettrait de libérer l'exigence qui pèse actuellement sur le site de l'OAP dont la mobilisation est à ce jour impossible.

Le fléchage de la mixité s'inscrit à volume constant puisque l'OAP prévoyait 4 logements locatifs sociaux. Le nouveau secteur de mixité en fléchant 100% de l'offre nouvelle permettra également la création de 4 logements locatifs sociaux.

Immeuble à réhabiliter en 4 logements locatifs sociaux – 97 rue de l'Eglise à Maillat – source Google

Modification du plan de zonage avant et après

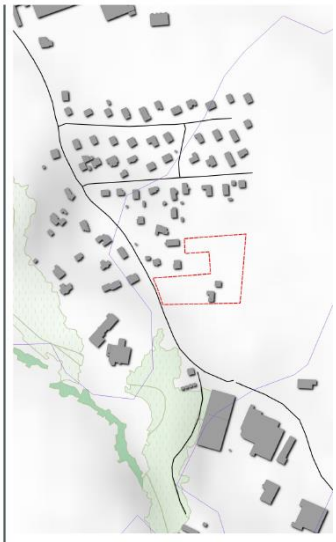


Modification de l'OAP : partie littérale avant et après

Commune de Maillat
Orientation d'Aménagement et de Programmation n° 03

CONTEXTE

Le site est localisé au sud de la scierie de Maillat, dans le quartier pavillonnaire d'En Boisset. Ce site, d'une superficie de 0,74 hectare, est destiné à accueillir une opération d'extension urbaine. Situé entre la RD12H et la route de Boisset, ce site soulève des enjeux en termes de requalification des entrées de ville. La réflexion sur l'aménagement de ce site est par ailleurs mutualisée avec celle relative au site de projet localisé sur les terrains en continuité nord (continuité des espaces publics naturels, maillage de liaisons douces...). Ce site est également concerné par un périmètre de coeur de biodiversité (pelouses sèches du Haut-Bugey) défini par le Conseil Départemental de l'Ain.



Localisation au sein du territoire

PRINCIPES D'AMENAGEMENT

Composition :

Le projet d'aménagement propose la création de 14 logements minimum, dont 30% serait dédié au logement locatif social.

Desserte :

L'accès à la partie sud-ouest s'effectue depuis la RD12H. Cet accès devra faire l'objet d'aménagements spécifiques afin de sécuriser le trafic (ralentissement, signalisation...). Au nord-ouest et à l'est, une nouvelle voirie sera créée entre l'impasse perpendiculaire à la RD12H et le chemin rural d'En Bossuet. Ces deux axes devront être confortés dans le cadre d'une augmentation du trafic routier.

Paysagement-Environnement :

Situé à l'entrée de la ville, le projet fera l'objet d'une attention particulière concernant son insertion paysagère et le traitement des abords. Les aires de stationnement ainsi que les sites de collecte (déchets, compost, etc.) seront mutualisés et clairement définis. Il est attendu que le projet d'aménagement s'intègre dans la trame bocagère et boisée du site : maintien et création de nouvelles haies d'essences rustiques et locales, maintien et création de nouvelles franges boisées à des fins paysagères mais également pour limiter les vis-à-vis entre les anciennes constructions et les nouvelles. Par ailleurs, Une évaluation des aménités environnementales du site a permis de déterminer des enjeux de moyens à très faible sur le site (haies, bosquets). Compte-tenu de la surface ouverte à l'urbanisation, au moins 10% de la superficie du site sera conservé en espaces de pleine terre. Les haies existantes seront maintenues. Les nouvelles clôtures seront perméables (grilles aux mailles larges) et les haies végétales seront composées d'essences locales. Les espaces de stationnement seront perméables (ex : roche concassée, matériau minéral stabilisé, sol enherbé, dalles alvéolaires...) et mutualisés afin de limiter la dispersion de petites surfaces artificialisées sur le site.

Réseaux et autres enjeux :

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 (surfaces imperméabilisées, créations de noues paysagères, mise en place de dispositifs de stockage d'eau pluviales, ...).

Commune de Maillat
Orientation d'Aménagement et de Programmation n° 03

CONTEXTE

Le site est localisé au sud de la scierie de Maillat, dans le quartier pavillonnaire d'En Boisset. Ce site, d'une superficie de 0,74 hectare, est destiné à accueillir une opération d'extension urbaine. Situé entre la RD12H et la route de Boisset, ce site soulève des enjeux en termes de requalification des entrées de ville. La réflexion sur l'aménagement de ce site est par ailleurs mutualisée avec celle relative au site de projet localisé sur les terrains en continuité nord (continuité des espaces publics naturels, maillage de liaisons douces...). Ce site est également concerné par un périmètre de coeur de biodiversité (pelouses sèches du Haut-Bugey) défini par le Conseil Départemental de l'Ain.

Localisation au sein du territoire

PRINCIPES D'AMENAGEMENT

Composition :

Le projet d'aménagement propose la création de 14 logements minimum

Desserte :

L'accès à la partie sud-ouest s'effectue depuis la RD12H. Cet accès devra faire l'objet d'aménagements spécifiques afin de sécuriser le trafic (ralentissement, signalisation...). Au nord-ouest et à l'est, une nouvelle voirie sera créée entre l'impasse perpendiculaire à la RD12H et le chemin rural d'En Bossuet. Ces deux axes devront être confortés dans le cadre d'une augmentation du trafic routier.

Paysagement-Environnement :

Situé à l'entrée de la ville, le projet fera l'objet d'une attention particulière concernant son insertion paysagère et le traitement des abords. Les aires de stationnement ainsi que les sites de collecte (déchets, compost, etc.) seront mutualisés et clairement définis. Il est attendu que le projet d'aménagement s'intègre dans la trame bocagère et boisée du site : maintien et création de nouvelles haies d'essences rustiques et locales, maintien et création de nouvelles franges boisées à des fins paysagères mais également pour limiter les vis-à-vis entre les anciennes constructions et les nouvelles. Par ailleurs, Une évaluation des aménités environnementales du site a permis de déterminer des enjeux de moyens à très faible sur le site (haies, bosquets). Compte-tenu de la surface ouverte à l'urbanisation, au moins 10% de la superficie du site sera conservé en espaces de pleine terre. Les haies existantes seront maintenues. Les nouvelles clôtures seront perméables (grilles aux mailles larges) et les haies végétales seront composées d'essences locales. Les espaces de stationnement seront perméables (ex : roche concassée, matériau minéral stabilisé, sol enherbé, dalles alvéolaires...) et mutualisés afin de limiter la dispersion de petites surfaces artificialisées sur le site.

Réseaux et autres enjeux :

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 (surfaces imperméabilisées, créations de noues paysagères, mise en place de dispositifs de stockage d'eau pluviales, ...).

Modification de l'OAP : partie graphique avant et après

Commune de Maillat
Orientation d'Aménagement et de Programmation n° 03

Commune de Maillat
Orientation d'Aménagement et de Programmation n° 03

2.8 MODIFICATIONS PROJETEES SUR LA COMMUNE DE MONTREAL-LA-CLUSE

2.8.1 PREAMBULE

Suite à la mise en œuvre du PLUi-H, les élus de Montréal-la-Cluse ont poursuivi leurs réflexions en matière de prospective territoriale et d'aménagement de leur territoire.

En parallèle, plusieurs projets ont soit vu le jour, soit sont venus questionner l'encadrement règlementaire proposé par le PLUi-H.

Les évolutions proposées sont de plusieurs ordres :

- Mise en place d'un périmètre d'attente de projet d'aménagement global sur les parcelles AE12, AE13 AE15, AE16, AE160, AE161, AE278, AE279, AE280, AE308, AE309, AE312, AE313, AE315, AE360, AE361, AE362

- Classement en zone N des parcelles AB 187, AB 188, AB 189, AB 190, AB346 et 347 actuellement classées en zone urbaine
- Encadrement d'un projet de réhabilitation d'une maison bourgeoise : classement en zone U3 et création d'une OAP
- Évolution des secteurs de mixité à l'échelle de la commune
- Création d'une nouvelle OAP au Landeyron
- Modification de la densité de l'OAP n°2

2.8.2 CREATION D'UN PERIMETRE D'ATTENTE DE PROJET D'AMENAGEMENT GLOBAL

2.8.2.1 Contexte

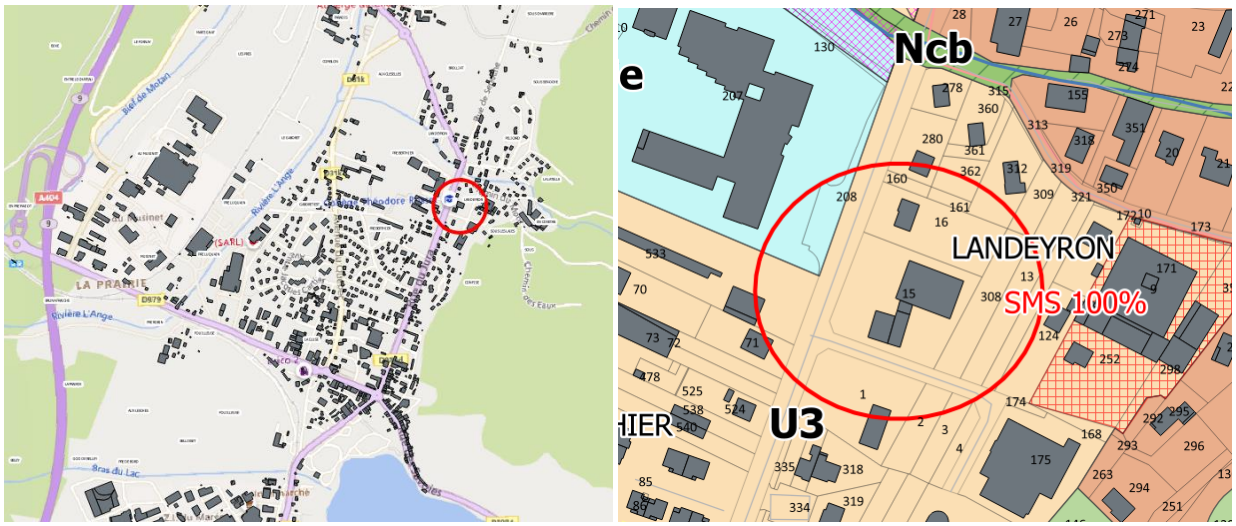
La commune de Montréal-la Cluse souhaite classer en périmètre d'attente de projet d'aménagement global (PAPAG au titre du L151-40 du Code de l'Urbanisme) les parcelles AE12, AE13 AE15, AE16, AE160, AE161, AE278, AE279, AE280, AE308, AE309, AE312, AE313, AE315, AE360, AE361, AE362.

Le secteur concerné est localisé en zone U3, à proximité d'une importante zone d'équipements comprenant le collège Théodore Rosset, le groupe scolaire de Montréal-la cluse et un complexe sportif.

Ce secteur connaît depuis plusieurs années des évolutions diverses en matière de renouvellement. Les espaces publics y ont été retravaillés notamment en lien avec la gestion du stationnement de l'équipement scolaire et le résidentiel s'y est développé notamment au Nord des parcelles concernées par le projet.

Ce groupe de parcelles constitue un ensemble d'environ 6500m², composé à la fois d'étroites parcelles en bande occupées par un espace enfriché et d'un tènement occupé par une activité de garages et un hangar servant d'entrepôt en friche formant l'angle entre la rue du Jura et la rue des Noisetiers.

Localisation et zonage en vigueur



2.8.2.2 Enjeux et évolutions proposées

La commune souhaite créer une servitude d'inconstructibilité temporaire sur les parcelles concernées afin de maitriser leur développement et ce dans l'attente de la définition d'un projet d'aménagement global. Cette servitude s'appuie sur l'article L151-40 du Code de l'Urbanisme.

La localisation stratégique du projet, situé à proximité d'une zone d'équipement et au cœur d'une zone à caractère résidentiel offre à la commune une surface intéressante dans le cadre d'un projet de développement du territoire. Ce tènement s'inscrit par ailleurs en continuité d'un plus vaste ensemble en cours de renouvellement que dessert la rue des Noisetiers à l'Est.

Quatre des cinq parcelles concernées par ce projet de création d'un PAPAG se présentent comme non urbanisées, offrant ainsi une surface en dent-creuse intéressante au sein de la zone urbaine de la commune. La parcelle AE15, seule parcelle du projet urbanisée, comporte en partie Nord un garage automobile encore en activité, et en partie Sud un hangar désaffecté de 283 m² et servant de dépôt, bâti au potentiel de revitalisation intéressant.

Compte tenu des enjeux de mobilisation du foncier en densification, des enjeux de renouvellement propres à ce secteur, la commune instaure donc par le biais de cette modification un périmètre d'attente.

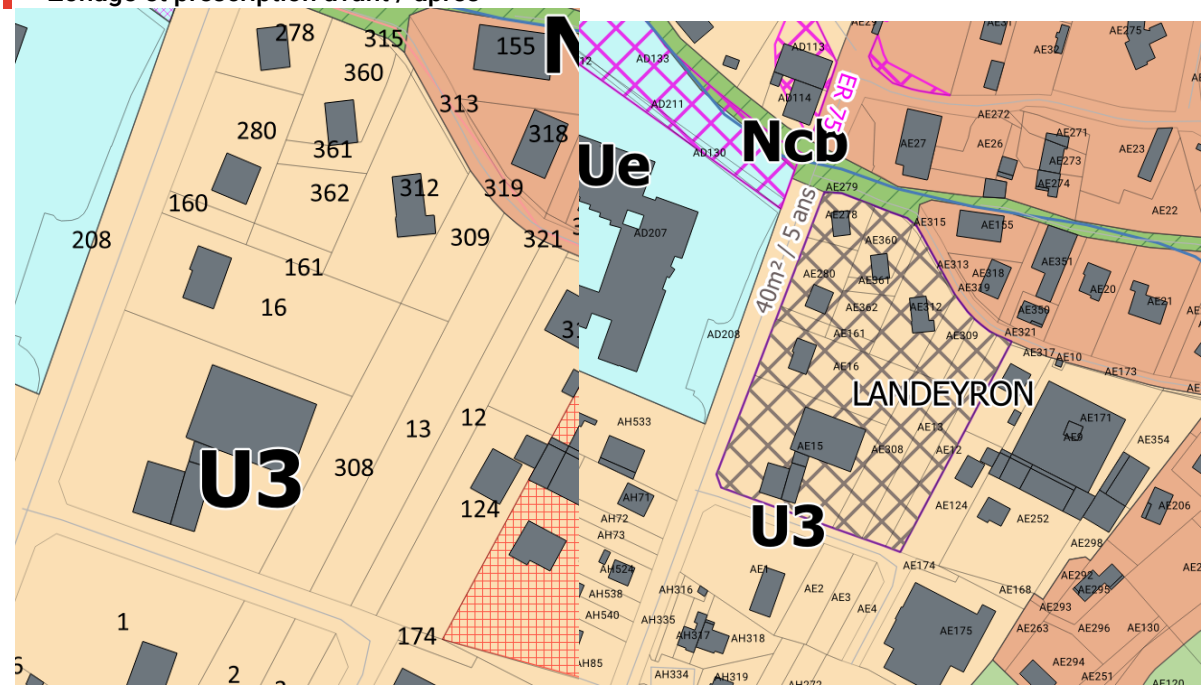
Les règles propres à ce secteur seront inscrites au règlement écrit.

Figurent également au règlement graphique :

- Le seuil exprimé en surface de plancher au-delà duquel les constructions et installations sont interdites sur les terrains visés : ce seuil est fixé à 40m² de surface de plancher (R151-32).
- La date à laquelle la servitude sera levée : elle est fixée à 5 ans, période maximale définie au code de l'urbanisme (L151-41 5°).

Compte tenu des enjeux de mutation, seule l'évolution du bâti existant et de manière limitée y est autorisée. Les nouvelles constructions sont interdites.

Zonage et prescription avant / après



Prescriptions
05 -Secteur d'Aménagement (PAPAG)
17 - Logement/mixité sociale

Zonage
U3 : Zone Urbaine à vocation dominante d'habitat
Ue : zone d'équipement

Règlement après modification

Au règlement écrit des zones urbaines il est proposé l'ajout suivant à l'article 2 :

Dans le secteur visé par un secteur de projet en attente d'un projet d'aménagement global (Montréal-la-Cluse), et pour une durée de 5 ans à compter de l'approbation de la modification n°4, les constructions et installations sont autorisées sous réserve de ne pas excéder :

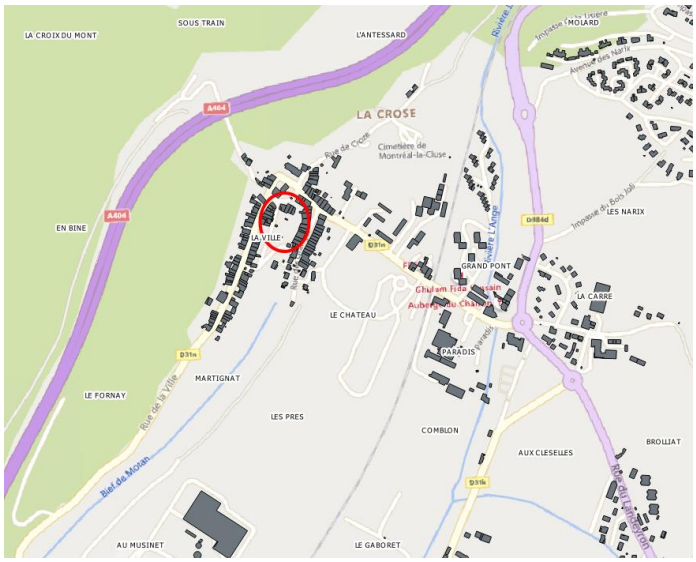
- 40m² de surface de plancher supplémentaire

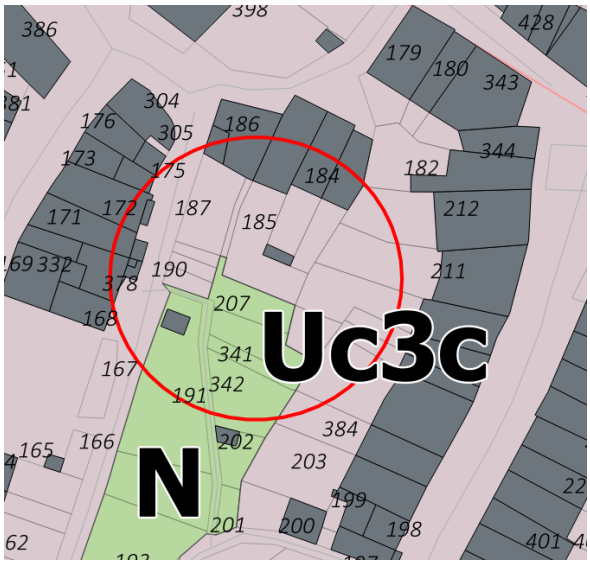
2.8.3 MODIFICATION D'UN ZONAGE UC3C EN N

2.8.3.1 Contexte

Cet objet de modification est localisé au sein du centre bourg ancien de Montréal-la Cluse, dans le quartier village situé entre le quartier de la Carre et l'autoroute A404. Les parcelles faisant l'objet de cette modification sont classées en Uc3c, en zone limitrophe avec la zone N située au centre du secteur bâti.

Localisation, zonage en vigueur et vue aérienne





2.8.3.2 Enjeux de la modification

L'objectif pour la commune de Montréal-la-Cluse est de déclasser les parcelles AB 187, AB 188, AB 189, AB 190, AB346 et 347 en zone N, soit une surface de 380 m².

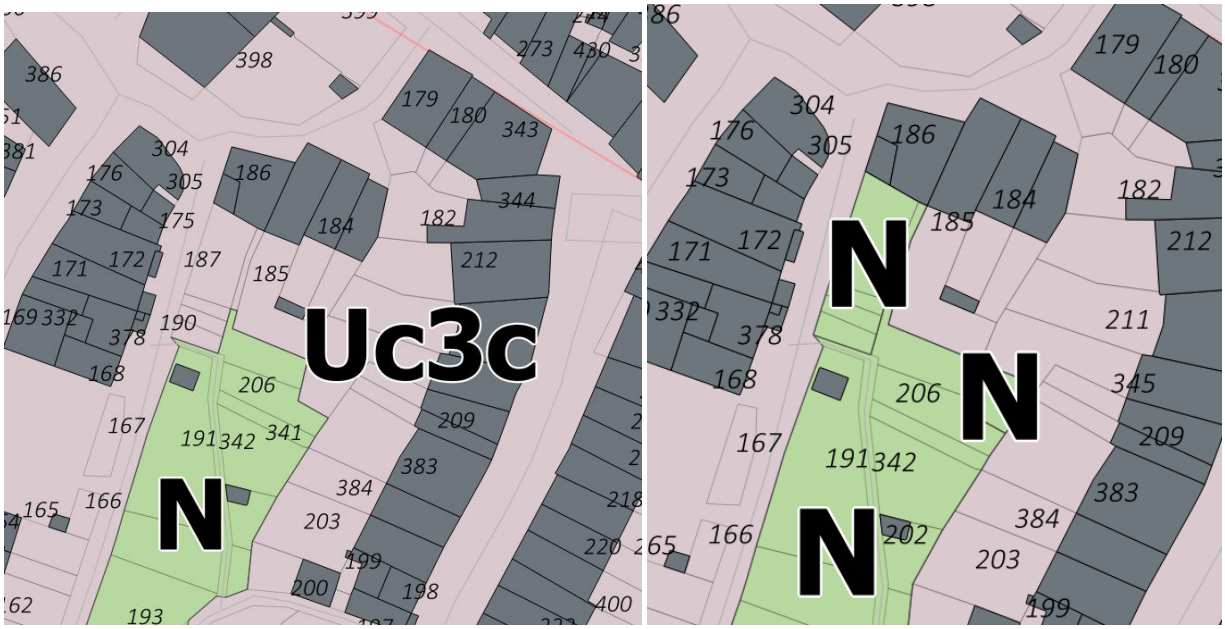
Cet ensemble constitue un espace de fond de jardin enclavé desservi par une voie de capacité réduite.

Les premières parcelles (187, 188,189 et 190) sont par ailleurs délimitées par un mur en pierre ancien d'une hauteur de 2 à 3 mètres. Ces parcelles ne bénéficient donc pas d'accès depuis la rue.

Entrée de la rue des Terreaux, vue sur le mur délimitant les parcelles 187 à 190

Cette décision permet à la commune de protéger les jardins intérieurs du bâti historique du vieux village de Montréal-la Cluse. Cela permet également d'éviter une urbanisation sur un secteur non adapté à la densification (desserte difficile, contrainte d'accès y compris pour les véhicules de secours).

Zonage avant et après



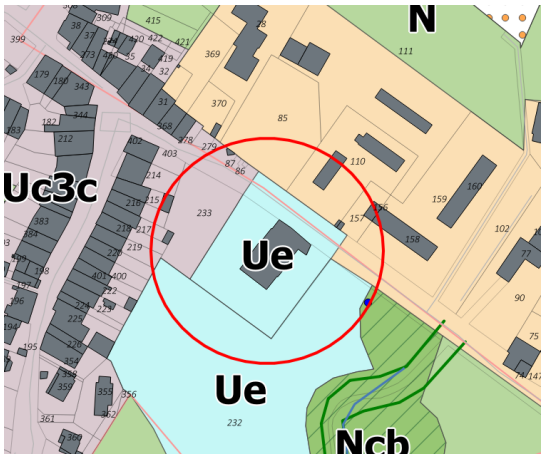
2.8.4 ÉVOLUTION DU ZONAGE POUR LA MISE EN ŒUVRE D'UN PROJET DE REHABILITATION DE LOGEMENTS

2.8.4.1 Contexte

Ce projet de réhabilitation d'un bâtiment ancien est localisé en sortie du village de Montréal-la Cluse, à l'ouest, le long de l'Avenue François Prosper de Dougla, en direction du quartier de la Carre. Ce site est actuellement classé en zone Ue et est situé entre la zone U3 du quartier de la Carre, la zone Uc3c du village et une zone N au sud des parcelles concernées.

Le site constitue une ancienne maison bourgeoise, attenante au parc du château. L'immeuble est aujourd'hui inoccupé alors qu'il propose des volumes importants et qu'il se positionne sur un secteur pertinent à proximité du centre ancien ou encore de la mairie.

Localisation et zonage en vigueur



Photos de la bâtisse historique – Source Google

2.8.4.2 Enjeux de la modification

Un projet de réhabilitation de la bâtisse historique est en cours d'élaboration.

La réhabilitation permettrait à la commune l'élaboration d'un projet de création de 7-8 logements de haut-standing. Les caractéristiques architecturales du bâtiment, de style bourgeois, comportant une hauteur de plafond élevée ainsi que des pièces de grande taille et une vue dégagée sur le parc du château offrent des possibilités intéressantes quant à la réalisation d'un projet de logements qualitatif.

Si le projet vise avant tout le maintien des éléments architecturaux et de l'aspect de la bâtisse la réalisation d'annexes sera sans doute nécessaire.

Le site concerné, actuellement classé en zone Ue nécessite donc une modification de zonage.

Le prolongement de la zone U3 limitrophe semble pertinent au regard de la typologie du bâti, plus haut que les immeubles présents en Uc3c tout en occupant une place centrale au sein de sa grande parcelle. Si l'alignement du pignon pouvait suggérer un classement en Uc3c, la hauteur ainsi que le travail de terrain positionnent davantage le bâti dans une continuité urbaine formée par la zone U3.

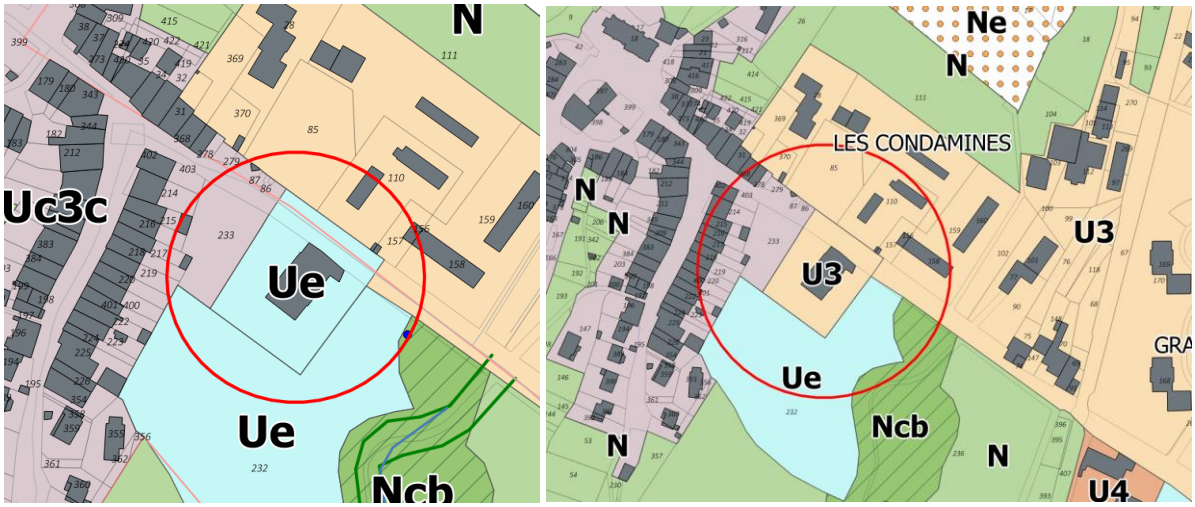
Vue depuis la rue Dougla, à gauche l'immeuble à réhabiliter, à droite la zone U3

La réhabilitation de ce bâtiment historique offre la possibilité à la commune de Montréal-la-Cluse et au territoire de HBA de répondre concrètement à l'orientation 1.2.1 de l'axe 3 du PADD qui vise à développer une offre de logements destinés à attirer des cadres sur le territoire intercommunal.

Enfin, le projet prenant place en réhabilitation, il permet de densifier un secteur déjà urbanisé.

2.8.4.3 Modifications apportées au zonage

Le zonage de la parcelle de l'immeuble évolue de Ue à U3.



Zonage avant-après

- Bâtiments
- Uc3 / Uc3c / Uc3n : secteurs historiques des villes et villages
- U3
- Ue : zone d'équipement
- N : Zone naturelle
- Ncb & Nco : Zone de Coeur de biodiversité (Ncb) et de continuités écologiques (Nco)

2.8.5 ÉVOLUTION DES CONDITIONS D'ENCADREMENT DE LA MIXITE SOCIALE

2.8.5.1 CONTEXTE

La commune avait inscrit au sein du PLUi-H, trois secteurs dédiés à la création de logements locatifs sociaux (LLS). Deux d'entre eux constituent des secteurs de renouvellement urbain supposant une intervention lourde en matière de démolition-reconstruction (Covetan et Landeyron). Le fléchage mis en place sur ces secteurs reposait sur l'hypothèse d'une mobilisation des bailleurs engagés dans ce projet.

L'évolution des capacités d'action des bailleurs conduisent aujourd'hui à des situations de blocage puisque sur les deux sites précités, le bailleur s'est finalement désengagé de l'opération pourtant largement engagée.

Pour autant, ces deux secteurs constituent toujours des opportunités foncières importantes qui permettent la création de logements en renouvellement et en requalifiant un paysage urbain dégradé. La commune souhaite donc poursuivre le travail de requalification, en témoigne également sa volonté de mettre en place un PAPAG sur les secteurs limitrophes.

Concernant le troisième secteur, bien qu'il soit également contraint par les enjeux financiers qui pèsent sur les bailleurs, la commune souhaite pouvoir maintenir a minima une part de LLS compte tenu de son positionnement à proximité du cœur de ville. Elle propose donc une baisse de 100 à 50% de LLS sur le tènement.

La commune de Montréal-la-Cluse avait pour objectif assigné par le PLUi-H et son POA, 67 logements locatifs sociaux, soit une production de l'ordre de 30%. Le taux de 30% visait à maintenir un taux de LLS moyen à hauteur de 30% à l'échelle de la strate urbaine.

Or dans les faits, la commune de Montréal-la-Cluse présente un taux de LLS plus élevé puisqu'en 2018 il était évalué par l'INSEE à 32,1%, stable depuis 10 ans et ce malgré une hausse de la constructibilité.

Cette stabilité est notamment due à la réalisation régulière entre 2008 et 2018 de projets comportant une part de LLS. Sur ce sujet, la commune a engagé depuis 2018 la réalisation d'une MARPA dont l'ensemble des logements seront comptabilisés au titre des logements aidés. Cette offre, évoquée dans le diagnostic du PLUi-H n'a pour autant pas été fléchée à terme dans les potentiels offerts par chaque site de projet.

Montreal-la-Cluse	Ch	Les Narix		Ex				OUI	OUI	NON	1AU3		*2,75*	2AU														
	Ch	Pré Berthier	01265-02	Ds	NON					NON	U3		*0,47*	U												10	0	21
	Ch	La Cluse		Ds						NON	UC2		*0,20*	U												48	48	246
	Ch	En Covetan		Re						NON	U4		*0,49*	U	4,91	1,95	0,00	2,75	7,66	2,12	0,17	**7,03**	**8,10**	219,00	14	0	28
	Ch	La cluse Ouest		Ds									*0,13*	U												5	0	37
	Ch	Landeyron		Re						NON	U3		*0,65*	U												12	0	18
	Ch	Les Narix	01265-01	Ex	OUI			OUI	OUI	NON	1AU3		*4,91*	1AU												100	20	20

Extrait du tableur de suivi des sites de projets élaboré pour l'élaboration du PLUi et le suivi de l'atteinte aux objectifs de densité et de production de LLS : la MARPA ne figure pas dans ce tableur en date de décembre 2019

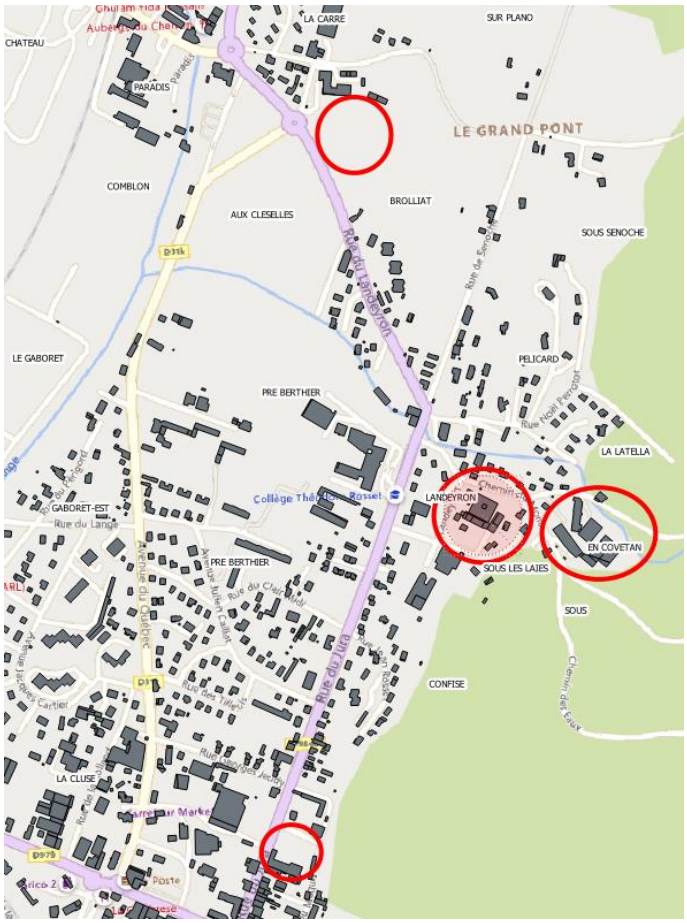
Ce potentiel, non fléché dans le PLUi-H vient contribuer à hauteur de 24 logements supplémentaires pour la commune.

L'ensemble des évolutions projetées et présentées ci-après permettent à la commune de poursuivre son développement dans le respect du PADD du PLUi-H qui vise à la fois la production d'une offre de LLS mais également sa territorialisation à l'échelle de l'ensemble des communes du territoire.

Notons par ailleurs que la commune poursuit également son soutien aux démarches de rénovation de bâti, en s'appuyant sur des actions du PLH déjà mises en place comme la maison de l'habitat.

Le projet de modification porte donc sur :

- La suppression de la règle de mixité sur le secteur Covetan (le plus à l'Est)
- La suppression de mixité sur le secteur du Landeyron à l'Ouest de Covetan
- La diminution de la règle de mixité de 100 à 50% sur le secteur 3 situé rue du Jura et son ajustement parcellaire (au Sud)
- La mise en place d'un secteur 100% correspondant au site de la MARPA rue de Brolliat (au Nord)



Localisation des 4 sites

2.8.5.2 Enjeux de la modification et évolutions proposées

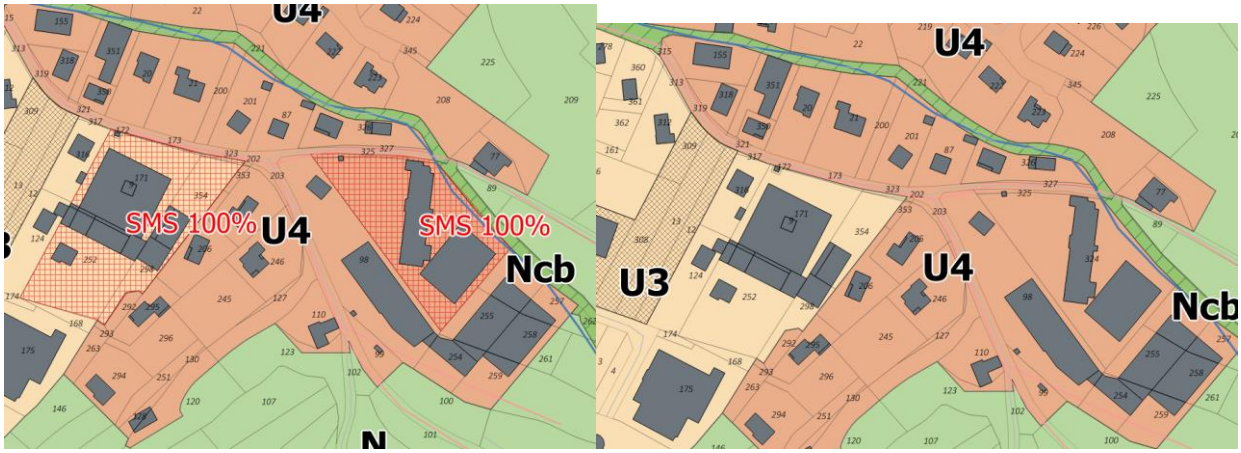
Les secteurs de Covetan et du Landeyron

Sur ces deux sites, initialement pressentis pour proposer 100% de LLS, soit 26 LLS, il est proposé la suppression du secteur de mixité.

Le désengagement des bailleurs alors même que ces projets avaient été considérés comme « coup parti » au PLUi-H met en évidence l'impossibilité pour la commune de conduire l'opération de renouvellement tout en proposant une offre locative sociale.

L'enjeu qui pèse néanmoins sur ces secteurs dont au moins un se trouve dans la continuité du futur PAPAG, incite donc la commune à demander la suppression du secteur de mixité.

Evolution du zonage avant/après secteur Landeyron et Covetan



U3 : Zone Urbaine à vocation dominante d'habitat
U4 : Zone Urbaine à vocation dominante d'habitat
N : Zone naturelle
Ncb & Nco : Zone de Coeur de biodiversité (Ncb) et de continuités écologiques (Nco)

Prescriptions
17 - Logement/mixité sociale

Le secteur rue du Jura

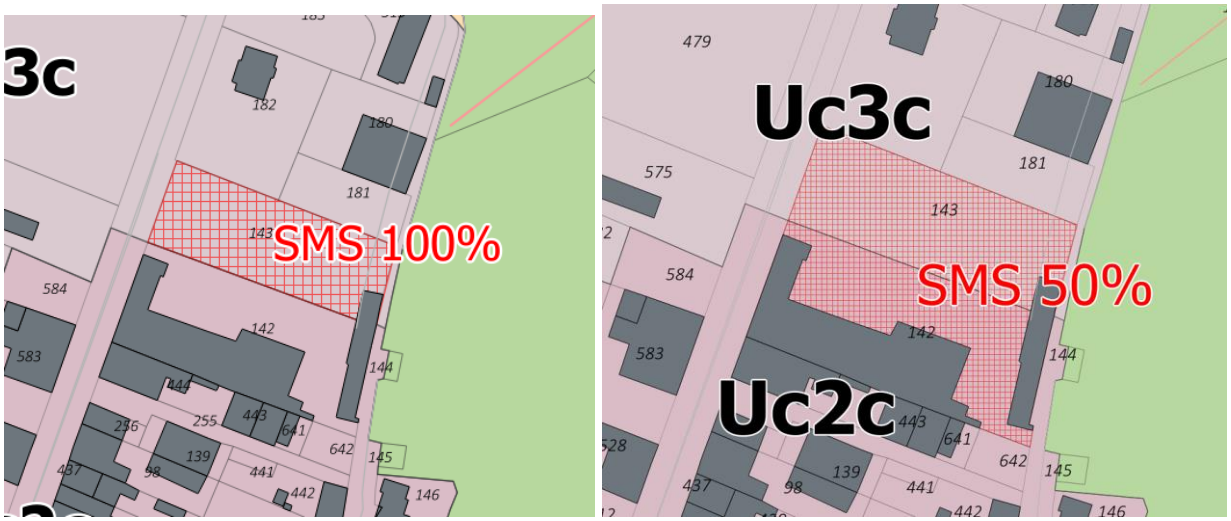
Cet objet de modification est localisé à l'entrée du vieux village de la Cluse, en zone Uc3c, le long de la rue du Jura. La parcelle 143 est concernée par une prescription imposant un taux de logement sociaux pour tout projet immobilier sur le site à 100%.

La commune souhaite réduire le secteur de mixité sociale à 50% sur la parcelle afin d'attirer des investisseurs privés. La commune rencontre en effet des difficultés à développer des projets avec l'unique présence de bailleurs sociaux. L'investissement privé pourra ainsi offrir des perspectives quant à la réalisation d'un projet immobilier dans une zone centrale de la commune, au sein du bourg historique de la Cluse. Le secteur se localise notamment à proximité du lac de Nantua et permet notamment de densifier un quartier tout en proposant une diversité de type de logement avec une prescription de logements sociaux à hauteur de 50%.

Au finale ce sont 24 logements sociaux au lieu de 48 qui seraient attendus.

Par ailleurs, la modification est l'occasion d'adapter l'emprise parcellaire de cette servitude au projet. Ce sont les parcelles 142 et 143 qui sont concernées pour une superficie de 4800m².

Evolution du zonage avant/après secteur rue du Jura



Uc2c / Uc2 : secteur de centre-ville
Uc3 / Uc3c / Uc3n : secteurs historiques des villes et villages

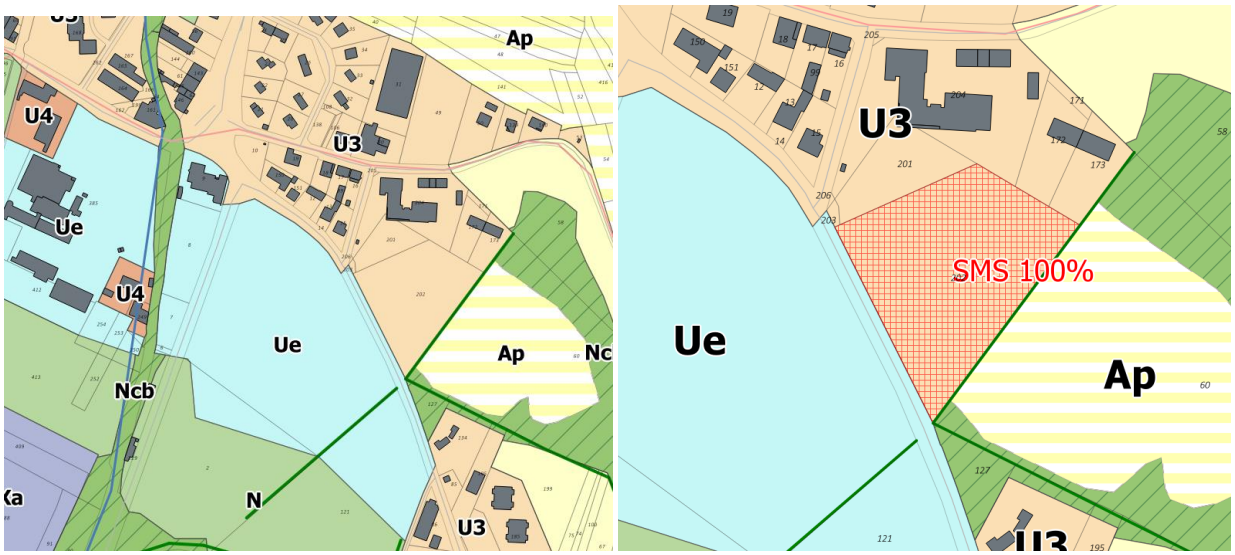
Prescriptions
17 - Logement/mixité sociale

Le secteur de la MARPA

Ce secteur n'avait pas été fléché par le PLUi-H alors qu'il était déjà engagé.

Il contribuera à hauteur de 24 logements sociaux.

Evolution du zonage avant/après secteur MARPA



Prescriptions

17 - Logement/mixité sociale

Zonage

Zone Urbaine à vocation dominante d'habitat

U3 : Zone Urbaine à vocation dominante d'habitat

Ue : zone d'équipement

Ap : zones agricoles soumises à prescriptions (enjeu paysage, écologique, réseau, risque,...)

Bilan des évolutions

Les quatre évolutions proposées conduisent à une diminution de l'offre fléchée en LLS de l'ordre de -26 logements locatifs sociaux. A cela s'ajoute la diminution induite par le point de modification suivant qui conduit à 3 LLS en moins sur le site des Narix. L'évolution globale est donc de -29.

A l'échelle de l'ensemble des sites de projet, l'offre en LLS passe de 94 à 65 logements locatifs sociaux pour un objectif fixé au PLUi-H (et au POS) de 67 LLS.

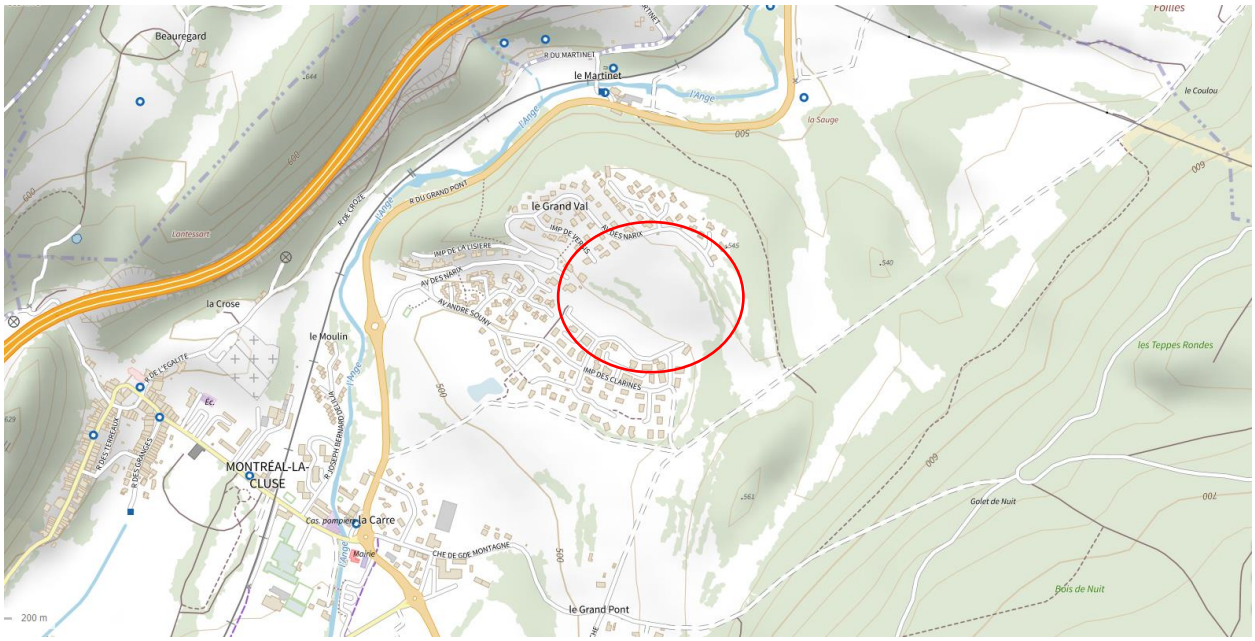
Les évolutions proposées permettent de maintenir l'objectif assigné à la commune.

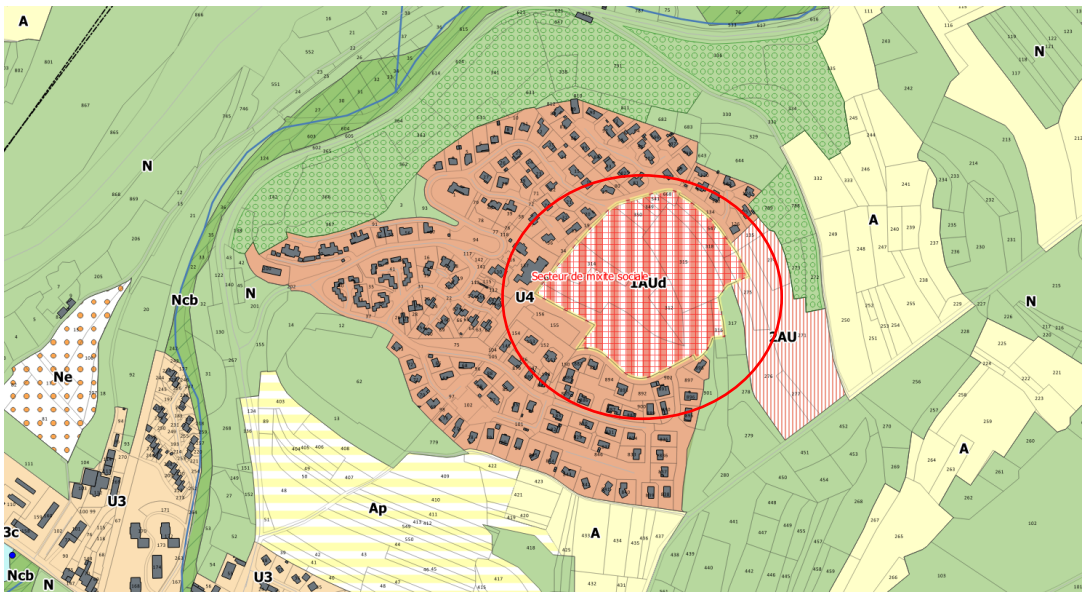
2.8.6 ÉVOLUTION DE L'OAP N°1

2.8.6.1 Contexte

L'OAP n°1 de de Montréal-la Cluse est localisée au sein du quartier pavillonnaire des Narix, au nord de la commune. Le secteur faisant l'objet de la modification est classé en zone 1AUd et est couvert par une prescription de mixité imposant un pourcentage minimum de 20% de logements sociaux pour tous projets. Le quartier des Narix est un secteur principalement pavillonnaire avec une prédominance de logements individuels. L'OAP concernée par cette modification se présente comme le principal secteur d'extension urbaine de la commune avec une surface d'environ 5 ha et traduit un plan d'aménagement engagé depuis plusieurs années. Le projet fait l'objet d'aménagement phasé permettant à la commune de réinterroger son besoin en typologie de logement. Le site de l'OAP a fait l'objet de plusieurs réflexions d'aménagement depuis l'approbation qui se sont notamment poursuivis pendant la procédure d'évolution. Aujourd'hui, la procédure vise à tenir compte des dernières évolutions et du projet retenu.

Localisation et zonage en vigueur





2.8.6.2 Enjeux de la modification et évolutions proposées

La commune souhaite :

- Faire évoluer le périmètre de l'OAP afin d'intégrer deux parcelles au Sud-Ouest déjà desservies et classées en U4
- Ajuster le nombre de logement au regard de cette évolution de surface et du projet. Initialement projetée à la baisse (90 logements au lieu de 100), l'OAP propose désormais environ 104 logements.
- La programmation prévue des types d'habitats et le pourcentage de logements sociaux restent inchangés. A noter que le projet vise actuellement une part plus importante de logements sociaux (entre 20 et 25% que la prescription actuelle de 20%).

L'évolution du projet permet d'obtenir une densité bâtie plus cohérente avec le secteur et ainsi d'insérer les futures habitations dans leur environnement bâti. Le projet passe donc de 21 log/ha à 19,3 log/ha.

Cette modification doit permettre d'améliorer la qualité du projet et de mieux respecter les particularités du projet initial visant à entretenir un projet avec des espaces libres et verts afin de garantir la bonne qualité de vie du site. Il tient également compte des particularités géographiques de ce secteur davantage marquée par la topographie et la végétation qu'il tâche de maintenir telle que le prévoyait l'OAP initiale.

De plus, le maintien des proportions entre les types d'habitats prévus sur le projet permet d'offrir au secteur une diversité stimulant l'attractivité du secteur avec des logements individuels et individuels groupés. L'offre globale doit permettre d'attirer des cadres tels que visés dans les objectifs du PADD et offrir également des logements sociaux et logements collectifs afin d'entretenir le maintien des populations sur le territoire, objectif également visé par le PADD.

Cette évolution du projet est motivée par le besoin de mieux intégrer le projet dans son environnement. Les Narix se composent actuellement d'ensemble de lots de densité variant de 8 à 12 logements à l'hectare maximum. Le projet initial prévoyait donc une densité 75% supérieure à celle observée sur le site. Si la nécessité de densifier est partagée par les élus, ces derniers souhaitent également que celle-ci ne soit pas subie et s'adapte mieux au contexte urbain en vigueur. Une évolution de la densité de 12 à 19 logements, soit 60% de plus parait plus équilibrée.

Enfin, cette évolution repose aussi sur le travail mené par les élus de recherche de solutions de densification au sein de la trame urbaine existante. Le projet de réhabilitation de la maison bourgeoise constitue l'une des illustrations de ce travail. En proposant la création de 7 à 8 logements, au sein du bâti existant, le projet offrira une densité de l'ordre de 30 logements à l'hectare permettant à la commune de rester dans les objectifs qui lui sont assignés et qu'elle souhaite respecter (moyenne à 27 lgt/ha).

Présentation des évolutions apportées à l'OAP n°1– Partie littérale avant et après modification

Commune de Montréal-la-Cluse
Orientation d'Aménagement et de Programmation n° 01

CONTEXTE

Le site est localisé au nord-est de Montréal-la-Cluse. D'une superficie d'environ 5 ha, ce site est un secteur-clé pour le développement du quartier des Narix.

PRINCIPES D'AMENAGEMENT

Composition :

Le projet propose la construction d'une centaine de logements. Plusieurs types d'habitat sont proposés et répartis comme suivant : 50 à 60 logements collectifs, environ 20 logements individuels groupés (maisons mitoyennes) et 30 logements individuels. Au moins 20% des logements seront dédiées au locatif social. Au vu de la surface qui sera urbanisée, le projet d'aménagement veillera à conserver une part importante d'espaces verts et/ou de pleine terre. Ceux-ci participent à la qualité de vie sur le site.

Desserte :

Ce projet a pour objectif de désenclaver des poches d'habitat en impasse en proposant une nouvelle trame viaire. L'accès au site s'effectue depuis l'avenue des Narix au nord, la rue du Grand Val à l'ouest, l'impasse des Clarines et du Bois Joli au sud. Cette trame viaire dédiée à la circulation des véhicules motorisée veillera à accorder suffisamment de place aux déplacements piétons et cyclables (trottoirs, pistes ou voies cyclables) et à sécuriser leur cohabitation avec les véhicules (passages piétons, ralentisseurs...). Par ailleurs, le projet veillera à développer un réseau de circulations douces dont le tracé pourra s'appuyer sur les trames vertes et les espaces non construits et arborés du site. Ces cheminements pourront permettre de relier à pied le quartier des Narix au centre-ville de Montréal-la-Cluse en passant par un chemin rural au sud.

Paysagement-Environnement :

Une évaluation des aménités environnementales du site a permis de déterminer des enjeux de moyens à très faible sur le site (haies, bosquets...). Compte-tenu de la surface ouverte à l'urbanisation, au moins 20% de la superficie du site sera conservé en espaces de pleine terre. Les haies existantes seront maintenues. Les nouvelles clôtures seront perméables (grilles aux mailles larges) et les haies végétales seront composées d'essences locales. Les espaces de stationnement seront perméables (ex : roche concassée, matériau minéral stabilisé, sol enherbé, dalles alvéolaires...) et mutualisés afin de limiter la dispersion de petites surfaces artificialisées sur le site.

Réseaux et autres enjeux :

L'ensemble des risques liés à l'urbanisation d'une telle superficie de pleine terre et à l'imperméabilisation des sols 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 flobal du site veille à limiter le ruissellement des eaux pluviales en mettant en place des solutions de gestion alternatives (surfaces imperméabilisées, créations de noues paysagères, dispositifs de stockage des eaux pluviales...)

Localisation au sein du territoire

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

Commune de Montréal-la-Cluse
Orientation d'Aménagement et de Programmation n° 01

CONTEXTE

Le site est localisé au Nord-Est de Montréal-la-Cluse. D'une superficie d'environ 5,4 ha il concerne à la fois une zone 1AU et une zone U4. ce site est un secteur clé pour le développement du quartier des Narix.

PRINCIPES D'AMENAGEMENT

Composition :

Le projet propose la construction d'environ 104 logements suivant la répartition suivante : 50% de logements collectifs, environ 20% de logements individuels groupés (mitoyens) et 30% de logements individuels. Au moins 20% des logements seront dédiés au locatif social. Au vu de la surface qui sera urbanisée, le projet veillera à conserver une part importante d'espaces verts et/ou de pleine terre, ceux-ci devant participer à la qualité de vie sur le site.
Plusieurs lots phasés et desservis de manière indépendante constituent l'OAP.

Desserte :

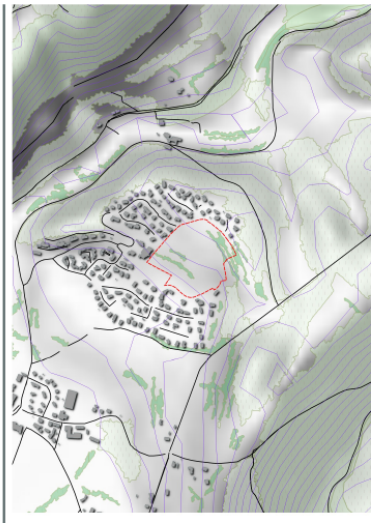
La desserte doit permettre d'assurer un bouclage générale du quartier en s'appuyant sur une voirie structurante Nord-Sud qui relie l'avenue des Narix à l'actuelle impasse des Clarines. D'autres accès pourront être créés en impasse pour desservir des secteurs distincts selon le phasage retenu (notamment les secteurs collectifs).
La voie de desserte principale veillera à accorder suffisamment de place aux déplacements piétons et cyclables (trottoirs, pistes/voies cyclables,...) et à sécuriser leur cohabitation avec les véhicules (aménagements dédiés, tracé de la voirie,...). Par ailleurs, le projet veillera à développer un réseau de circulation douces dont le tracé pourra s'appuyer sur les trames vertes et espaces non construits et arborés du site. Ces cheminements pourront permettre de relier le quartier des Narix au centre-ville de Montréal-la-Clause en passant par un chemin rural au Sud.

Paysagement-Environnement :

Une évaluation des aménités environnementales du site a permis de déterminer des enjeux de moyens à très faible sur le site (haies, bosquets...). Compte-tenu de la surface ouverte à l'urbanisation, au moins 20% de la superficie du site sera conservé en espaces de pleine terre. Les haies existantes seront maintenues. Les nouvelles clôtures seront perméables (grilles aux mailles larges) et les haies végétales seront composées d'essences locales. Les espaces de stationnement seront perméables (ex : roche concassée, matériau minéral stabilisé, sol enherbé, dalles alvéolaires...) et mutualisés afin de limiter la dispersion de petites surfaces artificialisées sur le site.

Réseaux et autres enjeux :

L'ensemble des risques liés à l'urbanisation d'une telle superficie de pleine terre et à l'imperméabilisation des sols 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 flobal du site veille à limiter le ruissellement des eaux pluviales en mettant en place des solutions de gestion alternatives (surfaces imperméabilisées, créations de noues paysagères, dispositifs de stockage des eaux pluviales...)



Localisation au sein du territoire

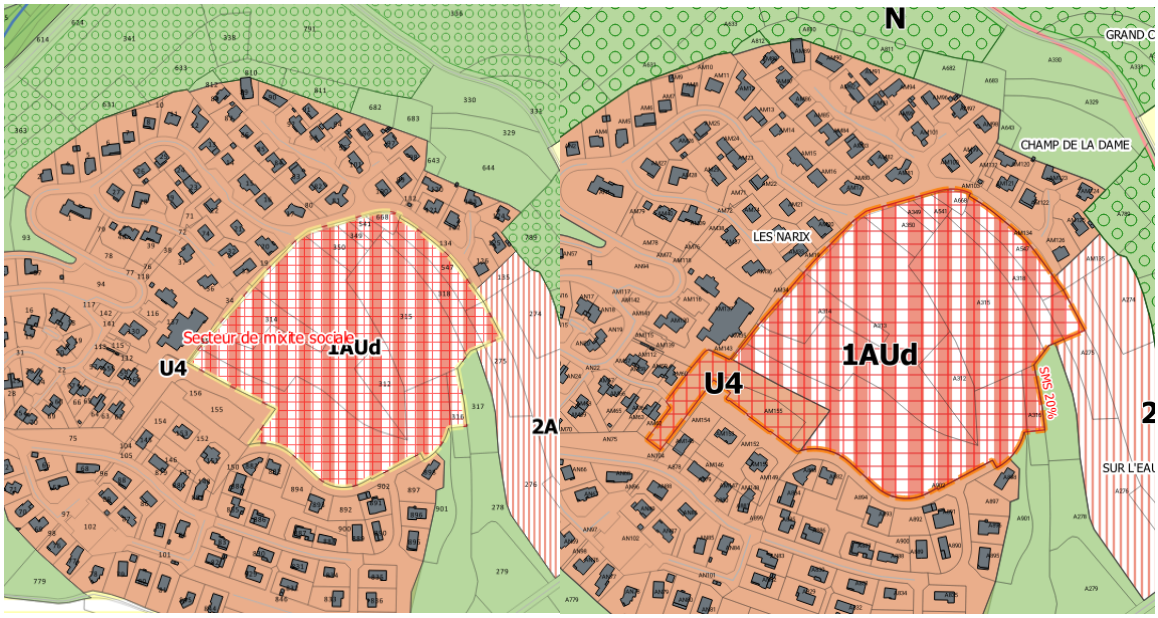
En nuances de vert apparait la végétation (bois, landes, haies...), en noir les axes de communication et en rouge les périmètres des sites de projet.

Présentation des évolutions apportées à l'OAP n°1– Partie graphique avant et après modification

Commune de Montréal-la-Cluse
Orientation d'Aménagement et de Programmation n° 01

Commune de Montréal-la-Cluse
Orientation d'Aménagement et de Programmation n° 01

Présentation des évolutions apportées au règlement graphique –avant et après modifications



Du point de vue du zonage afin d'être cohérent avec le projet défini :

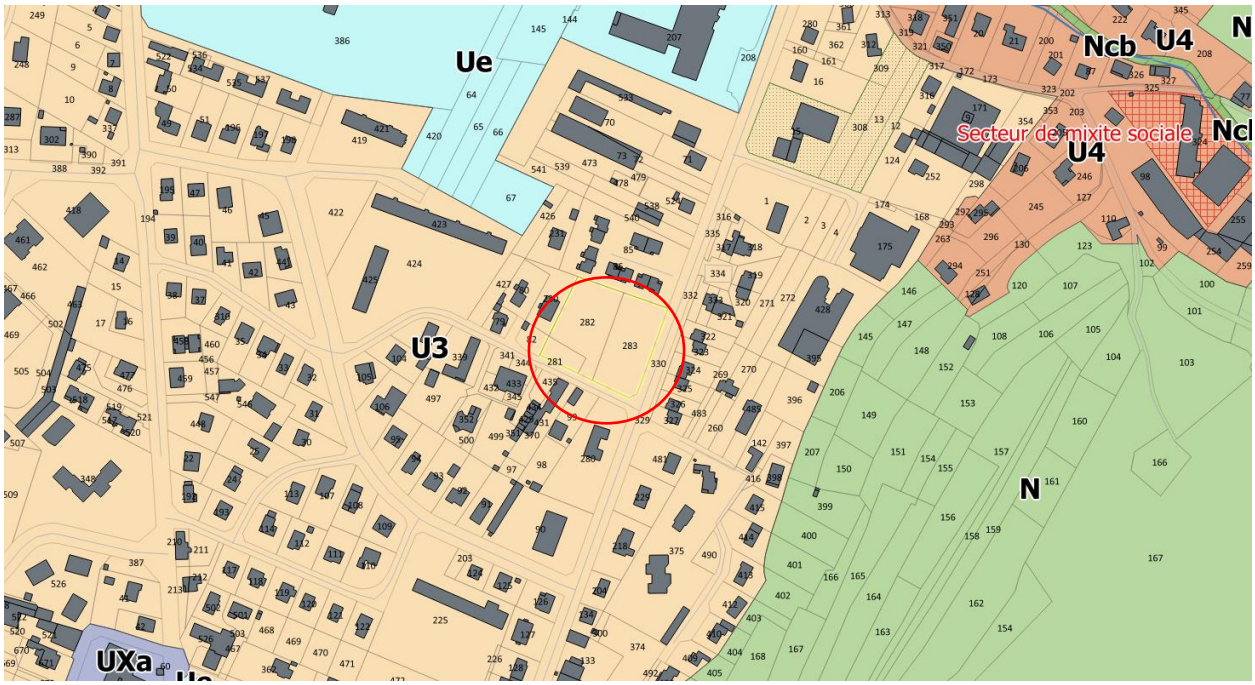
- Le périmètre de l'OAP est étendu à la partie Sud-Ouest en U4
- Le secteur de mixité sociale est étendu à l'ensemble du nouveau périmètre d'OAP

2.8.7 ÉVOLUTION DE L'OAP N°2

2.8.7.1 Contexte

Le site se trouve dans le quartier du Pré Berthier, à l'angle de la rue du Jura et de la rue du Clair Midi en face du quartier Les Bernardines. Il s'agit d'une dent creuse d'environ 4709 m² située dans un quartier pavillonnaire. Sa situation et la forme de la parcelle (carrée) permettent de penser l'aménagement à la fois en termes de rapport à la rue et en termes de cœur d'îlot. Le projet est localisé en zone U3 et jouit d'une proximité avec une zone d'équipement au nord.

Localisation et zonage en vigueur



2.8.7.2 Enjeux de la modification et évolutions proposées

La commune souhaite diminuer le nombre de logement sur le projet, passant de 16 à 12 logements, de type d'habitation mixte. Elle souhaite également supprimer la possibilité de faire du logement individuel. L'objectif étant d'avoir un nombre de logements moindre mais plus compacte permettant une meilleure qualité paysagère et urbaine de ce tènement.

Les futurs logements préconisés sont soit de type groupé intermédiaire soit de type individuel groupé (les logements seront alors en R+1+C maximum) pour une bonne intégration dans le bâti résidentiel voisin.

La baisse du nombre de logements permet notamment l'aménagement d'un espace vert public de 100 m² à l'angle de la rue du Jura et de la rue du Clair Midi afin de créer un petit îlot de fraicheur dans ce quartier majoritairement résidentiel et empêcher que l'implantation du bâti ne gêne la visibilité au croisement de ces deux axes. Les espaces publics (accotements, trottoirs) seront traités de manière qualitative afin de sécuriser les circulations piétonnes au niveau du croisement et le long la rue du Jura (rehaussement du trottoir, végétalisation des accotements, etc.) L'espace vert situé à l'angle du site permet de créer un espace de respiration sur une voie linéaire et fréquentée.

La voirie reste sous forme de bouclage. L'OAP précise en revanche que l'accès depuis la rue du Jura ne peut se faire qu'en tourne à droite (impossible de couper la rue en venant depuis Port). Cette disposition vise à maintenir la sécurité du carrefour. Si des aménagements ultérieurs étaient proposés, une autre forme d'accès resterait possible.

La baisse de la densité offre plus de flexibilité quant à l'élaboration du projet et marque la volonté de créer des logements de qualité, entretenant un confort de vie et une potentielle attractivité du quartier pour les locaux ainsi que pour les personnes extérieures au territoire.

Maintien des objectifs de densité de la commune

La commune, comme toutes celles de la strate urbaine du PLUI-H doit veiller au respect de l'objectif de densité fixé à 27 logements à l'hectare.

L'évolution de l'OAP n°2, conjuguée à celle de l'OAP n°1 ainsi qu'à la création d'un nouveau secteur de densification suppose de s'assurer que la commune reste compatible aux objectifs qui sont les siens.

Si l'évolution des OAP n°1 et n°2 induit une diminution de la densité sur ces deux sites, la mobilisation de la maison bourgeoise pour y réaliser 8 logements permet d'assurer l'équilibre global et le maintien d'une densité moyenne à hauteur de 27 logements à l'hectare à l'échelle des sites de projets ciblés par la commune.

Présentation des évolutions apportées à l'OAP n°2– volet littéral avant et après modification

Commune de Montréal-la-Cluse
Orientation d'Aménagement et de Programmation n° 02

CONTEXTE

Le site se trouve dans le quartier du Pré Berthier à Montréal-la-Cluse. Il s'agit d'une dent creuse, d'environ 5 000 m2, située dans un quartier pavillonnaire à l'angle de la rue du Clair Midi et de la rue du Jura. Sa situation et la forme de la parcelle (carrée) permet de penser l'aménagement à la fois en termes de rapport à la rue et en termes de cœur d'îlot.

PRINCIPES D'AMENAGEMENT

Composition :

L'aménagement de ce site permet de densifier le quartier Pré Berthier (quartier d'habitat pavillonnaire) en proposant la construction d'au moins 16 logements de type individuel groupé ou intermédiaire. L'aménagement prévoit également la création d'un espace vert public à l'angle de la rue du Clair Midi et de la rue du Jura afin de diversifier les usages dans ce quartier majoritairement résidentiel et empêcher que l'implantation du bâti ne gêne la visibilité au croisement de ces deux axes.

Desserte :

La création d'une voirie est prévue pour relier le cœur du site à la rue du Clair Midi et de la rue du Jura. Une attention particulière sera portée sur le dimensionnement et l'accès à cette nouvelle voirie afin qu'elle ne devienne pas un raccourci pour les automobilistes.

Paysagement-Environnement :

Les espaces publics (accotements, trottoirs) seront traités de manière qualitative afin de sécuriser les circulations piétonnes au niveau du croisement et le long la rue du Jura (réhaussement du trottoir, végétalisation des accotements, etc.) L'espace vert situé à l'angle du site permet de créer un espace de respiration sur une voie linéaire et fréquentée.

Réseaux et autres enjeux :

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. compte-rendu des enjeux environnementaux, l'infiltration à la parcelle est imposée, ou le recours à des système de récupération d'eaux pluviales.

Localisation au sein du territoire

Commune de Montréal-la-Cluse
Orientation d'Aménagement et de Programmation n° 02

CONTEXTE

Le site se trouve dans le quartier du Pré Berthier, à l'angle de la rue du Jura et de la rue du Clair Midi. Il s'agit d'une dent-creuse d'environ 4700m² située dans un quartier pavillonnaire. Sa situation et la forme de la parcelle (carrée) permettent de penser l'aménagement à la fois en termes de rapport à la rue et en termes de cœur d'îlot.

PRINCIPES D'AMENAGEMENT

Composition :

L'aménagement du site permet de densifier le quartier avec un minimum de 12 logements. Ils seront soit de type groupés intermédiaires (petit immeuble en R+2+C), soit de type individuel groupé de hauteur maximale R+1+C afin de faciliter l'intégration dans le tissu urbain environnant. L'aménagement prévoit la création d'un espace vert public de 100m² à l'angle de la rue du Jura et de la rue du Clair Midi afin de créer un îlot de fraîcheur dans ce quartier à dominante résidentielle. Cet espace facilitera également la visibilité au croisement des deux rues.

Desserte :

La création d'une voirie est prévue en sens unique depuis la rue du Clair Midi compte tenu des difficultés de circulation rencontrées sur la rue du Jura aux heures de pointe. Les solutions de bouclage pourront néanmoins être étudiées dès lors qu'elles s'assurent des conditions de sécurité sur les deux axes.

Paysagement-Environnement :

Les espaces publics (accotements, trottoirs) seront traités de manière qualitative afin de sécuriser les circulations piétonnes au niveau du croisement et le long la rue du Jura (réhaussement du trottoir, végétalisation des accotements, etc.) L'espace vert situé à l'angle du site permet de créer un espace de respiration sur une voie linéaire et fréquentée.

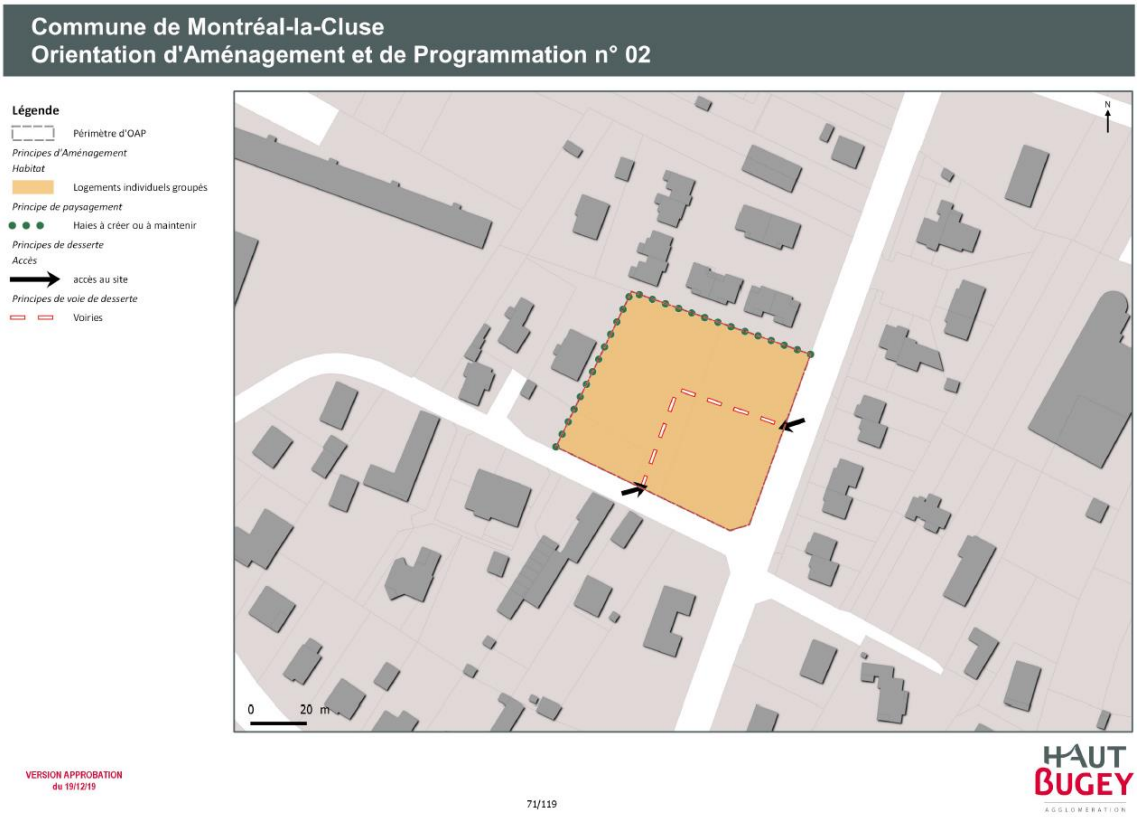
Réseaux et autres enjeux :

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. compte-rendu des enjeux environnementaux, l'infiltration à la parcelle est imposée, ou le recours à des système de récupération d'eaux pluviales.

Localisation au sein du territoire

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

Présentation des évolutions apportées à l'OAP n°2 – partie graphique avant et après modification



2.9 MODIFICATIONS PROJETEES SUR LA COMMUNE DE NANTUA

2.9.1 EVOLUTION DE L'EMPLACEMENT RESERVE N°86

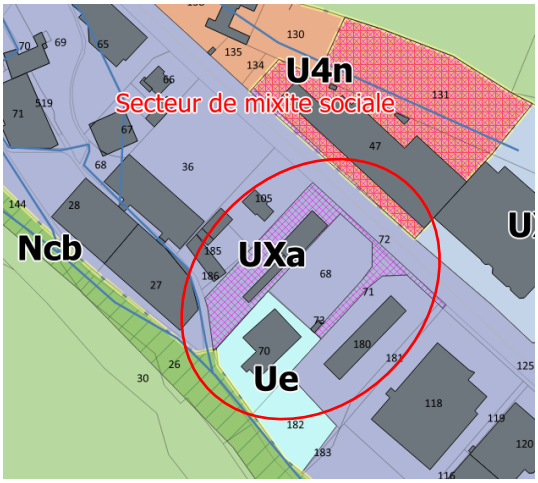
2.9.1.1 Contexte

Le site de la modification est localisé au sud de la commune de Nantua, au sein de la zone industrielle. Les parcelles AE 68 et AE 67 concernées par cette modification sont classées en zone UXa.

A ce jour l'emplacement réservé pour la création d'un centre technique municipal recouvre les parcelles :

- AE 71 et 72 qui constituent des voies d'accès
- AE 67 accueillant un bâti artisanal

Ces trois parcelles encadrent la parcelle AE68, vaste espace imperméabilisé et vide de toute occupation.



Localisation et zonage en vigueur

2.9.1.2 Enjeux de la modification et évolution proposée

L'enjeu de cette modification est la rectification d'une erreur matérielle. En effet, le positionnement de l'ER sur la parcelle 67 constitue une erreur lors de la finalisation du PLUi-H : l'emplacement aurait dû être mis sur la parcelle AE68.

Cette dernière par son emprise et son caractère urbanisé permettrait la réalisation du centre technique.

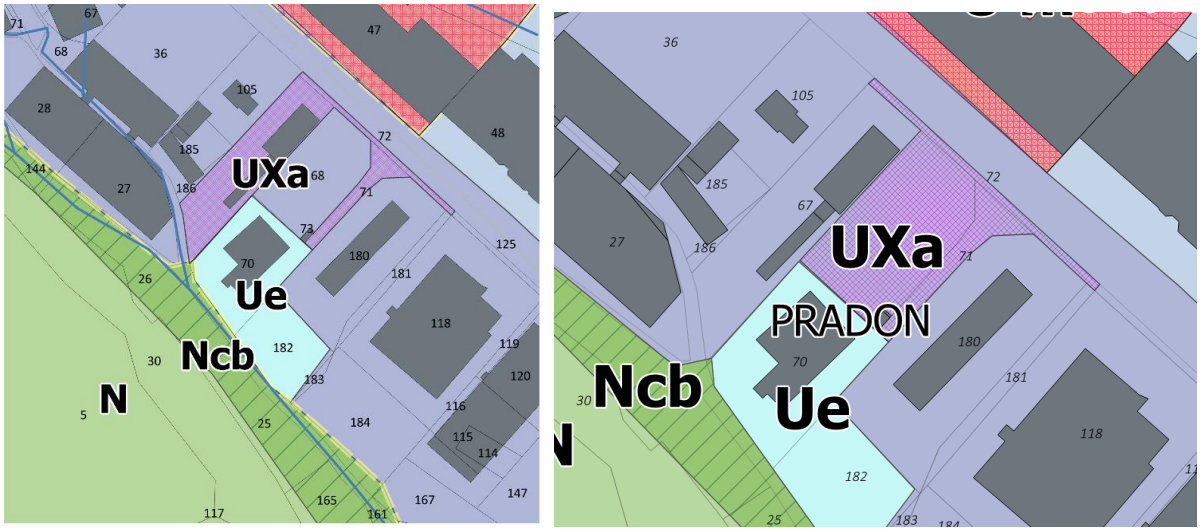
A l'inverse la parcelle AE67 constitue une activité de menuiserie-charpenterie existante que la commune entend maintenir.

Enfin, il n'existe pas à ce jour de cohérence d'ensemble de l'emplacement réservé puisque la parcelle 71 constituant un accès ne dessert pas la parcelle 67 mais bien la parcelle 68.

La cohérence de la prescription verrait prendre en compte la parcelle AE 68 permettant de créer un réel espace de projet avec les parcelles AE 71 et AE 72.

Modifications apportées au zonage

Zonage Avant – Après des zones de prescription



Bâtiments
Emplacement réservé
200042935_ZONE_URBA_20201217
U4 / U4c / U4n
UXa: zone à dominante industrielle
Ue : zone d'équipement
N : Zone naturelle
Ncb & Nco : Zone de Coeur de biodiversité (Ncb) et de continuités écologiques (Nco)

Modifications apportées au tableau des emplacements réservés

Le tableau des emplacements réservés sera modifié comme suit :

Nom et n°	Objet	Bénéficiaire	Surface (m²)
Nantua ER n° 86	Centre technique municipal	Nantua	~~3222m²~~ 2914 m²

2.9.2 CREATION D'UN EMPLACEMENT RESERVE POUR UN PROJET DE PARKING

2.9.2.1 Contexte

La commune de Nantua accueille sur son territoire la gare dite Nantua-Médiathèque.

Cette gare est uniquement routière. En revanche, celle-ci est bien connectée au réseau ferroviaire local et à grande vitesse. Les TGV en direction de Genève transitent par la ligne ferroviaire longeant le lac et Nantua et s'ils ne marquent pas l'arrêt ils passent par cette gare. Il en est de même de l'offre TER qui emprunte cette ligne dite des Carpates.

Située à moins de 50 m de la gare, la parcelle AC145 accueille aujourd'hui des locaux de bureaux utilisés par Véolia.

Dans le cadre d'une réflexion sur la mobilité à l'échelle de la commune et de HBA, la ville de Nantua souhaiterait classer la parcelle en emplacement réservé afin d'y réaliser un espace de stationnement connecté à la gare.

A droite la parcelle AC145, au fond le bâti de la gare

2.9.2.2 Enjeux de la modification et modifications apportées

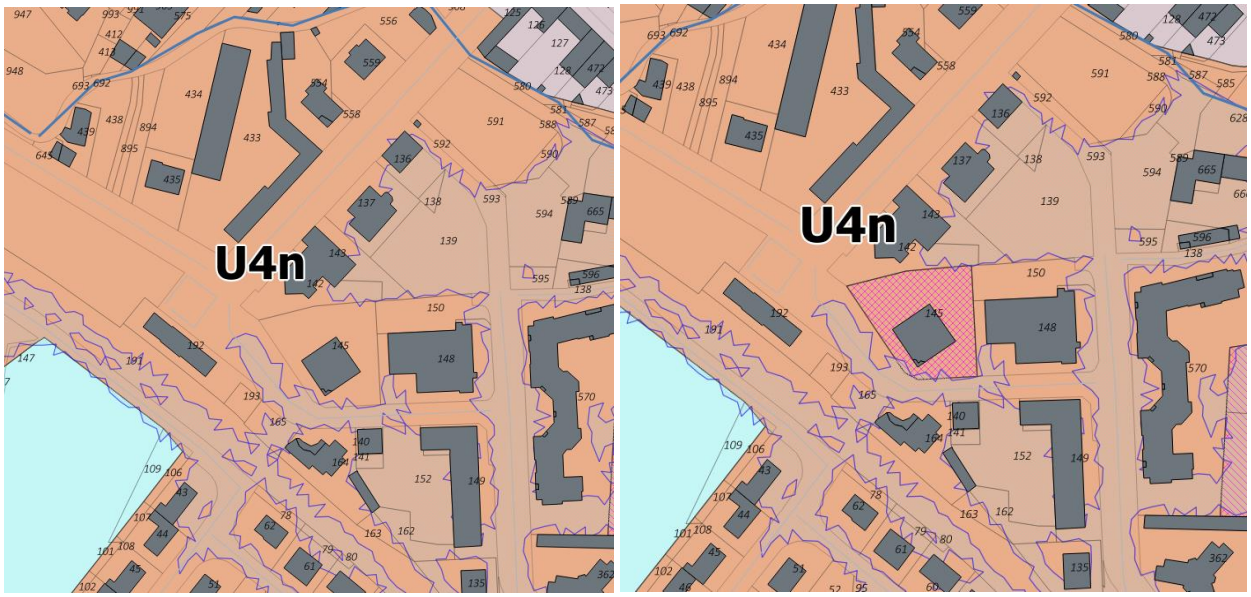
Ce classement en emplacement réservé vise à répondre à deux objectifs à court et moyen terme :

- Proposer une offre de stationnement complémentaire pour les demandes actuelles et notamment à destination des usagers de la gare routière. Avec 4 Aller/retour par jour en direction de Bourg ou Bellegarde et 8 en direction d'Oyonnax/Saint-Claude, la gare routière connaît une fréquentation importante et constitue un point de rabattement pour les habitants de Nantua et des communes limitrophes.
- A plus long terme, la ville souhaite anticiper d'éventuelles évolutions quant au développement du Léman Express (LEX) et la mise en place d'une offre de TER qui desservirait la gare de Nantua. La demande croissante en faveur d'un tel service, les réflexions portées par l'agglomération, la Région ou encore le Grand Genève peuvent laisser penser que le LEX pourrait dans un futur plus ou moins proche redynamiser l'offre TER du territoire. La Ville note par ailleurs une augmentation de ces travailleurs frontaliers, renforçant le besoin d'une mobilité alternative à la voiture et la nécessité de gérer celle-ci.

Modifications apportées au zonage

L'ensemble de la parcelle AC145 est classé en emplacement réservé.

Evolution du zonage avant/après



Modifications apportées au tableau des emplacements réservés

Le tableau des emplacements réservés sera modifié comme suit :

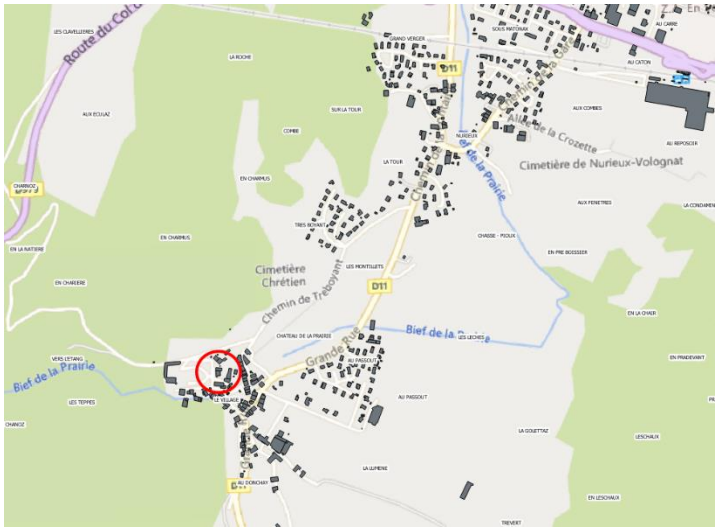
Nom et n°	Objet	Bénéficiaire	Surface (m²)
Nantua ER n° 146	Création d'un espace de stationnement	Nantua	1825 m²

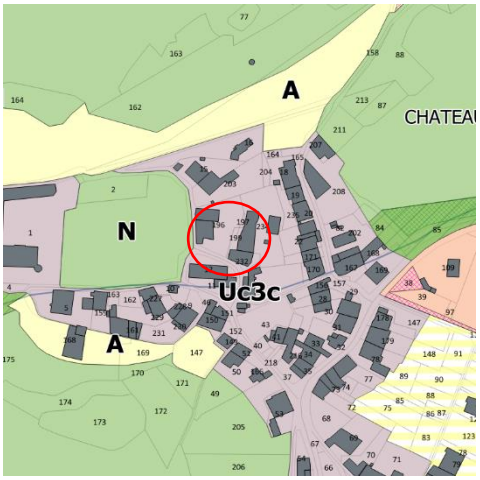
2.10 MODIFICATION PROJETEE SUR LA COMMUNE DE NURIEUX-VOLOGNAT

2.10.1 CONTEXTE

La modification porte sur la création d'un emplacement réservé au cœur du centre-village de Volognat à proximité de l'Eglise. Le secteur est situé en zone Uc3c et les parcelles concernées AB 196, AB197 et AB 199 comportent une superficie de 1327 m². Seuls 328m² sont requis pour l'emplacement réservé et la bonne gestion du stationnement et de sa desserte.

Localisation et zonage en vigueur





2.10.2 ENJEUX DE LA MODIFICATION

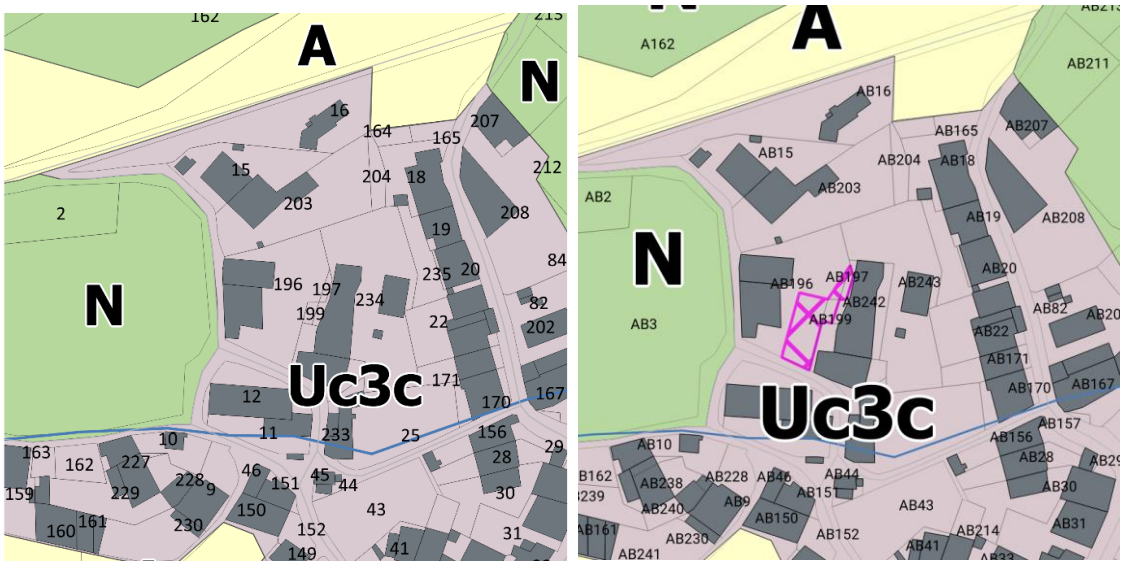
Cet objet de modification fait suite à une volonté de la commune de créer des places de stationnement au sein du centre-village de Volognat.

Cet aménagement permettra de répondre à un besoin local, les espaces disponibles étant rares au sein des bourgs historiques. La localisation de la parcelle en vis à vis de l'église permettra d'offrir un espace de stationnement aux usagers de la paroisse.

2.10.3 MODIFICATIONS APPORTEES

Les parcelles AB 196 pour partie, 197 et 199 intégralement sont classées en emplacement réservé pour une surface totale de 328m². Cet emplacement réservé a fait l'objet d'une diminution de sa superficie afin d'être le plus adapté au possible à la géographie des lieux et de permettre une desserte plus aisée du stationnement créé (notamment par l'ajout des parcelles 197 et 199).

Evolution avant – après des prescriptions graphiques



Bâtiments
Emplacement réservé
Uc3 / Uc3c / Uc3n : secteurs historiques des villes et villages
A : Zone agricole
N : Zone naturelle

Modifications apportées au tableau des emplacements réservés

Le tableau des emplacements réservés sera modifié comme suit :

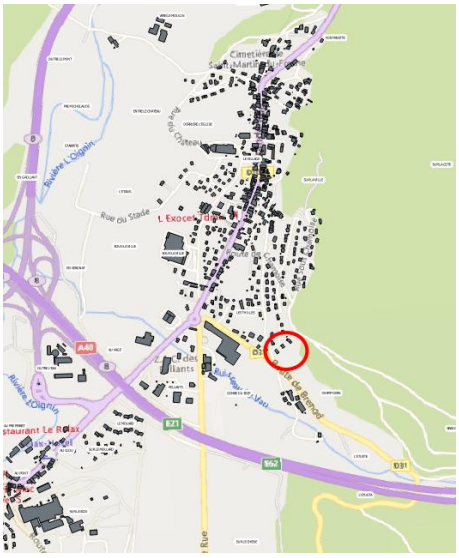
Nom et n°	Objet	Bénéficiaire	Surface (m²)
Nurieux-Volognat ER n° 147	Création d'un espace de stationnement	Nurieux-Volognat	328 m²

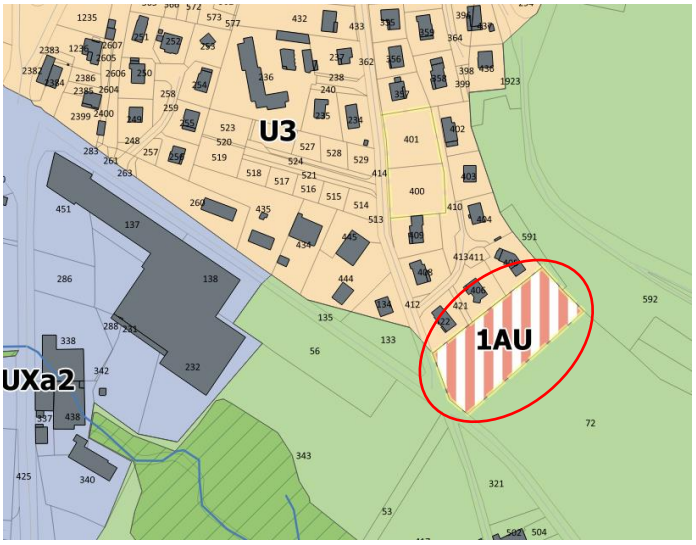
2.11 MODIFICATION PROJETEE SUR LA COMMUNE DE SAINT-MARTIN-DU-FRESNE

2.11.1 CONTEXTE

La modification vise l'évolution de l'OAP n°6 située au sud du bourg de Saint-Martin-du-Fresne, dans le prolongement d'un quartier pavillonnaire qui s'est développé le long de la rue de la Vie de l'Orme. La topographie présente une légère pente est-ouest. Ce site d'environ 0,5 hectare est destiné à accueillir une opération d'extension urbaine et est classé en zone 1AU. Il est l'un des trois projets d'extension urbaine de la commune et doit proposer une offre de 7 logements de formes individuelles groupées.

Localisation et zonage en vigueur





2.11.2 ENJEUX DE LA MODIFICATION

La commune souhaite engager deux évolutions de l'OAP :

- Hausse de la densité en passant de 7 à 8 logements soit 16 logements à l'hectare au lieu de 14.
- Evolution des formes urbaines en faveur des logements individuels.

L'évolution souhaitée est motivée par deux facteurs :

- L'accessibilité de la commune en fait un secteur à fort potentiel de développement et d'attractivité. Les demandes depuis l'approbation du PLUi-H sont en nette hausse mais se font aussi l'écho du contexte sanitaire rencontré ces deux dernières années. Ainsi, de nombreux pétitionnaires orientent leur demande vers des formes individuelles mais en revanche de surface plus réduite que les lots libres classiques de 1000m² tels qu'on les retrouve sur les parcelles au Nord du site.
- La commune proposera toujours après évolution une offre de logements mixtes au sein des différentes OAP du territoire. Sur les 54 logements fléchés dans les OAP, ce sont environ 40% qui sont dédiés à une offre autre qu'individuelle (groupé, collectifs, intermédiaires) contre 50% avant modification. Par ailleurs l'évolution tend à proposer une densité plus importante de l'ordre de 16 lgt/ha contre 14 lgt/ha avant modification.

Saint-Martin-du-Fresne fait partie de la frange rurbaine. A ce titre, les différentes OAP qui encadrent le développement résidentiel du territoire ont fléché une mixité des formes urbaines en accord avec l'orientation 2.1 du territoire. A noter que ces OAP flèchent une partie des logements : une part non négligeable dans la trame diffuse étant également attendue. Cette part, s'adaptant aux fonciers disponibles et aux trames urbaines déjà urbanisées participe également à la diversification des formes.

A l'échelle de l'ensemble des points d'évolution et plus encore à l'échelle de la frange rurbaine, les équilibres sont maintenus et la compatibilité avec le PADD reste assurée. Le Maître d'ouvrage restera vigilant sur les prochaines évolutions afin de veiller à ce que cette compatibilité persiste.

Enfin, le projet se conformera aux dispositions règlementaires en vigueur et en particulier celles relatives aux servitudes de protection des captages. L'ARS sera consultée lors du dépôt du permis.

2.11.2.1 Modifications apportées à l'OAP n°6

Présentation des évolutions apportées à l'OAP – volet littéral avant et après modification

Commune de Saint-Martin-du-Fresne
Orientation d'Aménagement et de Programmation n° 06

CONTEXTE

Le site est localisé au sud du bourg de Saint-Martin-du-Fresne, dans le prolongement d'un quartier pavillonnaire qui s'est développé le long de la rue de la Vie de l'Orme. La topographie présente une légère pente est-ouest. Ce site d'environ 0,5 hectare est destiné à accueillir une opération d'extension urbaine.

PRINCIPES D'AMENAGEMENT

Composition :

Le projet propose la construction de 7 maisons individuelles groupés. L'aménagement du site devra s'adapter à la pente du site : les constructions seront orientées vers l'ouest et la ligne de faîtage sera orientée selon un axe nord-sud, à l'image des constructions existantes au nord du site. Le projet pourra reprendre le schéma d'aménagement "en terrasses" de ces constructions existantes, notamment afin de ménager des espaces de jardins privés entre chaque groupe de constructions.

Desserte :

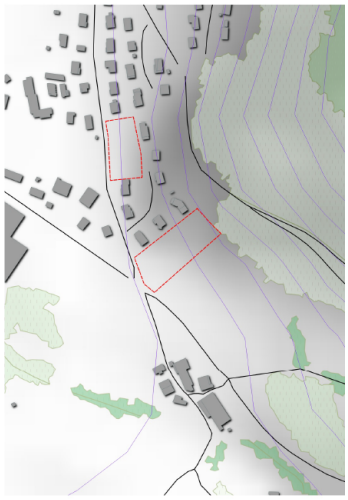
L'accès au site s'effectuera depuis la rue de la Vie de l'Orme afin d'éviter de créer un nouvel accès sur la D31. L'accès sera mutualisé.

Paysagement-Environnement :

Le site étant inclus dans le cœur de biodiversité "Prairies sèches du Haut Bugey" identifié par le Conseil Départemental de l'Ain, l'imperméabilisation des sols devra être limitée au strict nécessaire. L'emprise au sol des constructions sera réduite afin de conserver une importante surface d'espaces de pleine terre. Les espaces de stationnements devront être imperméabilisés et plantés.

Réseaux et autres enjeux :

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 (surfaces imperméabilisées, créations de noues paysagères, mise en place de dispositifs de stockage d'eau pluviales, ...).



Localisation au sein du territoire

Orientation d'Aménagement et de Programmation n° 06

CONTEXTE

Le site est localisé au sud du bourg de Saint-Martin-du-Fresne, dans le prolongement d'un quartier pavillonnaire qui s'est développé le long de la rue de la Vie de l'Orme. La topographie présente une légère pente est-ouest. Ce site d'environ 0,5 hectare est destiné à accueillir une opération d'extension urbaine.

PRINCIPES D'AMENAGEMENT

Composition :

Le projet propose la construction de 8 maisons individuelles. L'aménagement du site devra s'adapter à la pente du site : les constructions seront orientées vers l'ouest et la ligne de faîtage sera orientée selon un axe nord-sud, à l'image des constructions existantes au nord du site. Le projet pourra reprendre le schéma d'aménagement "en terrasses" de ces constructions existantes, notamment afin de ménager des espaces de jardins privés entre chaque groupe de constructions.

Desserte :

L'accès au site s'effectuera depuis la rue de la Vie de l'Orme afin d'éviter de créer un nouvel accès sur la D31. L'accès sera mutualisé.

Paysagement-Environnement :

Le site étant inclus dans le cœur de biodiversité "Prairies sèches du Haut Bugey" identifié par le Conseil Départemental de l'Ain, l'imperméabilisation des sols devra être limitée au strict nécessaire. L'emprise au sol des constructions sera réduite afin de conserver une importante surface d'espaces de pleine terre. Les espaces de stationnements devront être imperméabilisés et plantés.

Réseaux et autres enjeux :

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 (surfaces imperméabilisées, créations de noues paysagères, mise en place de dispositifs de stockage d'eau pluviales, ...).

Localisation au sein du territoire

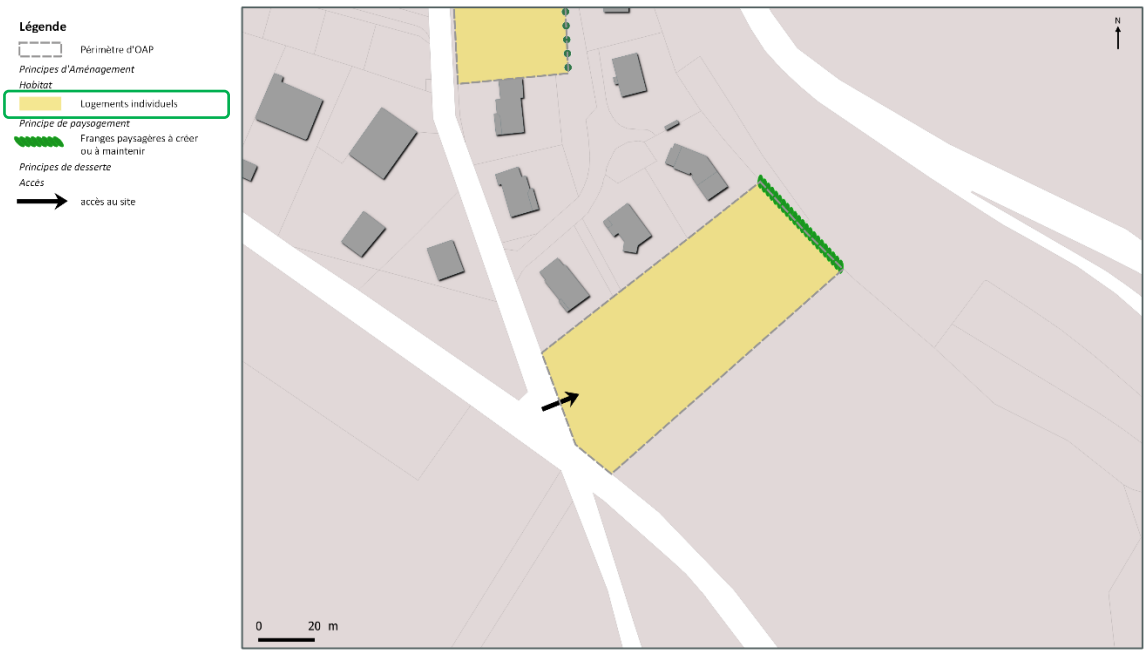
Présentation des évolutions apportées à l'OAP – volet graphique avant et après modification

Commune de Saint-Martin-du-Fresne
Orientation d'Aménagement et de Programmation n° 06

VERSION APPROBATION du 19/12/19

106/119

Commune de Saint-Martin-du-Fresne
Orientation d'Aménagement et de Programmation n° 06



MODIFICATION N°4
VERSION NOTIFICATION

106/119

2.12 MODIFICATION PROJETEE SUR LA COMMUNE DE SONTHONNAX-LA-MONTAGNE

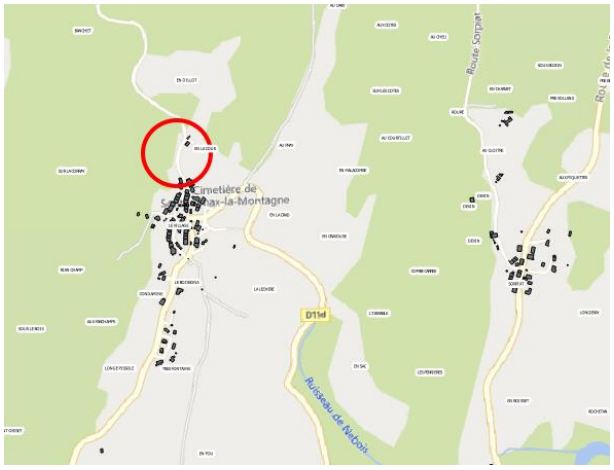
2.12.1 CONTEXTE

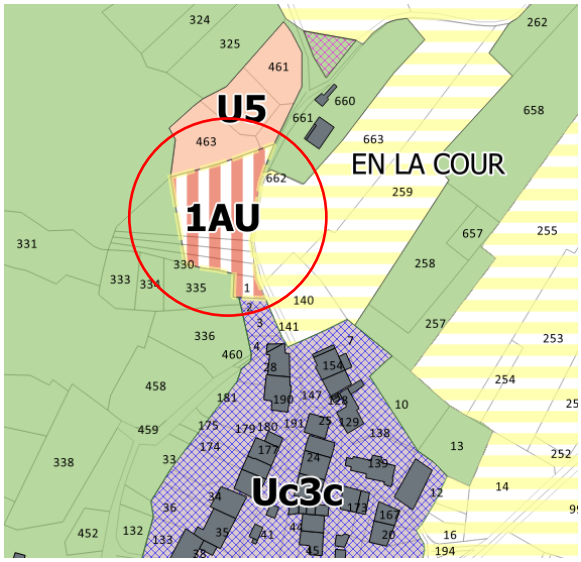
La modification porte sur la programmation de l'OAP n° 1. Elle se localise au nord du centre bourg principal de la commune de Sonthonnax la Montagne.

Elle permet notamment de faire la jonction entre la zone Uc3c comprenant le bâti dense du centre du village et la zone U5 située au nord le long de la route des Revers, se terminant en impasse quelques mètres plus loin. Cette zone classée en 1AU et d'une superficie de 0,26 hectare est la seule OAP du secteur du village de Sonthonnax et se présente comme le seul espace en extension du hameau.

Le site est notamment contraint sur sa partie Ouest en raison de sa topographie (talus).

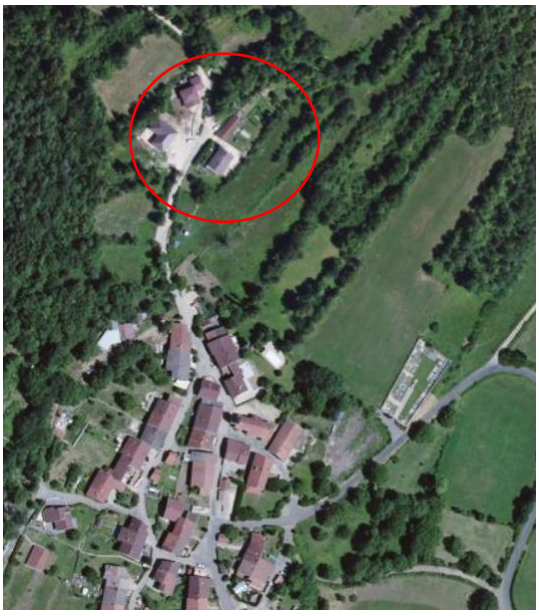
Localisation et zonage en vigueur





L'OAP est délimitée au Nord par une zone U5. Cette dernière accueille désormais deux constructions n'apparaissant pas encore au cadastre.

Photo aérienne du secteur, au Nord, zone U5 désormais bâtie



2.12.2 ENJEUX DE LA MODIFICATION ET EVOLUTIONS PROPOSEES

Le terrain est localisé en continuité du bâti préexistant, au nord et permet notamment de créer une jonction entre ce centre bâti et la zone U5 désormais bâtie au nord du projet d'OAP.

L'avancée des études techniques et le retour d'expérience de la constructibilité de la zone U5 met en évidence des contraintes géotechniques importantes, notamment au regard de la nature rocheuse des terrains.

Par ailleurs, la commune reste sujette à une forte limitation de son développement compte tenu des enjeux de desserte en eau potable. Si ces enjeux se localisent préférentiellement sur Heyriat, ils concernent également Sonthonnax.

Au regard de ces deux facteurs, la nouvelle équipe souhaite diminuer de 4 à 3 le nombre de logements attendus sur la zone.

Par ailleurs, l'OAP contenait une exigence de logement social alors que l'ensemble des communes dites de l'espace rural ont vu cette exigence être transformée en recommandation au regard des difficultés des bailleurs.

Les élus souhaitent que leur territoire puisse offrir une offre de logements locatifs sociaux mais privilégient son positionnement sur Heyriat à proximité des équipements. L'offre sera donc à prévoir au sein de la future zone de développement, actuellement en 2AU compte tenu de l'insuffisance des réseaux.

2.12.2.1 Modifications apportées

Présentation des modifications apportées à l'OAP – volet littéral avant et après modification

Commune de Sonthonnax-la-Montagne
Orientation d'Aménagement et de Programmation n° 01

CONTEXTE

Le projet se situe à l'extrémité nord du bourg de Sonthonnax, au bord d'une route se terminant en impasse quelques mètres plus loin. D'une superficie de 0,26 hectare, l'aménagement du site est contraint sur sa partie ouest en raison de sa topographie (talus).

PRINCIPES D'AMENAGEMENT

Composition :

Ce site prévoit la production à minima de 4 logements, l'un d'entre eux au minimum étant dédié à du logement locatif social. La localisation de ce site de projet, en continuité des habitations traditionnelles du bourg de Sonthonnax, justifie la réalisation d'un habitat de type individuel groupé, s'intégrant naturellement à la trame bâtie voisine. En complément, un alignement des futurs constructions sur rue sera demandé ou, le cas échéant (raisons techniques ou de sécurité) un retrait de 5,00 m maximum. Notons que la forte déclivité du terrain n'offre pas de véritable perspective d'aménagement à l'arrière des terrains, qui resteront ainsi à usage de jardins.

Desserte :

L'accès au site se fait depuis la rue de Revers, qui se termine ensuite en impasse au droit de la dernière propriété qu'elle dessert. La configuration du site de projet et le faible nombre de logements attendu ne justifient pas la création de voie de desserte supplémentaire.

Paysagement-Environnement :

En raison de la proximité du site de projet avec le patrimoine bâti historique du bourg de Sonthonnax, une attention particulière sera apportée au regard de la qualité architecturale des futures constructions. Outre la continuité du bâti avec les constructions environnantes, des prescriptions particulières porteront sur l'aspect de la façade, les toitures ainsi que sur les matériaux utilisés. Néanmoins, ce site de projet n'exclut pas des propositions d'architecture plus contemporaine, sous réserve que celles-ci soient adaptées aux conditions particulières d'aménagement du site et à l'environnement patrimonial proche.

Réseaux et autres enjeux :

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 sur les biens. L'aménagement global du site veille à limiter le ruissellement des eaux pluviales.

Localisation au sein du territoire

Orientation d'Aménagement et de Programmation n° 01

CONTEXTE

Le projet se situe à l'extrémité nord du bourg de Sonthonnax, au bord d'une route se terminant en impasse quelques mètres plus loin. D'une superficie de 0,26 hectare, l'aménagement du site est contraint sur sa partie ouest en raison de sa topographie (talus).

PRINCIPES D'AMENAGEMENT

Composition :

Ce site prévoit la production a minima de 3 logements. La localisation de ce site de projet, en continuité des habitations traditionnelles du bourg de Sonthonnax, justifie la réalisation d'un habitat de type individuel groupé, s'intégrant naturellement à la trame bâtie voisine. En complément, un alignement des futurs constructions sur rue sera demandé ou, le cas échéant (raisons techniques ou de sécurité) un retrait de 5,00 m maximum. Notons que la forte déclivité du terrain n'offre pas de véritable perspective d'aménagement à l'arrière des terrains, qui resteront ainsi à usage de jardins.

Desserte :

L'accès au site se fait depuis la rue de Revers, qui se termine ensuite en impasse au droit de la dernière propriété qu'elle dessert. La configuration du site de projet et le faible nombre de logements attendu ne justifient pas la création de voie de desserte supplémentaire.

Paysagement-Environnement :

En raison de la proximité du site de projet avec le patrimoine bâti historique du bourg de Sonthonnax, une attention particulière sera apportée au regard de la qualité architecturale des futures constructions. Outre la continuité du bâti avec les constructions environnantes, des prescriptions particulières porteront sur l'aspect de la façade, les toitures ainsi que sur les matériaux utilisés. Néanmoins, ce site de projet n'exclut pas des propositions d'architecture plus contemporaine, sous réserve que celles-ci soient adaptées aux conditions particulières d'aménagement du site et à l'environnement patrimonial proche.

Réseaux et autres enjeux :

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 sur les biens. L'aménagement global du site veille à limiter le ruissellement des eaux pluviales.

Localisation au sein du territoire

2.13 EVOLUTION DU RAPPORT DE PRESENTATION

La présente notice constitue un additif au rapport de présentation du PLUi-H et se substitue aux justifications visant les zones concernées.

Au regard des modifications de zonage proposées, le tableau des surfaces évolue comme ci-dessous :

Zone	Surface avant modification (ha)	Surface après modification (ha)
Uc3c	267,6	267,9
U3	238,2	238,1
U5	472,1	472,0
Ue	240,9	240,7
Uxa	710,2	708,9
Uxa2	53,80	55,1
N	30023,1	30023,2

Evolution du tableau des surfaces avant et après la modification n°4 du PLUi-H

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

Les modifications proposées s'inscrivent dans le respect des objectifs des orientations du PADD. En particulier :

- Les évolutions de programmation des OAP constituent des ajustements mineurs au regard des volumes de logements proposés au sein des autres OAP communales. Les OAP visées sont souvent de faible importance (Saint-Martin-du-Fresne, Maillat) et le volume de logements qu'elles concernent reste une part faible eu égard aux volumes globaux des communes ou de la strate.
- Les évolutions de nombre de logements s'inscrivent dans le respect des objectifs de densité initiaux, voire de hausse de cette dernière (St-Martin-du-Fresne) assurant la compatibilité avec le PADD et le SCoT.
- Les évolutions relatives à la mixité suivent le même raisonnement : chacune des communes ayant souhaité proposer des évolutions a dû interroger son développement global de manière à assurer le maintien des objectifs initiaux.

Les autres évolutions (emplacements réservés, zonages équipements) ne constituent pas des éléments de nature à remettre en cause le projet global du PLUi-H. Ils s'inscrivent au contraire dans une ambition de développement de leur territoire au service de ses usagers ou de la qualité environnementale :

- Création de zone **Ue** (Béard) ou d'emplacements réservés pour le stationnement (Nurieux et Nantua)
- Réflexion sur l'aménagement global d'un secteur en mutation (Montréal-la-Cluse)
- Préservation d'un secteur naturel en cœur de bourg historique (Montréal-la-Cluse)

2.15 INCIDENCES ENVIRONNEMENTALES DE LA MODIFICATION

Le projet de modification n'induit pas de changement majeur des zones susceptibles de se développer. Par ailleurs, l'ensemble des zones sont d'ores et déjà inscrites en zone U ou AU au sein du PLUi-H ayant fait l'objet d'une évaluation environnementale.

Les évolutions apportées restent minimes et concernent des zones de faible emprise.
Par ailleurs plusieurs autres éléments font état d'une densification accrue :

- Le PLUi dans sa procédure n°2 approuvé en février 2022 a réduit une surface d'extension
- La commune de Montréal-la-Cluse mène une évolution de son zonage pour favoriser la réhabilitation d'un bâtiment existant
- Sur Maillat, une réhabilitation de bâti en centre-ville a permis la réalisation de logement sans artificialisation et accompagné d'un développement de la mixité.

Les évolutions apportées le sont le plus souvent au regard des difficultés de mise en œuvre de projet, comme c'est le cas sur les secteurs de Covetan par exemple.

On peut en complément de ces constats, proposer l'analyse sommaire suivante :

Commune	Modification	Incidences
Béard	Zonage U5 → Ue	La modification autorise la reconversion d'une friche dans un milieu totalement urbanisé. Pas d'incidence prévue.
Condamine-la-Doye	OAP	L'évolution de la programmation et des accès ne remet pas en cause le périmètre de l'OAP. Pas d'incidence prévue.
Groissiat	OAPs et mixité	Les évolutions se font à périmètre constant. Elles portent uniquement sur la partie de mixité et sur le tracé de voirie au sein de l'OAP. Pas d'incidence prévue.
Lantenay	OAP	L'évolution vise à mieux expliciter la notion de cône de vue à préserver. Celle-ci n'est pas remise en cause et il n'est donc pas prévu d'incidence supplémentaire.
Maillat	OAPs et mixité	Les évolutions se font à périmètre constant. Elles portent uniquement sur la partie de mixité et sur la programmation au sein de l'OAP. Pas d'incidence prévue. L'évolution favorise la création de LLS en cœur de bourg.
Montréal-la-Cluse	PAPAG	La mise en place du PAPAG vise à mieux encadrer le développement de ce secteur stratégique en pleine zone urbaine et concerné par des enjeux de requalification de l'espace public mais également environnementaux du fait de la proximité avec le bief du Landéron. Le PAPAG évitera d'éventuels développements non maitrisés et susceptibles d'impacter négativement ces enjeux.
	Classement Uc3c → N	Le reclassement est en faveur de la protection des milieux. Pas d'incidence prévue.

	Zonage Ue→ U3	Ce classement vise à permettre la réhabilitation d'une bâtisse historique. Outre l'enjeu de maintien d'un patrimoine bâti remarquable sur la commune, le reclassement permet la création de logements sans consommation. La zone étant déjà urbanisée et desservie par les réseaux (collectifs U3 en face du bâti), il n'est pas prévue d'incidence.
	OAP et mixité	Les évolutions visent uniquement la part de mixité attendue. Il n'est pas prévu d'incidence environnementale. A noter que la suppression du SMS sur les secteurs Landeyron et Covetan doit permettre la reprise des projets initiés mais abandonnés et qui visent à requalifier des espaces de friche industrielle.
	OAP n°1 et n°2	Les évolutions de logements se font à périmètre constant, sans incidence.
Nantua	Création / évolution d'ER	Les évolutions visent le positionnement d'emplacements réservés sur des secteurs totalement urbanisés voire imperméabilisés pour l'un d'entre eux. Il n'est pas attendu d'incidence environnementale.
Nurieux-Volognat	Création / évolution d'ER	L'évolution vise le positionnement d'un ER sur un secteur urbanisé. Il n'est pas attendu d'incidence environnementale.
Saint-Martin-du-Fresne	OAP	L'évolution de logements se fait à périmètre constant, sans incidence.
Sonthonnax-la-Montagne	OAP	L'évolution de logements se fait à périmètre constant, sans incidence.

3 DEMARCHE REGLEMENTAIRE

3.1 CADRE REGLEMENTAIRE DE LA MODIFICATION

3.1.1 LA PROCEDURE DE MODIFICATION

3.1.1.1 Cadrage règlementaire

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

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

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

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

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

3.1.1.2 Déroulé de la procédure de modification

1. Lancement de la procédure

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

2. Concertation

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

3. Notification aux Personnes Publiques Associées

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

4. Enquête publique

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

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

5. Approbation

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

3.1.1.3 Mention des textes qui régissent l'enquête publique :

Code l'urbanisme

Article L153-41

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

1° Soit de majorer de plus de 20 % les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan ;

2° Soit de diminuer ces possibilités de construire ;

3° Soit de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser ;

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

Code de l'environnement

Les articles suivants régissent l'enquête publique :

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

Article L123-3 à L123-18 (inclus) ;

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

HAUT BUGEY AGGLOMÉRATION

Plan Local d'Urbanisme Intercommunal

Procédure de Modification simplifiée n°3

Communes de Brénod, Géovreisset, Izernore, le Poizat-Lalleyriat, Maillat, Nantua, Samognat, Vieu d'Izenave

Notice explicative

Table des matières

1 Contexte de la démarche 5

1.1 Contexte 6

1.1.1 Contexte intercommunal 6

1.1.2 Coordonnées du maître d'ouvrage 6

1.1.3 Objectifs de la modification simplifiée 7

2 Contenu de la modification 9

2.1 Présentation générale des modifications et des pièces visées 10

2.2 Modifications projetées sur la commune de Brénod 11

2.2.1 Contexte 11

2.2.2 Enjeux de la modification et évolutions proposées 12

2.3 Modification projetée sur la commune de Géovreisset 14

2.3.1 Contexte 14

2.3.2 Enjeux de la modification et évolution proposée 14

2.4 Modification projetée sur la commune du Poizat-Lalleyriat 16

2.4.1 Contexte 16

2.4.2 justifications complémentaires 18

2.4.3 Enjeux de la modification et évolution proposée 20

2.5 Modifications projetées sur la commune d'Izernore 21

2.5.1 Contexte 21

2.5.2 Enjeux de la modification et évolutions proposées 22

2.6 Modification projetée sur la commune de Maillat 28

2.6.1 Contexte 28

2.6.2 Enjeux de la modification et évolution proposée 28

2.7 Modification projetée sur la commune de Nantua 30

2.7.1 contexte 30

2.7.2 Enjeux de la modification et évolution proposée 31

2.8 Modification projetée sur la commune de Samognat 32

2.8.1 Contexte 32

2.8.2 Enjeux de la modification et évolutions proposées 33

2.9 Modifications projetées sur la commune de Vieu d'Izenave **35**
2.9.1 Contexte 35
2.9.2 Enjeux de la modification et évolution proposée 35
2.10 Évolution du rapport de présentation **38**
2.11 Compatibilité avec le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) **39**
2.12 Incidences environnementales de la modification **40**

3 Démarche règlementaire **41**
3.1 Cadre réglementaire de la modification **42**
3.1.1 La procédure de modification simplifiée 42

1 CONTEXTE DE LA DEMARCHE

1.1 CONTEXTE

1.1.1 CONTEXTE INTERCOMMUNAL

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

Le territoire est doté de deux documents de planifications majeurs :

- Le SCoT, approuvé le 16 Juillet 2017 à l'échelle des 36 communes qui constituaient le territoire à cette date
- Le PLUi-H, approuvé le 19 décembre 2019, sur le même périmètre que le SCoT. Le document a fait l'objet d'une première modification simplifiée approuvé le 17 décembre 2020.

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

A noter qu'en parallèle de cette procédure, 3 autres démarches sont également menées :

- *Une procédure de modification portant sur les territoires d'Oyonnax et Bellignat*
- *2 procédures de modifications relatives à diverses évolutions sur les autres communes de Haut Bugey Agglomération*

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

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

Périmètre de Haut Bugey Agglomération

1.1.2 COORDONNEES DU MAITRE D'OUVRAGE

La procédure est portée par :

Haut Bugey Agglomération

57 rue René Nicod - CS 80502

01117 OYONNAX CEDEX

1.1.3 OBJECTIFS DE LA MODIFICATION SIMPLIFIEE

La procédure de modification simplifiée n°3 est engagée principalement dans l'optique de rectifier des erreurs matérielles observées au sein des documents du PLUi-H après son approbation.

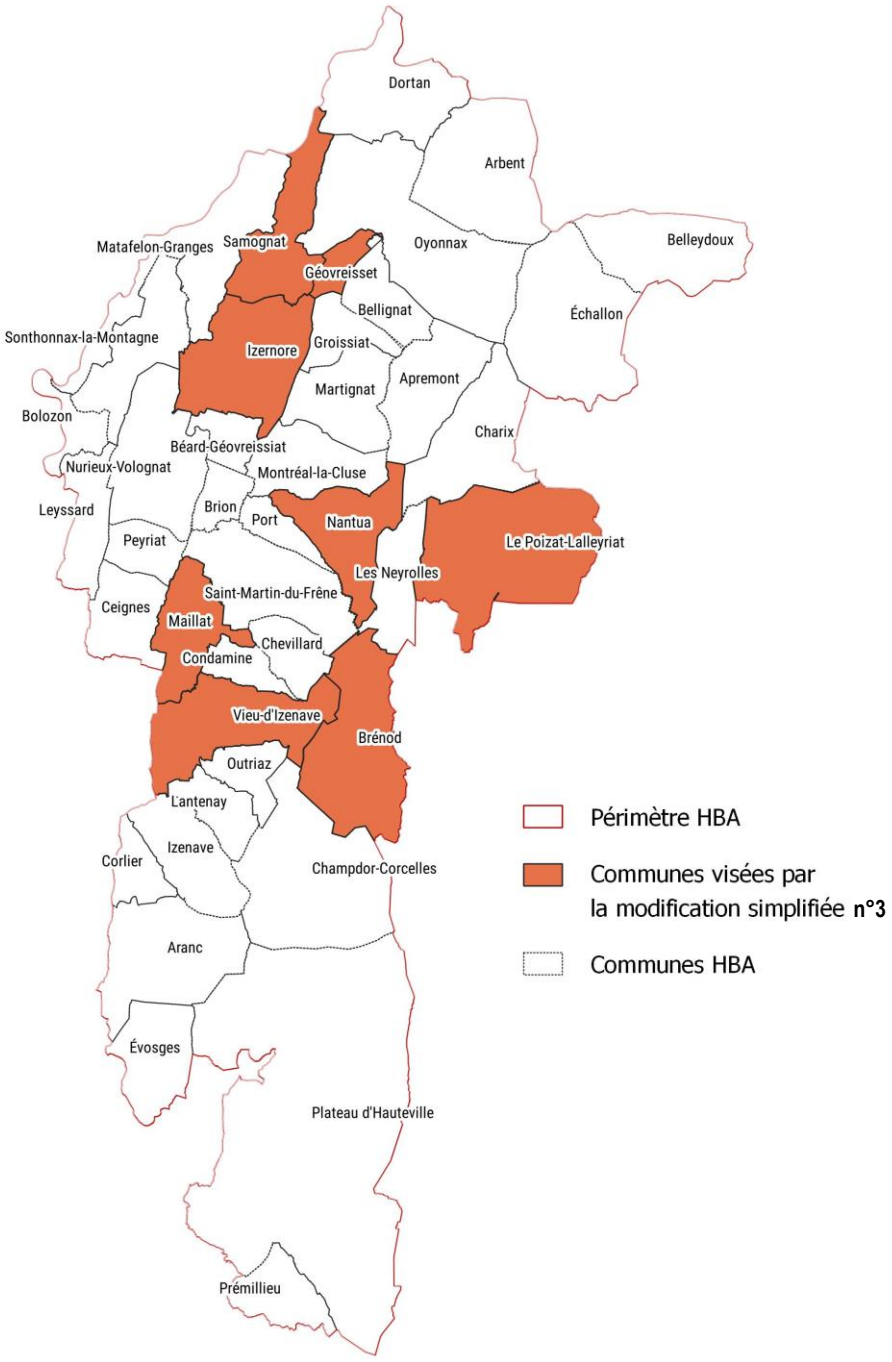
La procédure vise également des évolutions minimes relatives aux emplacements réservés (diminution et suppression) ou aux OAP.

Au total, ce sont 11 modifications portant sur :

- Le contenu des OAP : desserte, typologie, hauteur.
- Les emplacements réservés et donc les documents graphiques de prescription
- Une limite de zonage

Elle porte sur :

- la réduction des ER n°19 et 20 sur la commune de Brénod
- la suppression de l'ER n°39 sur la commune de Géovreisset
- La suppression de l'ER n°44 sur la commune d'Izernore
- L'évolution des OAP n°2 et n°6 de la commune d'Izernore
- L'évolution de la limite de la zone Uc3 au Poizat-Lalleyriat et plus spécifiquement à Lalleyriat (lieu-dit « derrière l'église »).
- L'évolution de l'OAP n°7 sur la commune de Maillat
- La réduction de l'ER n°88 sur la commune de Nantua
- L'évolution de l'OAP n °1 de Samognat
- L'évolution des OAP n°3 et n°6 de Vieu d'Izenave



Communes visées par la modification simplifiée n°3

2 CONTENU DE LA MODIFICATION

2.1 PRESENTATION GENERALE DES MODIFICATIONS ET DES PIECES VISEES

Commune concernée	Nature de la modification	Contenu de la modification	Zone concernée	Document du PLUI-H modifié
BRENOD	Modification d'ER	Réduction de la surface de l'ER n°20 en retirant les parcelles AC331 et AC326 de la prescription	Uc3c	Règlement graphique Liste des emplacements réservés
		Réduction de la surface de l'ER n°19 en retirant les parcelles AC 268 et ZA 165 de la prescription	U5	
GEOVREISSET	Suppression d'ER	Suppression de l'ER n°39	A/ Ncb	Règlement graphique Liste des emplacements réservés
LE POIZAT LALLEYRIAT	Rectification d'une erreur matérielle au plan de zonage	Extension de la zone Uc3 en cohérence avec les limites d'un permis d'aménager validé en 2018	Uc3/Ap	Règlement graphique
IZERNORE	Suppression d'ER	Suppression de l'ER n°44	U4	Règlement graphique Liste des emplacements réservés
	Modification d'OAPs	Ajout de la mention « et/ou logement individuel » aux OAP n°2 et n°6	1AUd	OAP sectorielle
MAILLAT	Rectification erreur matérielle	Ajout de la mention « logement individuel » à la légende de l'OAP n°7 en cohérence avec le texte	1AU	OAP sectorielle
NANTUA	Modification d'ER	Réduction de la surface de l'ER n°88 en retirant les parcelles AB 492 et AB 493 de la prescription	U4n	Règlement graphique Liste des emplacements réservés
SAMOGNAT	Modification d'OAP	Ajout de la mention « individuel » aux formes d'habitats autorisées	1AUd	OAP sectorielle
VIEU D'IZENAVE	Rectification d'erreurs matérielles	Remplacement de la mention "hauteur minimum de R+1" par "hauteur maximum de R+1" dans l'OAP n° 6 en cohérence avec le règlement écrit	1AU	OAP sectorielle
		ajout de la mention " logement individuel " dans la légende de l'OAP n°3 en cohérence avec le texte		OAP sectorielle

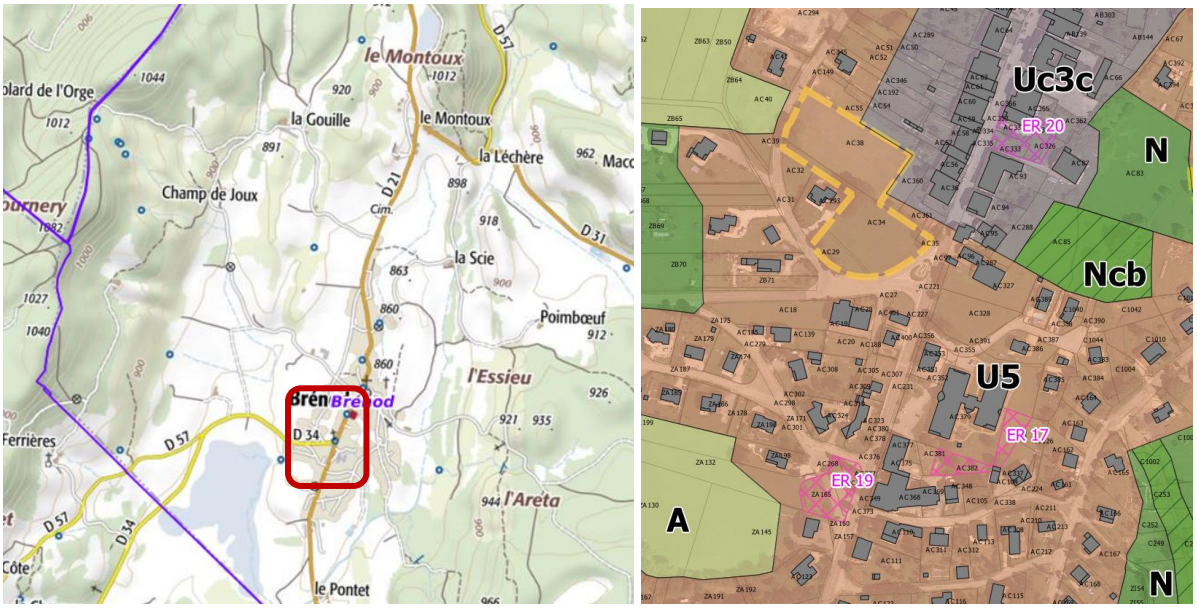
Le présent projet de modification simplifiée ne concerne pas le contenu du règlement écrit.

2.2 MODIFICATIONS PROJETEES SUR LA COMMUNE DE BRENOD

2.2.1 CONTEXTE

La modification porte sur deux réductions d'emplacements réservés : ER 19 et ER 20.

Localisation et zonage en vigueur des deux emplacements réservés.



Les emplacements réservés visaient les destinations suivantes :

Brénod ER n°19	Parking	Brénod	1479
Brénod ER n°20	Stationnement et élargissement de voirie	Brénod	1342

Extrait de la liste des ER : n°, objectif, commune et superficie (m²) de l'ER

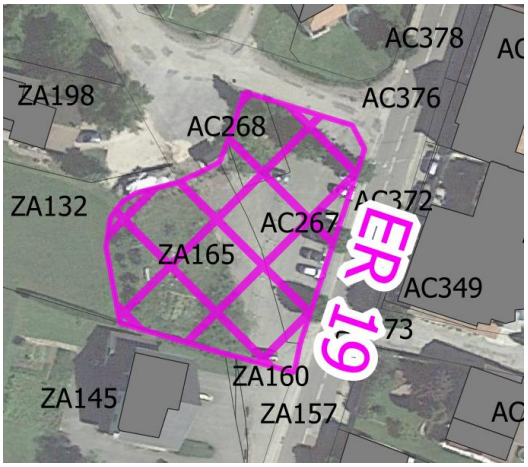
2.2.2 ENJEUX DE LA MODIFICATION ET EVOLUTIONS PROPOSEES

2.2.2.1 Modification de l'ER n° 19 : justifications et pièces modifiées

L'ER concerne actuellement les parcelles ZA165, AC267 et AC268.

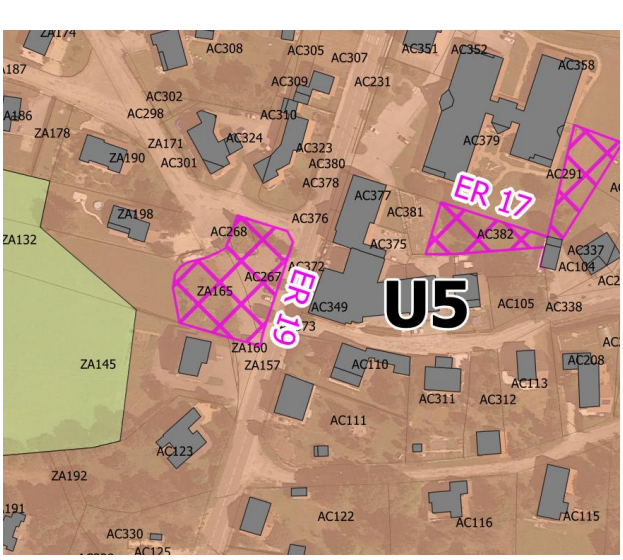
Or, une maison a été construite en 2018 sur les parcelles ZA165 et une partie de la parcelle AC267.

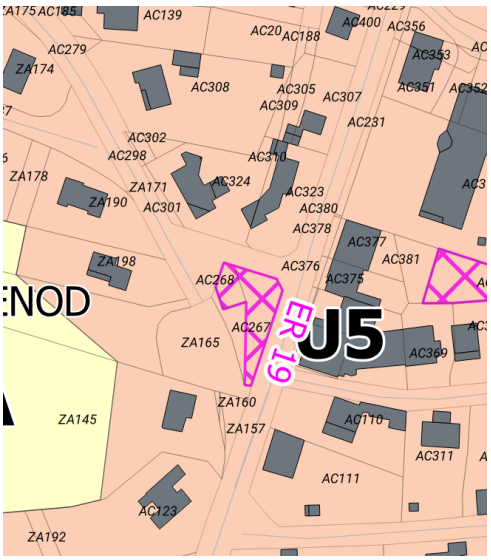
Il convient donc de ne retenir dans l'emplacement réservé que la partie Est de la parcelle AC267 et la totalité de la parcelle AC268.



Localisation de l'ER n°19 et occupation du sol (cadastre non à jour)

Règlement graphique avant et après modification





2.2.2.2 Modification de l'ER n° 20 : justifications et pièces modifiées

Le PLUi-H avait au moment de son élaboration classé l'ensemble des parcelles AC326, 331, 333, 335 et 363 dans le périmètre de cet emplacement réservé.

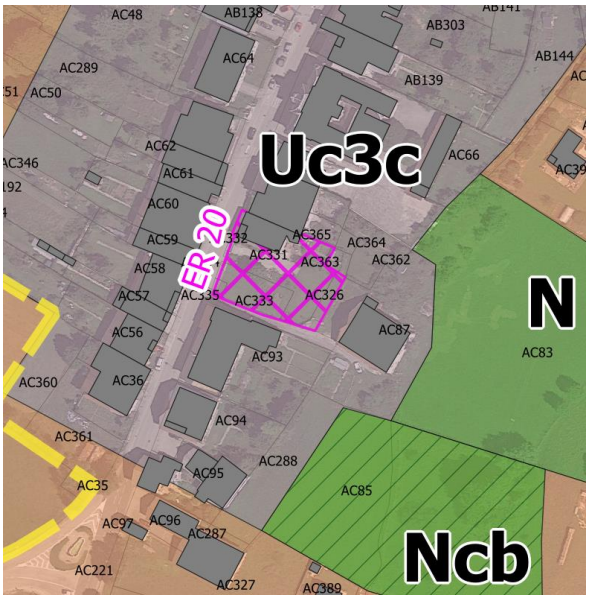
Il devait notamment permettre la réalisation de stationnement et l'élargissement de la voirie.

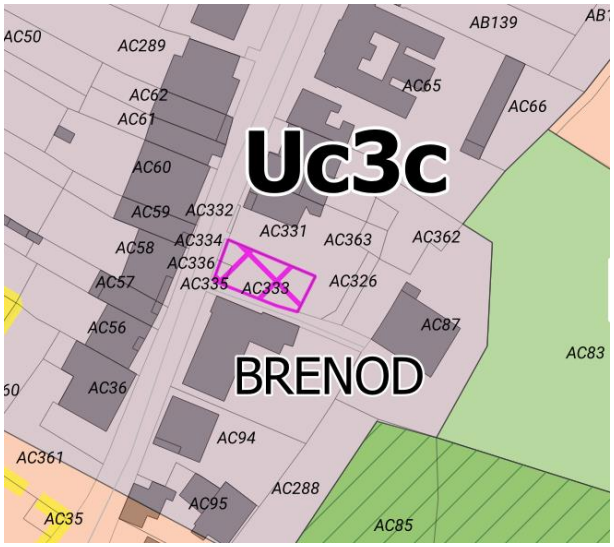
L'étude du document après son approbation a mis en lumière une erreur de classement.

L'emplacement réservé ne doit concerner <u>que</u> les parcelles AC333 et AC335, afin que la commune puisse, le cas échéant, implanter des places de stationnement. Les autres parcelles, AC326, 331 et 363, en sont exclues.

Localisation de l'ER n°20

Règlement graphique avant et après modification





2.2.2.3 Modification du tableau des Emplacements réservés

En cohérence avec les évolutions citées, les lignes relatives aux ER n°19 et n°20 sont modifiées comme suit :

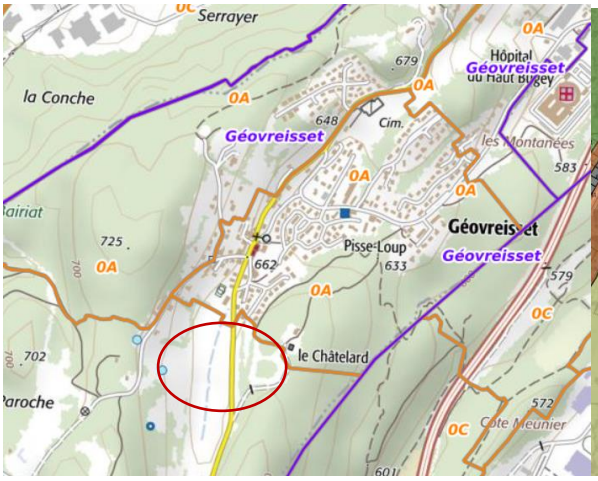
N°	Commune	Objet	Superficie (m²)
19	Brénod	Stationnement	501
20	Brénod	Stationnement et élargissement voirie	346

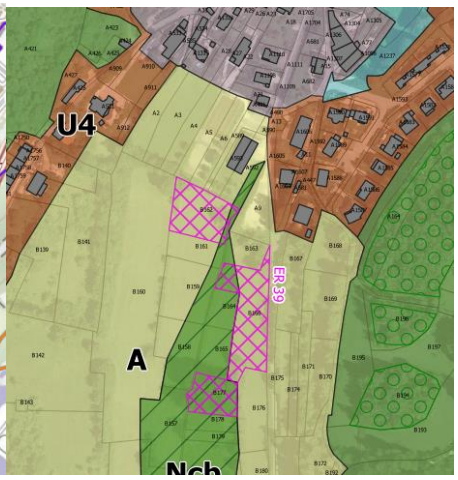
2.3 MODIFICATION PROJETEE SUR LA COMMUNE DE GEOVREISSET

2.3.1 CONTEXTE

La modification porte sur la suppression de l'ER n °39 situé au Sud de la commune (route d'Ijean).

Localisation et zonage en vigueur





2.3.2 ENJEUX DE LA MODIFICATION ET EVOLUTION PROPOSEE

2.3.2.1 Suppression de l'Emplacement réservé n°39 : justifications et pièces modifiées

L'ER n°39 visait initialement la création d'équipements sportifs et de loisirs. Inscrit au PLUi de l'ex-CCO il avait été maintenu dans le cadre de l'élaboration du PLUi-H approuvé en 2019.

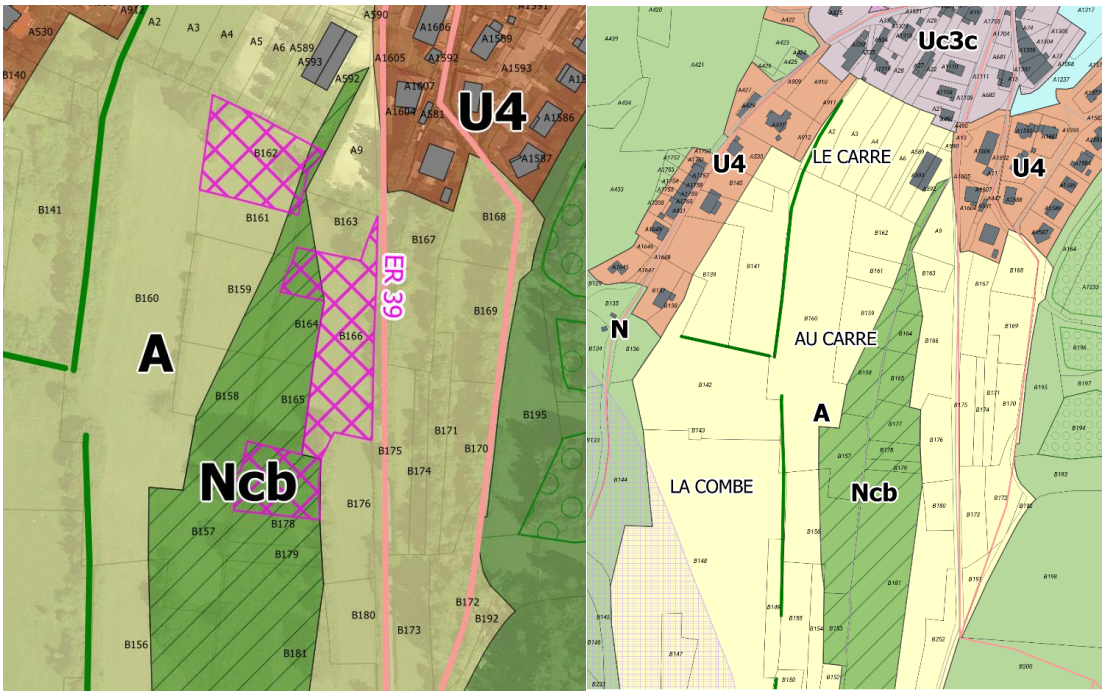
Extrait de la liste des Emplacements Réservés

Geovreisset ER n°39	Equipements sportifs et de loisirs	Geovreisset	6420

Aujourd'hui la collectivité n'entend plus mener de projet sur cet espace. Par ailleurs ce dernier étant en grande partie visée par un zonage Ncb, la réalisation d'un équipement sportif et de loisirs se serait avérée complexe en raison de la sensibilité environnementale et des règles en vigueur sur cette zone.

Il est donc proposé la suppression de l'ER.

Règlement graphique avant et après modification



2.3.2.2 Modification du tableau des Emplacements réservés

En cohérence avec les évolutions citées, la ligne relative à l'ER39 est supprimée.

2.4 MODIFICATION PROJETEE SUR LA COMMUNE DU POIZAT-LALLEYRIAT

2.4.1 CONTEXTE

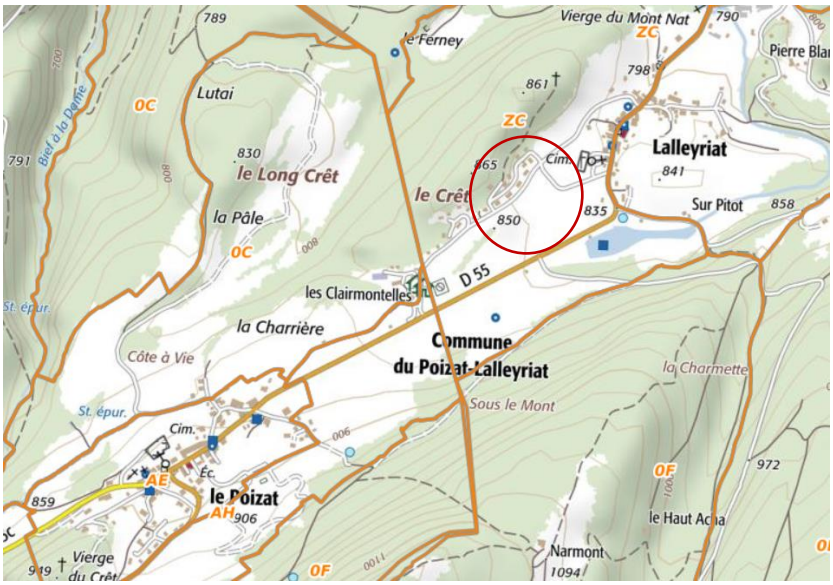
En 2018, la commune du Poizat-Lalleyriat a autorisé le permis d'aménager du lotissement « La Charmette » situé sur la zone dite « derrière l'Eglise ».

Ce permis concerne la réalisation d'un lotissement à usage résidentiel accueillant 10 logements.

Conformément aux règles établies dans l'élaboration du PLUi-H, la création de ces 10 logements a été intégré en tant que projet contribuant à l'objectif de production de logements du SCoT et donc du PLUi-H. Compte tenu de l'antériorité du permis validé, le PLUi-H a également proposé au sein du zonage une zone Uc3 s'appuyant sur le périmètre du permis validé.

Or, l'analyse des documents du PLUi-H a mis en évidence une différence entre les limites du permis validé et en cours de réalisation et la limite de la zone UC3 encadrant le développement de ce secteur.

Localisation



Eléments du PA validé en Novembre 2018

01 – LE POIZAT-LALLEYRIAT

LOTISSEMENT " LA CHARMETTE "

"Vu pour rester annexé à notre arrêté de ce jour."

Le Poizat-Lalleyriat, le 06 décembre 2018

Le Maire,

NOTICE DE PRESENTATION et PAYSAGERE
comprenant les pièces PA1-PA2-PA6-PA7-PA9

Cadastre :
Section : ZC
Lieu-dit : "Derrière l'église"
Numéro : 80

Maître d'Ouvrage :
Mme AUGER Catherine

Etudes et Conception :
Selarl MONOD et Associés – Géomètres-Experts – 01200 BELLEGARDE

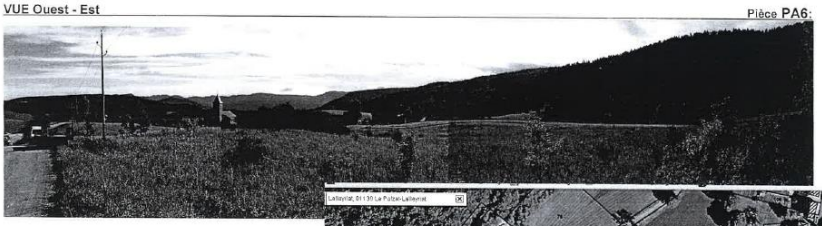
Pièce établie le 3 Mai 2018

Réf : 06.106.P376.3

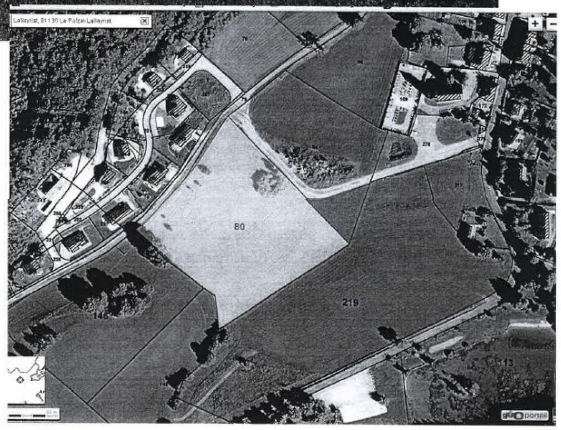
Selarl MONOD et Associés
Géomètres-Experts Associés
Le Gutenberg – 5 rue Viala
ZAC de la Papeterie
01200 BELLEGARDE

Tel :04.50.56.03.04
Fax : 04.50.56.09.43
geometres-monod.ursot@orange.fr

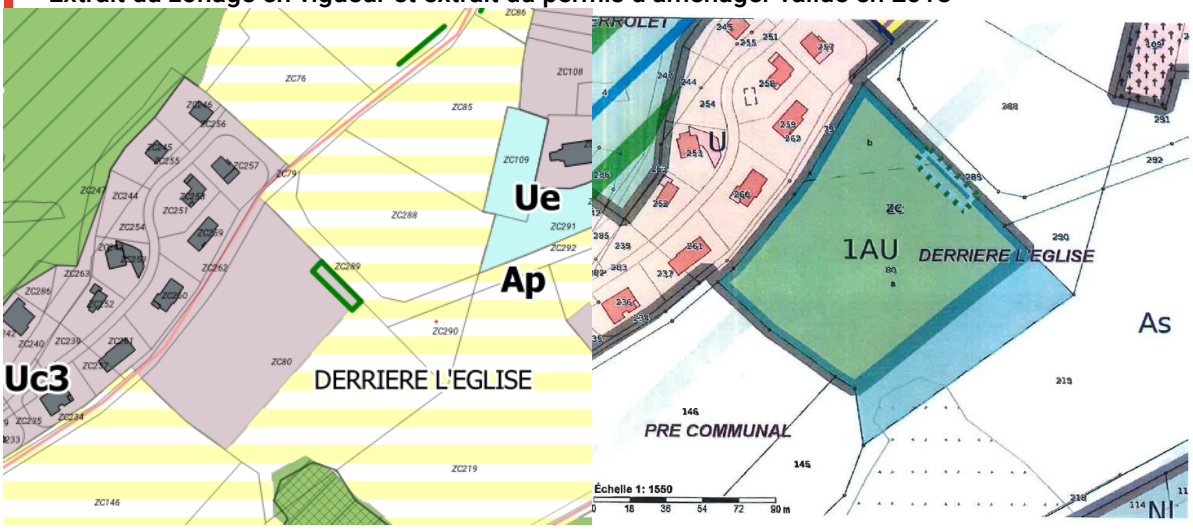
VUE Ouest - Est — Pièce PA6



VUE Lointaine — Pièce PA7



Extrait du zonage en vigueur et extrait du permis d'aménager validé en 2018



Le permis d'aménager s'appuyait notamment sur la zone 1AU du PLU de Lalleyriat.

La rectification de l'erreur vise à recaler la limite de la zone Uc3 sur l'ancienne limite de la zone1AU.

En revanche, sont maintenus :

- La zone Ap en partie Sud-Est du tènement
- le cordon boisé inscrit au PA et repris en tant qu'élément de continuité au PLUi-H approuvé.

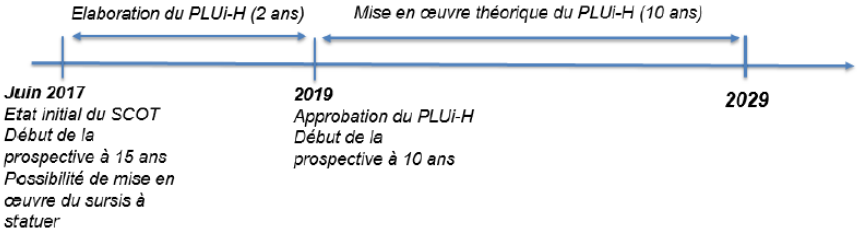
2.4.2 JUSTIFICATIONS COMPLEMENTAIRES

Le PLUI-H dans son rapport de présentation rappelle les logiques de calibrage de son offre de logement et notamment la prise en compte de la date de Juin 2017 comme référentiel zéro pour la production de logements.

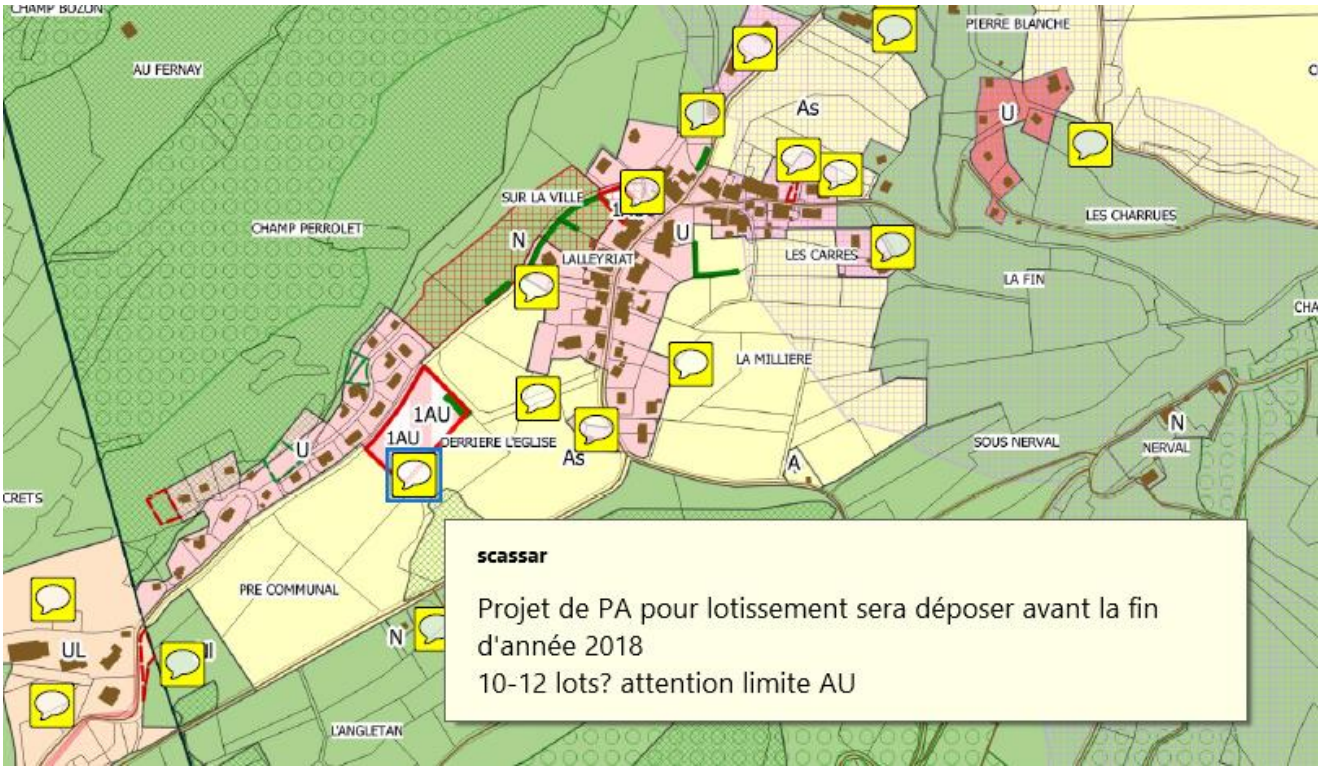
Le schéma de la temporalité exprime par ailleurs qu'HBA se réservait le droit de sursoir à statuer sur les projets qui seraient jugés contraire aux orientations du PADD débattu en mars 2017.

Or le permis d'aménager des Charmettes a été validé en 2018 et n'a fait l'objet d'aucun sursis à statuer. Il apparait clairement que l'intention de la maitrise d'ouvrage et dans un second temps des auteurs du PLUi-H n'étaient pas de remettre en cause ce projet par un classement Ap mal positionné. La limite de cette zone aurait dû être calibrée au regard du PA validé en novembre 2018 et intégré dans les estimations de production de logements et de consommation foncière du PLUi-H.

- **Schématisation de la temporalité**

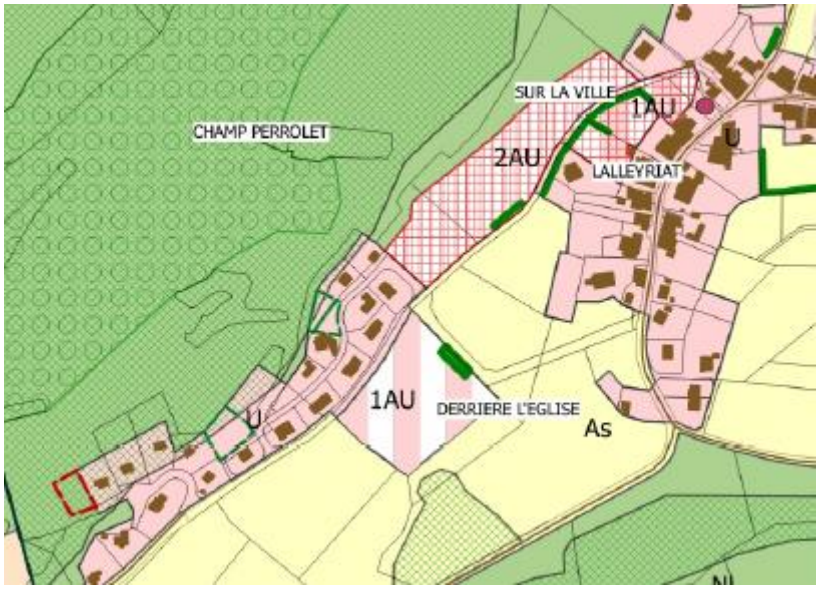


Enfin, un document de travail d'avril 2018 met en évidence un tracé de zone 1AU déjà réduit sur lequel le commentaire suivant figure :



Extrait du document de travail en date du 18 avril 2018

Ce même document présente en première page la délimitation vigueur dans l'ex-PLU de Lalleyriat, délimitation ayant permis le dépôt et l'autorisation du permis d'aménagement en novembre 2018.



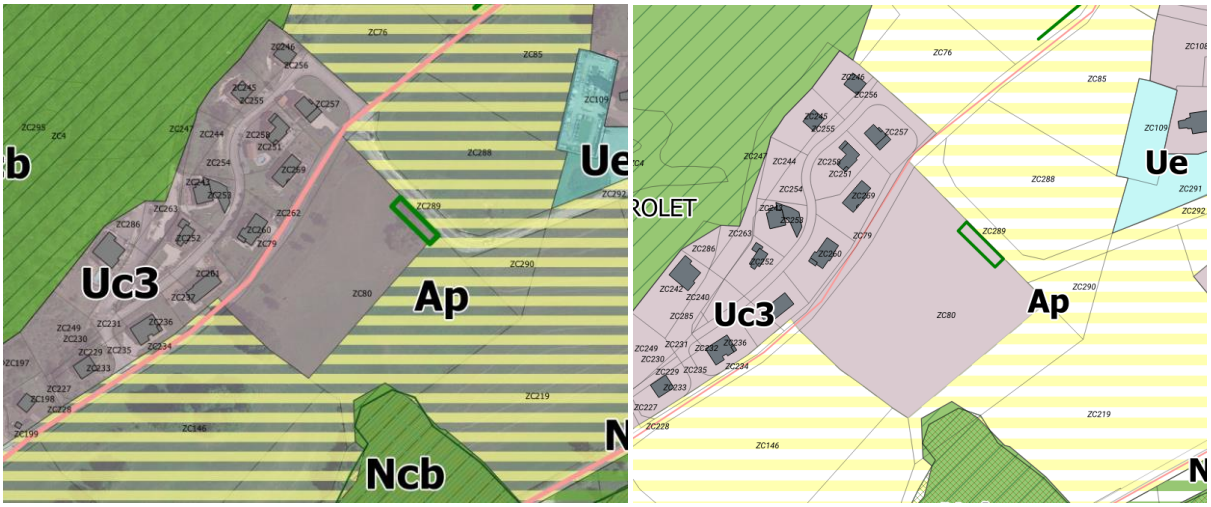
Extrait du zonage en vigueur en 2018, figurant dans le document de travail du 18 avril 2018

2.4.3 ENJEUX DE LA MODIFICATION ET EVOLUTION PROPOSEE

2.4.3.1 Modification du plan de zonage

La limite de la zone Uc3 est donc étendue au règlement graphique.

Zonage avant et après modification



Le périmètre de la zone évolue donc de 8 120m² à 11 650m².

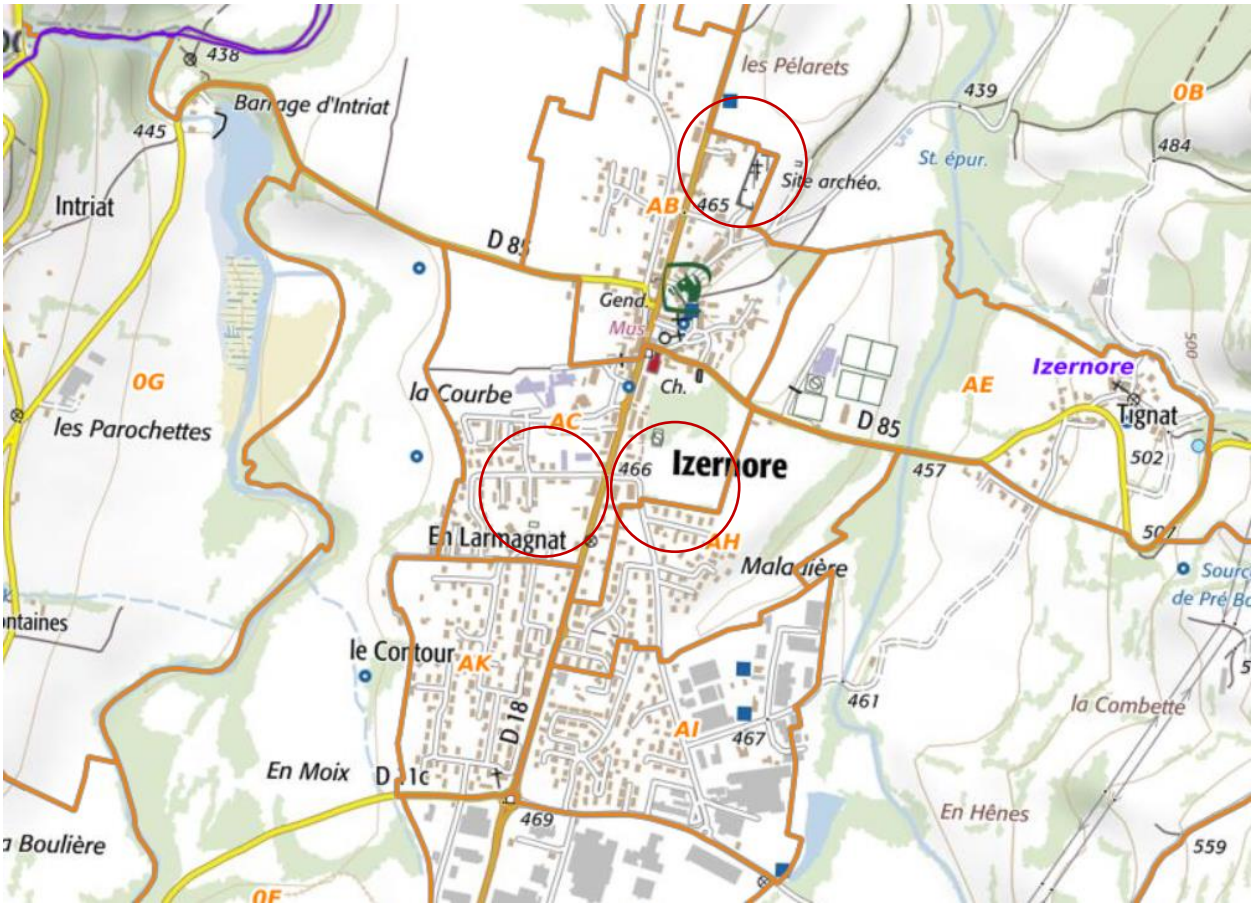
2.5 MODIFICATIONS PROJETEES SUR LA COMMUNE D'IZERNORE

2.5.1 CONTEXTE

La modification projetée concerne 3 points spécifiques :

- La suppression de l'emplacement réservé n°44
- L'évolution de la typologie des logements autorisés au sein de l'OAP n°2
- L'évolution de la typologie des logements autorisés au sein de l'OAP n°6

Localisation des points d'évolution

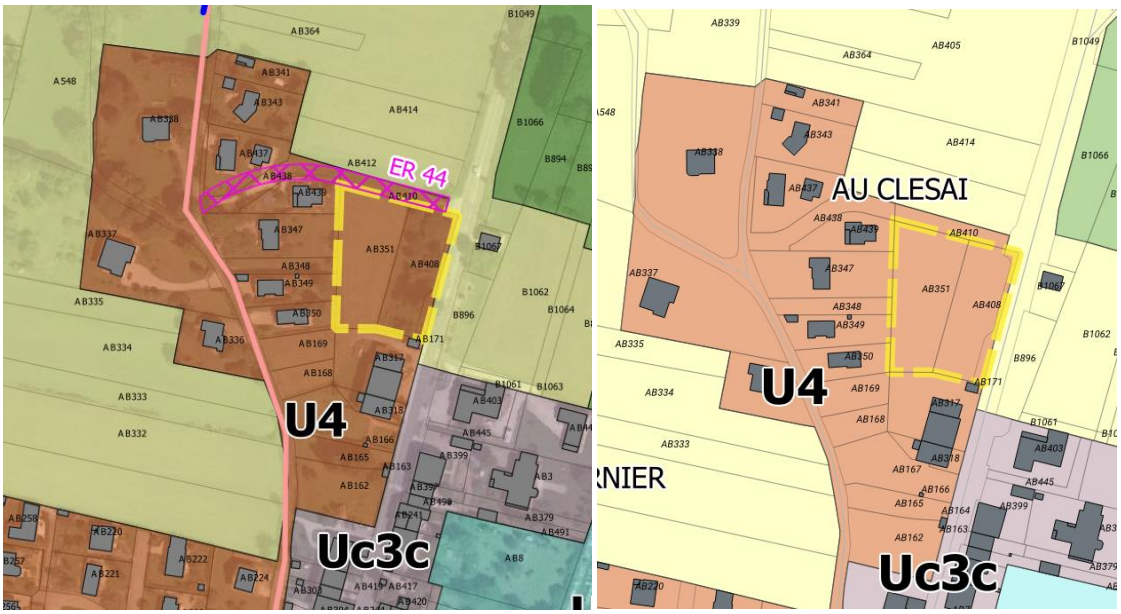


2.5.2 ENJEUX DE LA MODIFICATION ET EVOLUTIONS PROPOSEES

2.5.2.1 Suppression de l'ER n°44 : justifications et pièces modifiées

Lors de l'élaboration du PLUi-H un ER avait été maintenu dans la continuité de son classement au PLU en vigueur en 2018. L'ER visait la desserte d'une zone 2AU prévue au Nord. Dans le PLUi-H approuvé en 2019, la zone 2AU a été déclassée en zone agricole et l'ER n'apparaît donc plus nécessaire. Il est donc proposé sa suppression.

Zonage avant et après modification



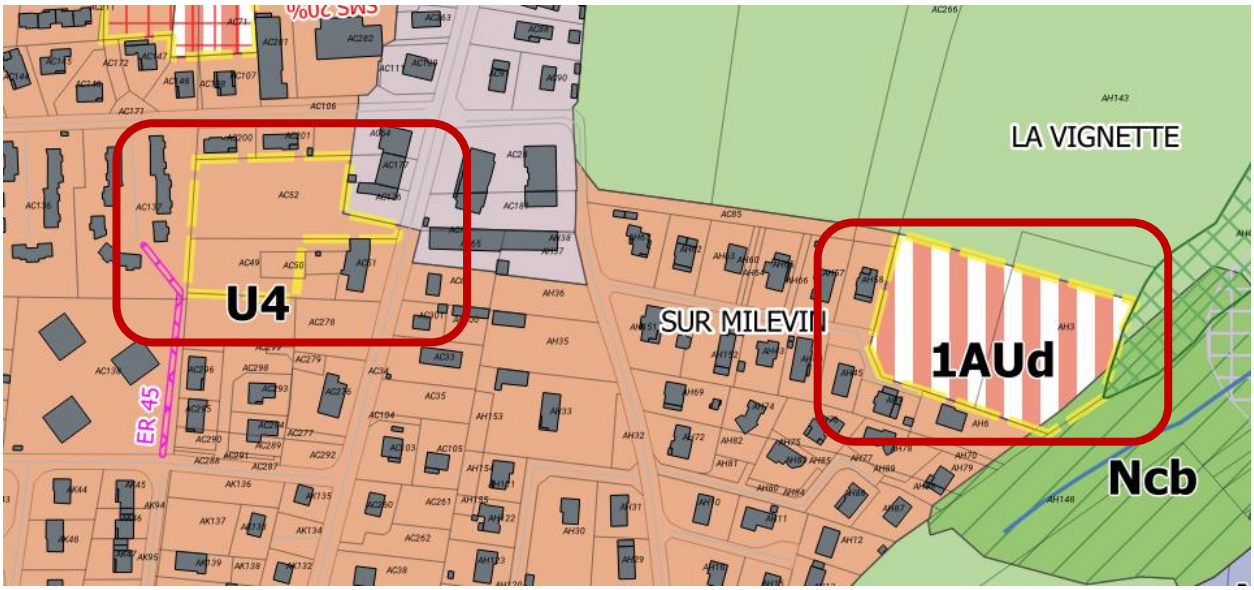
L'ER n°44 sera supprimé du tableau des emplacements réservés.

2.5.2.2 Modification des OAP n°2 et n°6 : justifications et pièces modifiées

Les sites d'OAP n°2 et n°6 sont localisés au sud du centre-village d'Izernore respectivement à l'Est et l'Ouest de la RD18.

Les sites s'intègrent dans des environnements bâtis marqués par le logement individuel (notamment à l'Est) ou par quelques logements mitoyens.

Localisation des sites d'OAP : à l'Ouest l'OAP 6, à l'Est l'OAP 2



Dans le cadre du PLUI-H ces deux sites ont fait l'objet d'OAP encadrant leur développement et notamment la densité attendue ainsi que les typologies de logements.

L'objet de cette modification porte sur une évolution du type d'habitat prévu dans les deux OAP.

En effet, les deux sites prévoyaient initialement que l'offre en logement soit exclusivement orientée vers l'individuel groupé et l'intermédiaire.

Au regard des avancées des projets mais également de la capacité à intégrer durablement les sites dans leur environnement les élus souhaitent que soit également autorisée une part de logements individuels en complément des autres formes prescrites. Le caractère individuel permet donc de respecter la forme urbaine du quartier, et les habitations individuelles groupées offrent la possibilité de densifier le secteur, sans pour autant remettre en cause le cadre urbain dominant.

Il est donc proposé d'inclure dans l'OAP que sont attendus des logements de types individuels et/ou individuels groupés.

Cette double évolution devant veiller à respecter les densités attendues qui ne sont pas modifiées.

Evolution de la partie littérale de l'OAP n°2

Avant modification

Commune de Izernore
Orientation d'Aménagement et de Programmation n° 02

CONTEXTE

Le site de projet, d'une superficie de 0,97 hectare, est localisé au sud-est du centre-village d'Izernore, à l'arrière d'un quartier d'habitat pavillonnaire récent. Il est délimité au nord par des espaces agricoles cultivés, à l'ouest et au sud par des habitations de type individuel et à l'est par une frange boisée, support d'un coeur de biodiversité identifié au SCoT du Haut Bugey. Le site bénéficie d'une accessibilité optimale au centre-village (commerces et services, équipements publics, culturels, scolaires, sportifs, etc.). Il est également situé à proximité d'atouts environnementaux qui renforcent son attractivité et améliorent son cadre de vie : vues dégagées sur les champs, proximité d'une frange boisée...

PRINCIPES D'AMENAGEMENT

Composition :

Au regard de la superficie du site, et de la densité recherchée (19 logements à l'hectare), le projet prévoit la construction d'au moins 18 logements. Afin de proposer des formes d'habitat plus denses dans ce quartier d'aspect pavillonnaire, une production de logements de type individuel groupé et intermédiaire est attendue.

Desserte :

L'accès au site s'effectue depuis l'impasse des Pins à l'ouest. Une nouvelle voirie sera créée à l'intérieur du site pour desservir les nouvelles constructions et s'achèvera en impasse. Le projet permet le développement de cheminements doux (piétons et cycles) afin de rejoindre le centre-village et les équipements sportifs (salle polyvalente, terrains de tennis...) au nord du site

Paysagement-Environnement :

Le site se trouve à proximité du cœur de biodiversité défini par le SCoT du Haut Bugey. L'aménagement devra ainsi veiller au maintien d'espaces de pleine terre sur la zone concernée, et conservera la frange paysagère boisée. L'alignement d'arbres situé le long de l'impasse des Pins sera également conservé.

Réseaux et autres enjeux :

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...)

Localisation au sein du territoire

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

Après modification

Commune de Izernore
Orientation d'Aménagement et de Programmation n° 02

CONTEXTE

Le site de projet, d'une superficie de 0,97 hectare, est localisé au sud-est du centre-village d'Izernore, à l'arrière d'un quartier d'habitat pavillonnaire récent. Il est délimité au nord par des espaces agricoles cultivés, à l'ouest et au sud par des habitations de type individuel et à l'est par une frange boisée, support d'un coeur de biodiversité identifié au SCoT du Haut Bugey. Le site bénéficie d'une accessibilité optimale au centre-village (commerces et services, équipements publics, culturels, scolaires, sportifs, etc.). Il est également situé à proximité d'atouts environnementaux qui renforcent son attractivité et améliorent son cadre de vie : vues dégagées sur les champs, proximité d'une frange boisée...

PRINCIPES D'AMENAGEMENT

Composition :

Au regard de la superficie du site, et de la densité recherchée (19 logements à l'hectare), le projet prévoit la construction d'au moins 18 logements. Afin de proposer des formes d'habitat plus denses dans ce quartier d'aspect pavillonnaire, une production de logements de type individuel et/ou individuel groupé est attendue.

Desserte :

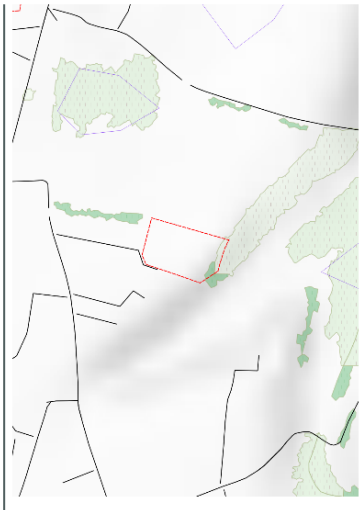
L'accès au site s'effectue depuis l'impasse des Pins à l'ouest. Une nouvelle voirie sera créée à l'intérieur du site pour desservir les nouvelles constructions et s'achèvera en impasse. Le projet permet le développement de cheminements doux (piétons et cycles) afin de rejoindre le centre-village et les équipements sportifs (salle polyvalente, terrains de tennis...) au nord du site

Paysagement-Environnement :

Le site se trouve à proximité du cœur de biodiversité défini par le SCoT du Haut Bugey. L'aménagement devra ainsi veiller au maintien d'espaces de pleine terre sur la zone concernée, et conservera la frange paysagère boisée. L'alignement d'arbres situé le long de l'impasse des Pins sera également conservé.

Réseaux et autres enjeux :

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...)

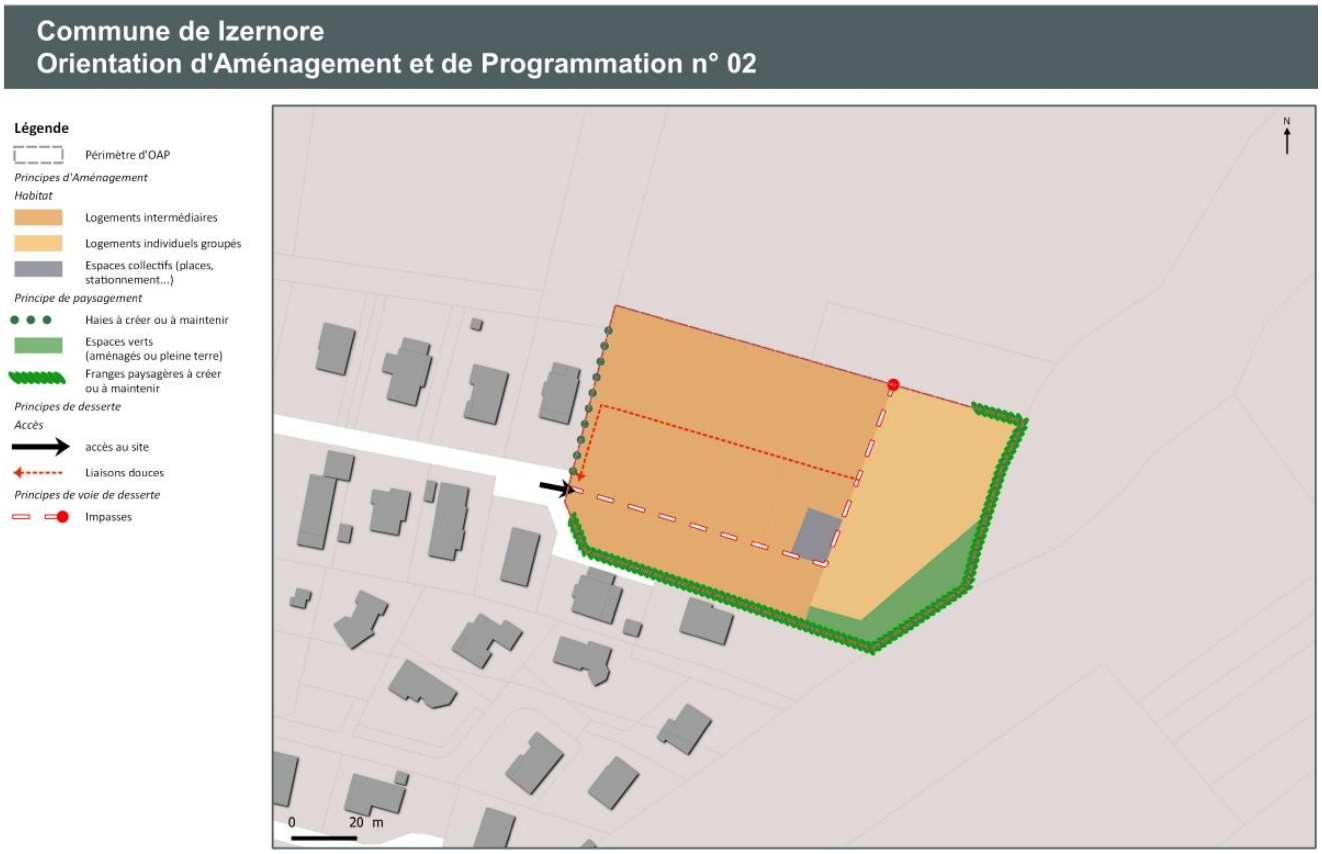


Localisation au sein du territoire

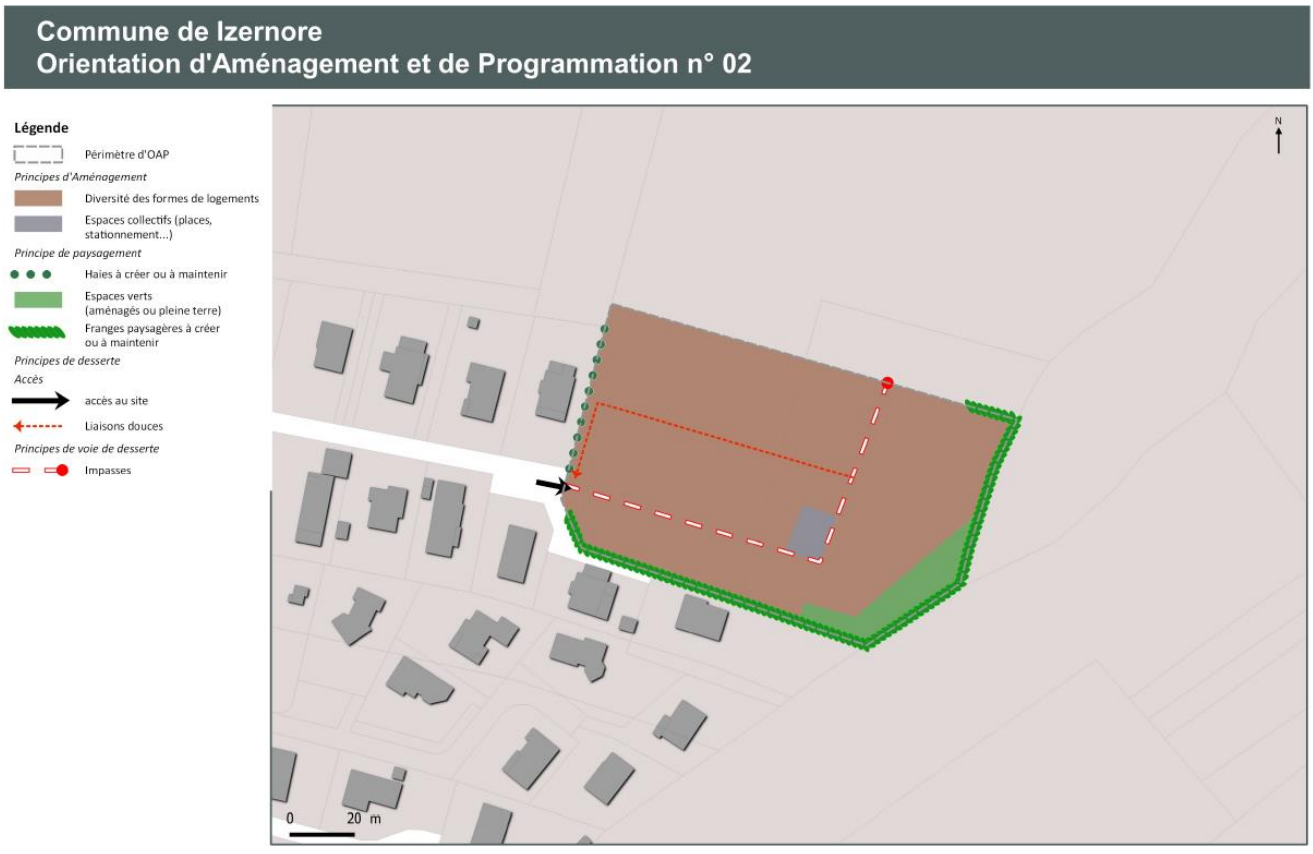
En nuances de vert apparait la végétation (bois, landes, haies...), en noir les axes de communication et en rouge les périmètres des sites de projet.

Partie graphique de l'OAP n°2

Avant modification



Après modification



Evolution de la partie littérale de l'OAP n°6

Commune de Izernore
Orientation d'Aménagement et de Programmation n° 06

CONTEXTE

Le site de projet, d'une superficie de 0,56 hectare, est localisé au sud du centre-village d'Izernore. Situé au cœur de la trame bâtie, il est délimité par des maisons individuelles au nord et à l'ouest, et des maisons individuelles groupées à l'est. Il bénéficie d'une accessibilité optimale au centre-village (commerces et services, équipements publics, culturels, scolaires, sportifs, etc.) D'une superficie d'environ un demi-hectare, ce projet d'aménagement est à resituer dans un contexte plus global de requalification du centre-village et d'extension urbaine à l'ouest de la Grande Rue. Il s'agit d'un secteur-clé pour le développement de la commune. 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 :

Le projet propose la construction d'au moins 10 logements. Plusieurs typologies d'habitat sont attendues sur le site : types individuel groupé et intermédiaire. 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.

Desserte :

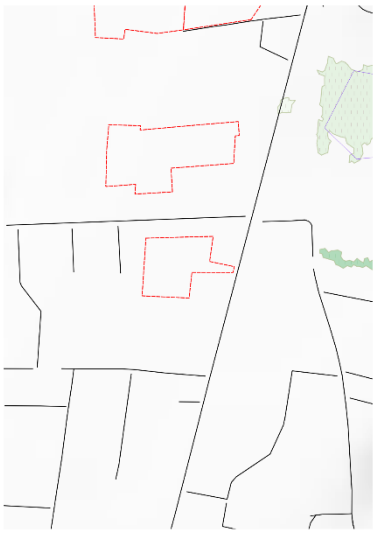
L'accès au site s'effectue depuis la Grande Rue à l'est (accès pour les véhicules motorisés) et le chemin des Trablettes à l'ouest (accès piétons et cycles uniquement). Le projet privilégiera les déplacements piétons et cyclables à l'intérieur du site.

Paysagement-Environnement :

Une attention particulière sera portée sur la qualité des espaces publics, notamment les voiries actuelles et futures. Celles-ci devront être arborées et plantées. Les espaces de stationnement seront également perméables et végétalisés. L'aménagement devra veiller au maintien des haies existantes et prévoir la création de franges paysagères en particulier vis-à-vis des secteurs d'habitations proches.

Réseaux et autres enjeux :

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...)



Localisation au sein du territoire

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

Commune de Izernore
Orientation d'Aménagement et de Programmation n° 06

CONTEXTE

Le site de projet, d'une superficie de 0,56 hectare, est localisé au sud du centre-village d'Izernore. Situé au cœur de la trame bâtie, il est délimité par des maisons individuelles au nord et à l'ouest, et des maisons individuelles groupées à l'est. Il bénéficie d'une accessibilité optimale au centre-village (commerces et services, équipements publics, culturels, scolaires, sportifs, etc.) D'une superficie d'environ un demi-hectare, ce projet d'aménagement est à resituer dans un contexte plus global de requalification du centre-village et d'extension urbaine à l'ouest de la Grande Rue. Il s'agit d'un secteur-clé pour le développement de la commune. 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 :

Le projet propose la construction d'au moins 10 logements. Plusieurs typologies d'habitat sont attendues sur le site : types individuels et/ou individuel groupé dont intermédiaire. 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.

Desserte :

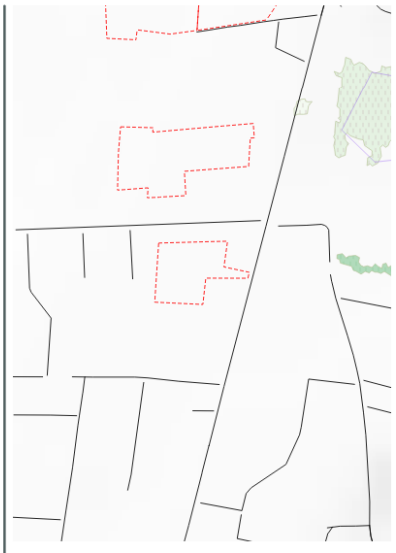
L'accès au site s'effectue depuis la Grande Rue à l'est (accès pour les véhicules motorisés) et le chemin des Trablettes à l'ouest (accès piétons et cycles uniquement). Le projet privilégiera les déplacements piétons et cyclables à l'intérieur du site.

Paysagement-Environnement :

Une attention particulière sera portée sur la qualité des espaces publics, notamment les voiries actuelles et futures. Celles-ci devront être arborées et plantées. Les espaces de stationnement seront également perméables et végétalisés. L'aménagement devra veiller au maintien des haies existantes et prévoir la création de franges paysagères en particulier vis-à-vis des secteurs d'habitations proches.

Réseaux et autres enjeux :

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...)

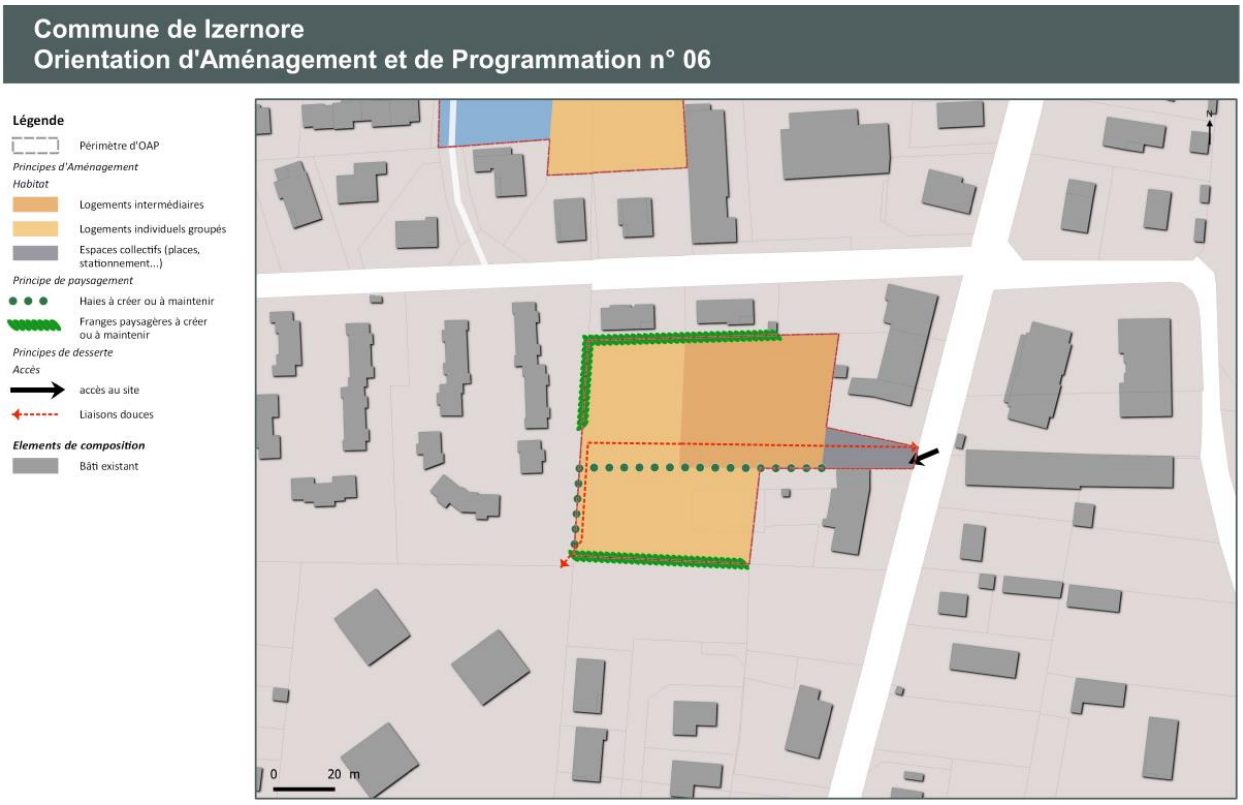


Localisation au sein du territoire

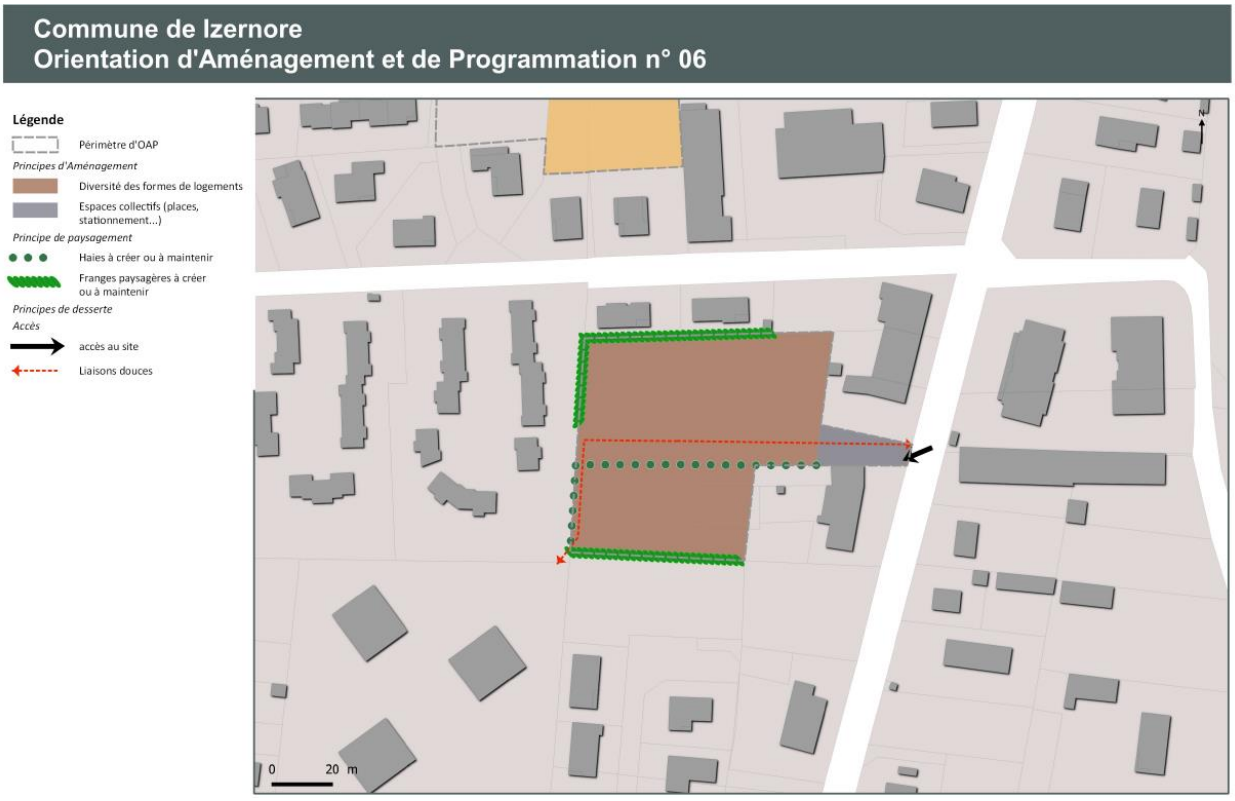
En nuances de vert apparait la végétation (bois, landes, haies...), en noir les axes de communication et en rouge les périmètres des sites de projet.

Partie graphique de l'OAP n°6

Avant modification



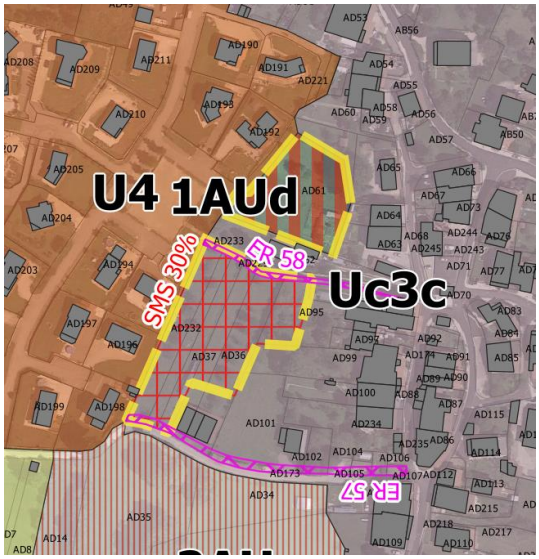
Après modification



2.6 MODIFICATION PROJETEE SUR LA COMMUNE DE MAILLAT

2.6.1 CONTEXTE

La modification vise la rectification d'une erreur matérielle. Elle concerne une incohérence au sein de l'OAP n°7 entre la partie texte et la partie graphique.



Localisation de l'OAP n°7

2.6.2 ENJEUX DE LA MODIFICATION ET EVOLUTION PROPOSEE

2.6.2.1 Modifications de l'OAP n°7 : justifications et pièces modifiées

L'OAP n°7 présente une incohérence entre la partie littérale et la partie graphique.

En effet, la partie texte prévoit la réalisation de logements individuels tandis que la partie graphique n'envisage que la réalisation de logements intermédiaires.

Extrait de l'OAP n°7 : partie littérale et graphique

Il est proposé la mise en cohérence de la légende graphique avec le texte de l'OAP. Cette évolution ne remet pas en cause les objectifs de densité assignés à cette OAP.

OAP n°7 : partie graphique après modification

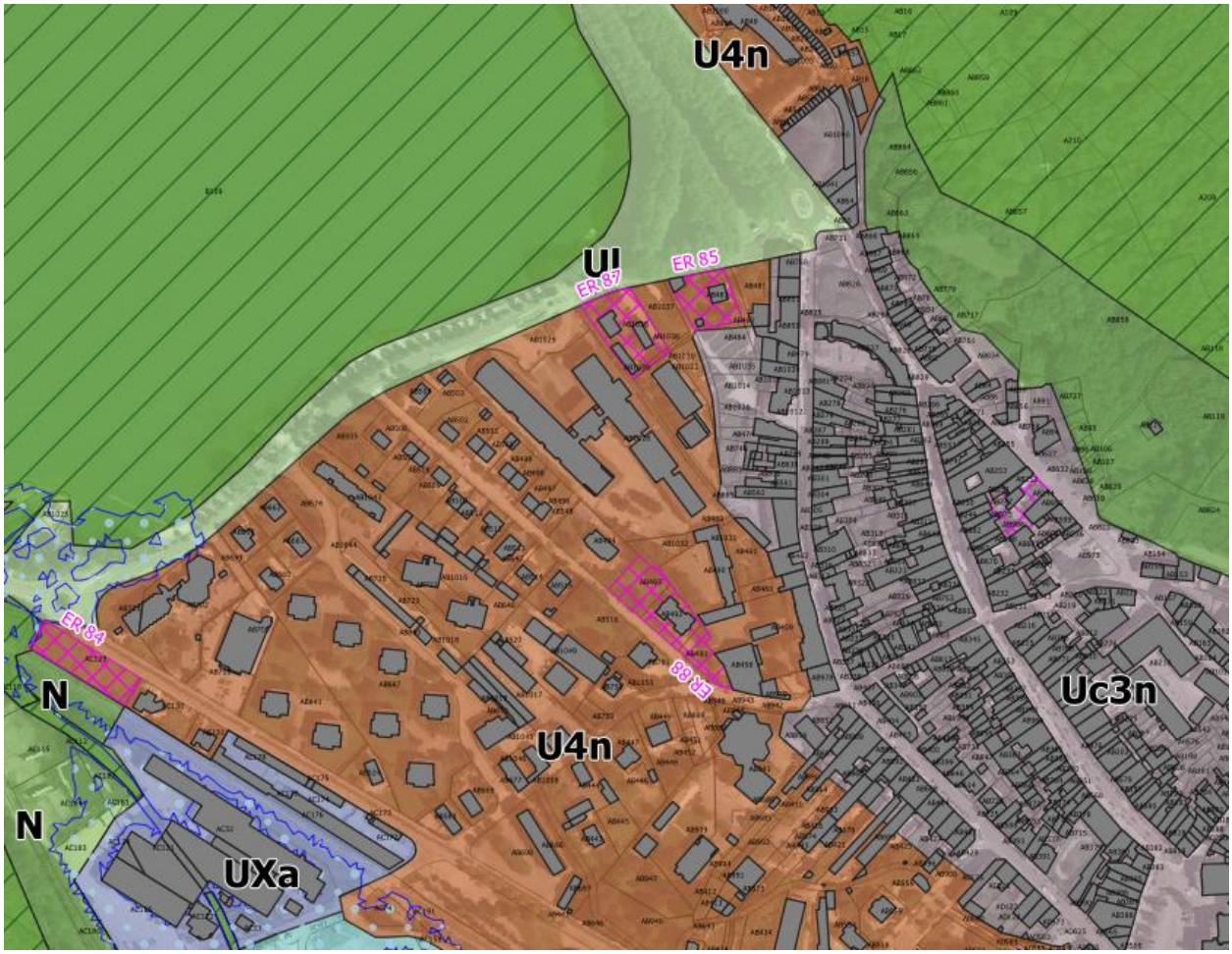
Commune de Maillat
Orientation d'Aménagement et de Programmation n° 07

2.7 MODIFICATION PROJETEE SUR LA COMMUNE DE NANTUA

2.7.1 CONTEXTE

La modification porte sur la réduction d'un emplacement réservé : ER n°88.

Localisation et zonage en vigueur de l'ER n°88.



L'emplacement réservé visait la destination suivante :

Nantua ER n°88	Equipement publique (école, cinéma,...)	Nantua	2358

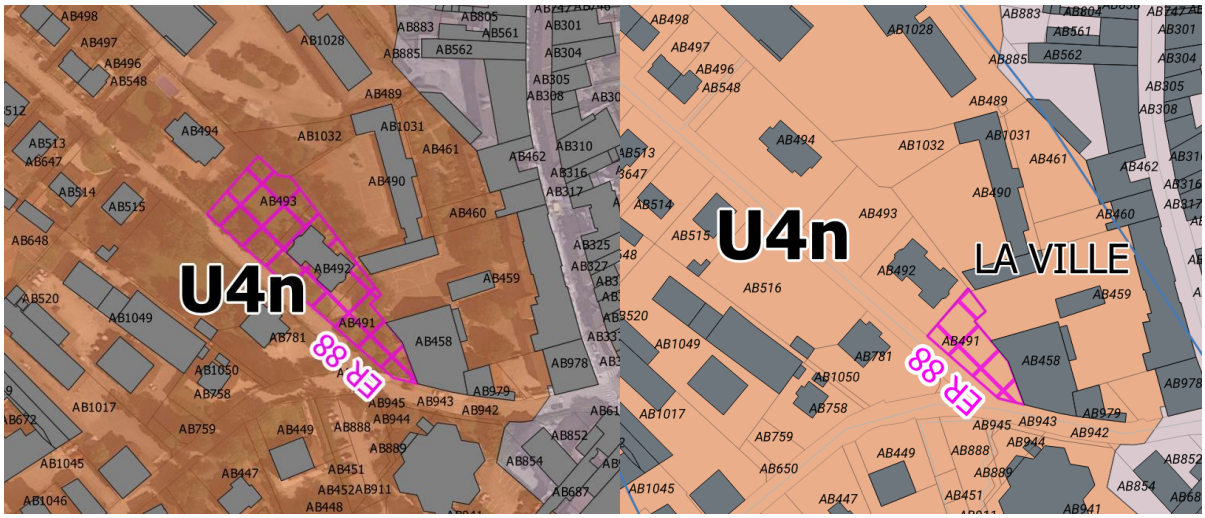
Extrait de la liste des ER : n°, objectif, commune et superficie (m²) de l'ER

2.7.2 ENJEUX DE LA MODIFICATION ET EVOLUTION PROPOSEE

2.7.2.1 Suppression de l'ER n°88 : justifications et pièces modifiées

Depuis l'approbation du PLUi-H, la commune de Nantua a engagé une pré-étude quant à la faisabilité de l'équipement public visé par l'ER. Au regard des conclusions de cette étude, l'intégralité du foncier visé par l'ER n'est plus nécessaire. Il est donc proposé d'ajuster l'ER au strict besoin et de réduire son périmètre à la seule parcelle 491.

Zonage avant et après modification



2.7.2.2 Modification du tableau des Emplacements réservés

En cohérence avec l'évolution citée, la ligne relative à l'ER n°88 est modifiée comme suit :

N°	Commune	Objet	Superficie
88	Nantua	Equipement public	605m²

2.8 MODIFICATION PROJETEE SUR LA COMMUNE DE SAMOGNAT

2.8.1 CONTEXTE

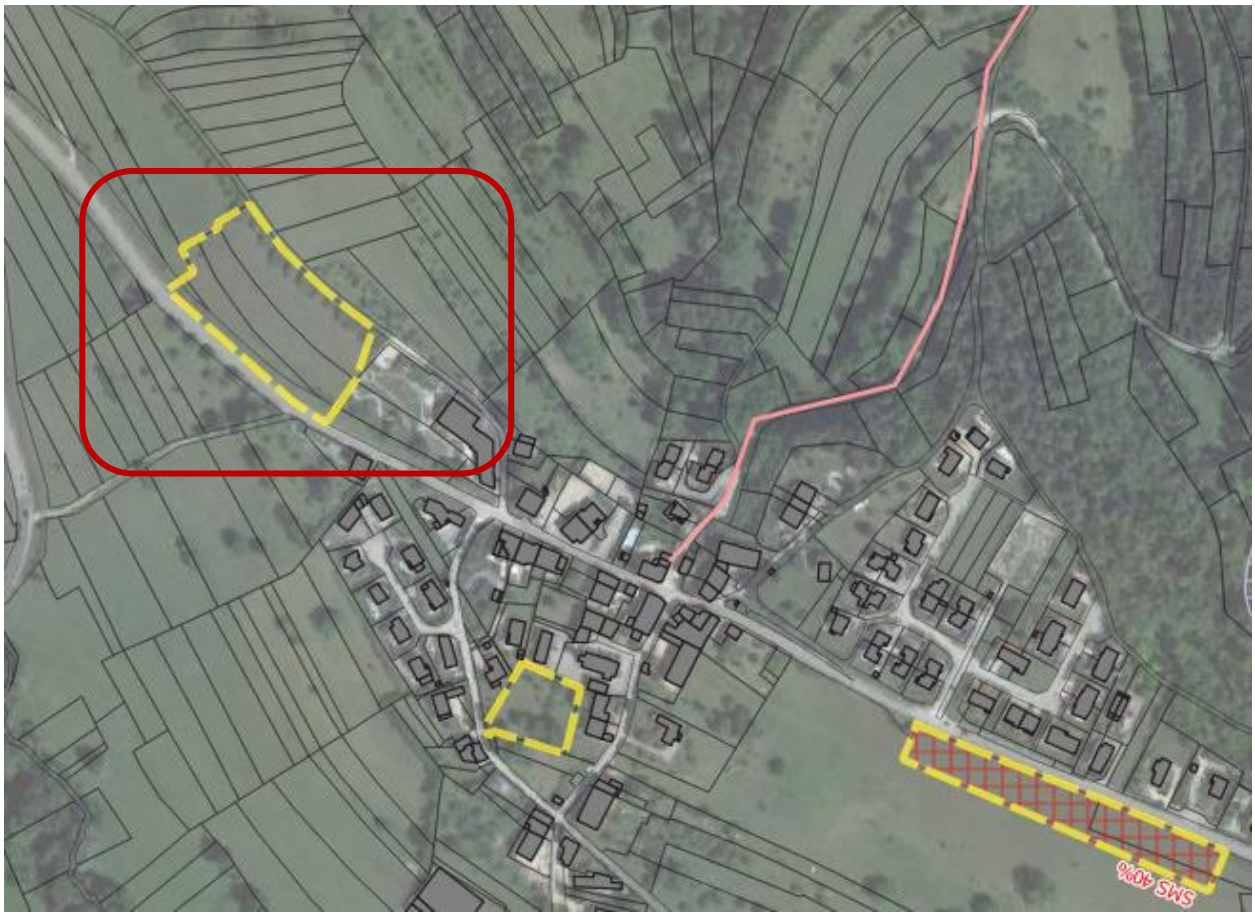
La modification projetée concerne l'évolution de l'OAP n°1 au regard de l'avancée des études menées sur ce site.

Ce dernier constitue le principal secteur de développement de Samognat. L'OAP propose un aménagement ambitieux en matière environnementale. Au-delà de la recherche de performance énergétique pour les bâtiments, ce sont également des modalités de desserte ou d'intégration paysagère qui ont fait l'objet de traduction spatiale au sein de l'OAP en vigueur.

Tout en conservant les principes généraux de cette dernière, il est proposé des ajustements concernant :

- La typologie de logements proposés
- Le principe de voirie

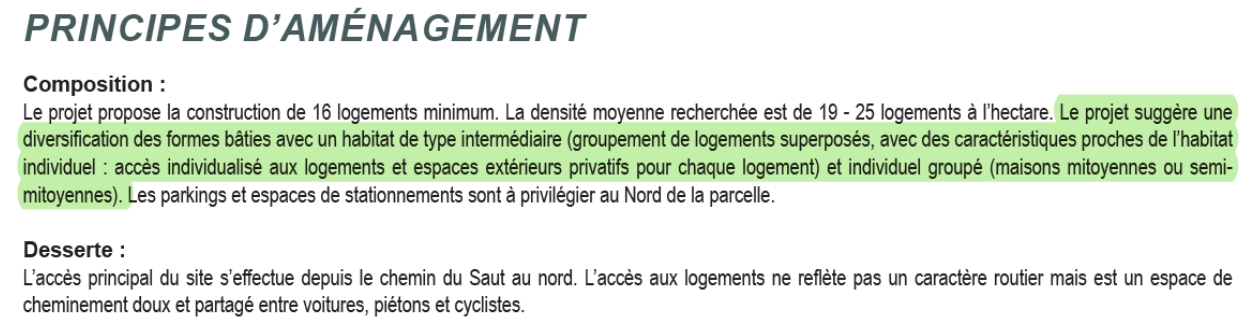
Localisation du site à Samognat



2.8.2 ENJEUX DE LA MODIFICATION ET EVOLUTIONS PROPOSEES

2.8.2.1 Évolution de l'OAP n°1 : justifications et pièces modifiées

Le parti pris de l'OAP en vigueur incluait une typologie de logements variés.



PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT

Composition :
Le projet propose la construction de 16 logements minimum. La densité moyenne recherchée est de 19 - 25 logements à l'hectare. Le projet suggère une diversification des formes bâties avec un habitat de type intermédiaire (groupement de logements superposés, avec des caractéristiques proches de l'habitat individuel : accès individualisé aux logements et espaces extérieurs privatifs pour chaque logement) et individuel groupé (maisons mitoyennes ou semi-mitoyennes). Les parkings et espaces de stationnements sont à privilégier au Nord de la parcelle.

Desserte :
L'accès principal du site s'effectue depuis le chemin du Saut au nord. L'accès aux logements ne reflète pas un caractère routier mais est un espace de cheminement doux et partagé entre voitures, piétons et cyclistes.

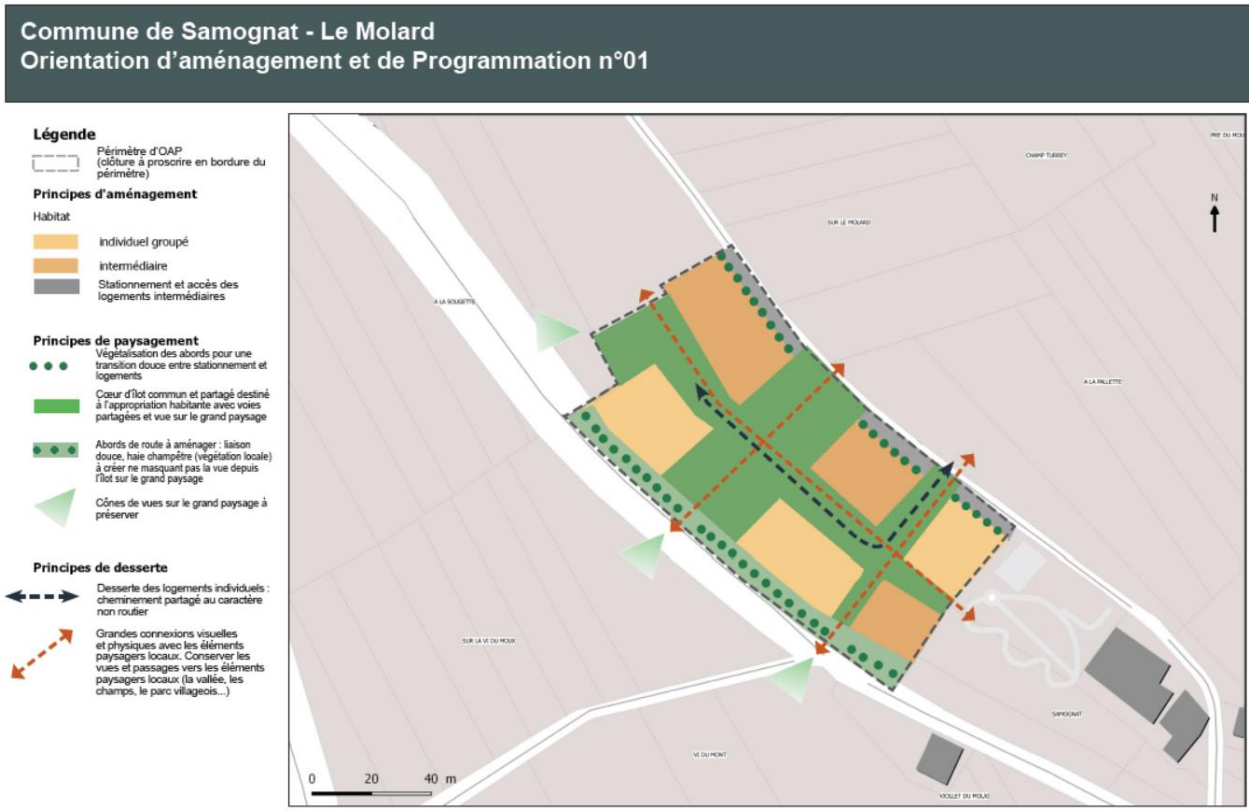
Extrait de l'OAP en vigueur

Or l'avancement du projet inscrit également une part de logements individuels telle que l'avait souhaitée la municipalité dès 2018 tout en respectant la densité prescrite.

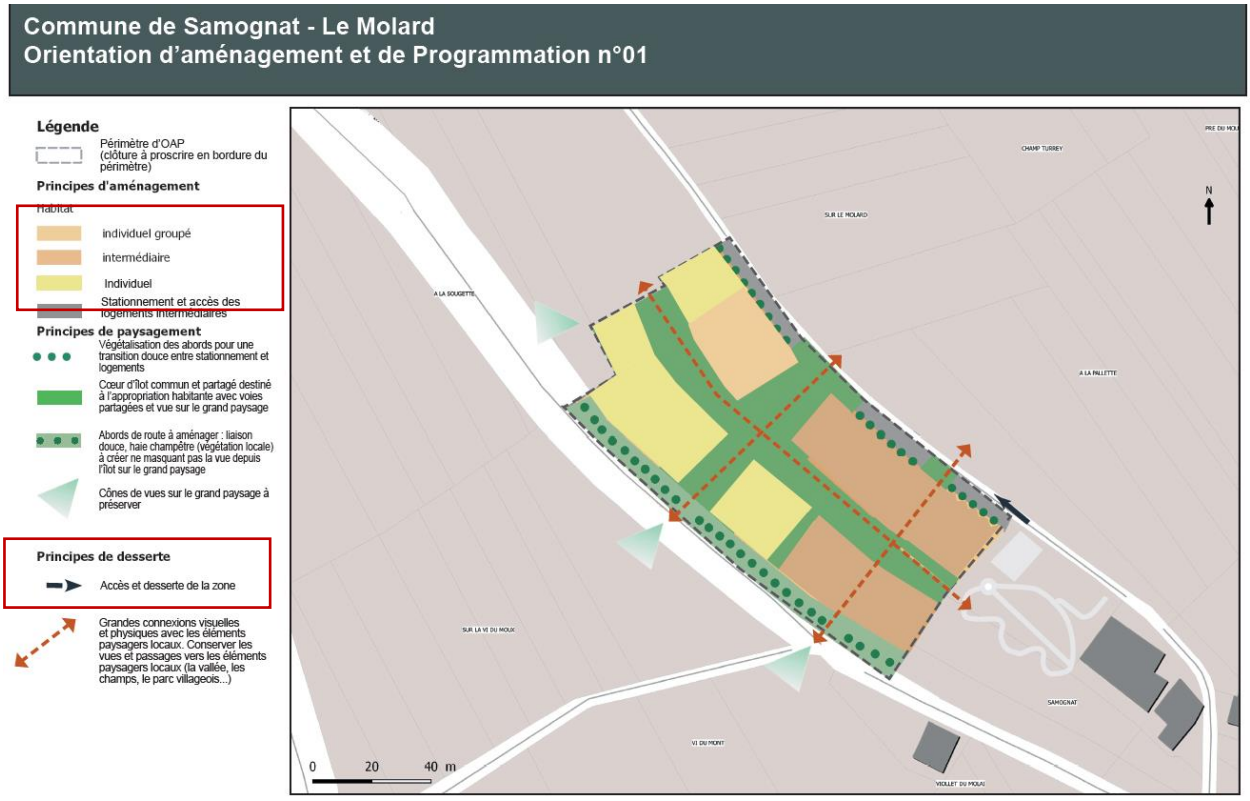
En parallèle, le projet de desserte tel qu'il est exposé graphiquement laisse peu de place à l'expression d'un projet différent tel qu'il pourrait être proposé au regard du principe de desserte exprimé par la partie littérale. Il est donc proposé de ne maintenir que l'expression littérale d'une desserte qualitative et non routière et d'ôter du plan de composition le tracé précis de cette dernière.

Partie graphique de l'OAP n°1

Avant modification



Après modification

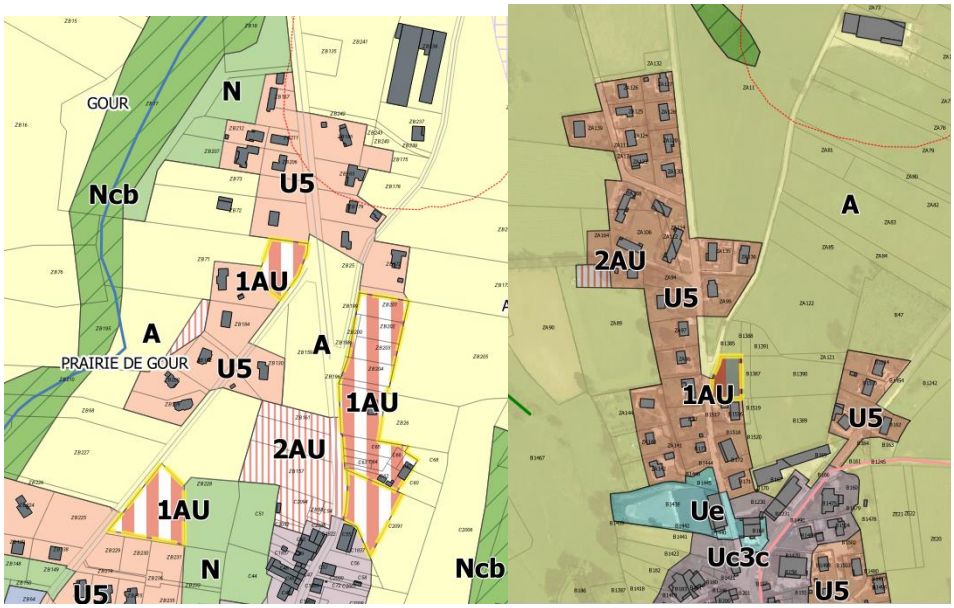


2.9 MODIFICATIONS PROJETEES SUR LA COMMUNE DE VIEU D'IZENAVE

2.9.1 CONTEXTE

La modification vise la rectification de deux erreurs matérielles. Toutes deux concernent des incohérences entre la partie texte des OAP et la partie graphique.

Localisation de l'OAP n°6 (à gauche) et de l'OAP n°3 (à droite)



2.9.2 ENJEUX DE LA MODIFICATION ET EVOLUTION PROPOSEE

2.9.2.1 Modifications des OAP n°3 et n°6 : justifications et pièces modifiées

L'OAP n°3 présente une incohérence entre la partie littérale et la partie graphique.

En effet, la partie texte prévoit la réalisation de logements individuels tandis que la partie graphique n'envisage que la réalisation d'individuels groupés.

PRINCIPES D'AMENAGEMENT

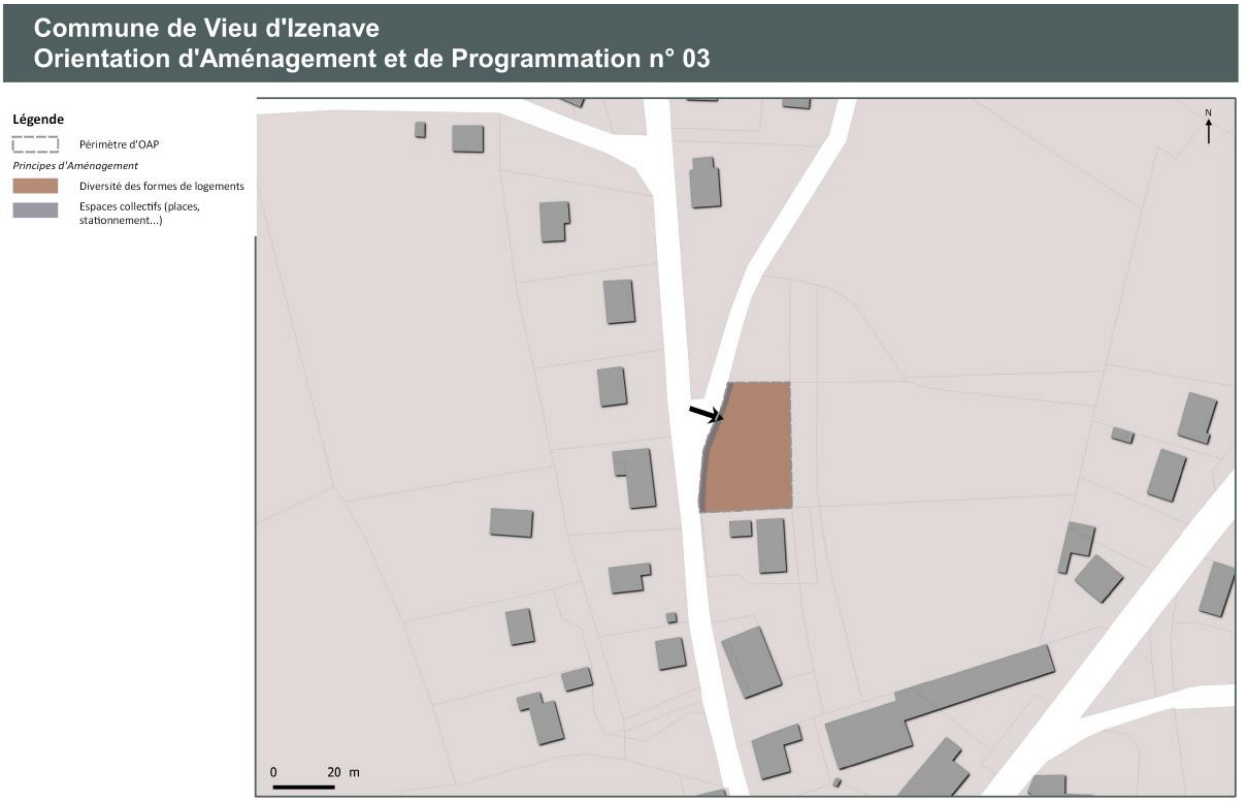
Composition :

Le projet propose la construction au minimum de 2 logements de type individuel ou individuel groupé. La hauteur maximum est fixée à R+1. L'aspect extérieur des constructions devra être semblable à celui des maisons riveraines. Les constructions seront réalisées sur vide sanitaire et le terrain bâti sera remblayé au minimum à la hauteur de la rue. Une bande de terrain d'au moins 1,50 mètres de large sera cédée à la commune pour créer un cheminement piéton.

Extrait de l'OAP n°3 : partie littérale et graphique

Il est proposé de rectifier la légende de l'OAP en précisant qu'elle concerne également le logement individuel en cohérence avec le texte.

OAP n°3 après modification



Concernant l'OAP n°6, l'incohérence relevée concerne le texte de l'OAP et le règlement écrit de la zone. En effet, ce dernier prescrit une hauteur maximale en R+1 tandis que l'OAP propose une hauteur minimale en R+1.

PRINCIPES D'AMENAGEMENT

Composition :

Le projet propose la construction d'au moins 2 logements individuels ou individuels groupés. Ces logements présenteront une hauteur minimum de R+1. Ils pourront être construits indépendamment dans le cadre de deux projets de construction non concomitants. Les toitures présenteront une couverture en tuile, ou d'apparence de tuiles, dans les teintes rouges. Les revêtements des façades seront semblables à ceux des constructions environnantes.

Extrait de l'OAP n°6

Il est proposé de rectifier le texte par la mention « hauteur maximale en R+1 ».

2.10 ÉVOLUTION DU RAPPORT DE PRESENTATION

La présente notice constitue un additif au rapport de présentation du PLUi-H et se substitue aux justifications visant les zones concernées.

Au regard des modifications de zonage proposées, le tableau des surfaces évolue comme ci-dessous :

Zone	Surface avant modification (ha)	Surface après modification (ha)
Uc3	15,3	15,6
Ap	1101,1	1099,8

Cette évolution est le fait de la rectification d'une erreur matérielle sur la commune du Poizat-Lalleyriat.

Evolution du tableau des surfaces avant et après la modification n°3 du PLUi-H

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

Les modifications proposées s'inscrivent dans le respect des objectifs des orientations du PADD. En particulier :

- Les erreurs matérielles visent à rectifier des incohérences principalement entre les volets texte et graphique des OAP.
- L'erreur matérielle sur la commune du Poizat-Lalleyriat vise à réajuster une limite de zone faisant l'objet d'un permis d'aménager déjà validé lors de l'approbation du PLUi-H. Ce dernier avait été pris en compte dans les objectifs de logements de la commune.
- Les suppressions ou rectifications d'emplacements réservés concernent des superficies minimes et ne sont pas non plus de nature à remettre en cause les équilibres du PADD.
- Les évolutions de typologie de logements constituent une plus grande flexibilité dans le cadre de la réalisation du projet, ces derniers étant toujours soumis au respect des densités ayant conditionné leur inscription au PLUi-H et les principes d'aménagement qui les régissent.

  Spécifiquement sur la commune d'Izernore, d'autres OAP en vigueur et de capacité plus importante participent à la production de l'offre en logements groupés, intermédiaires etc. Les OAP n°1, n°4 et n°5 ne prévoient par exemple aucun logement individuel.

  Sur les 6 OAP de centre bourg, 133 logements sont attendus. Après l'évolution proposée par le biais de cette modification simplifiée n°3, 78% minimum des logements seront du logement autre qu'individuel, respectant de fait les orientations du PADD sur la mixité des formes de logements.

  Ni les objectifs de densité, ni le nombre de logement, ni les superficies des sites ne sont remis en cause.

2.12 INCIDENCES ENVIRONNEMENTALES DE LA MODIFICATION

Le projet de modification simplifiée n'induit pas de changement majeur des zones susceptibles de se développer. Il vise essentiellement des ajustements minimes, rectifications d'erreurs ou mises en cohérence.

On peut toutefois proposer l'analyse sommaire suivante :

Modification	Incidences
Suppression / réduction des ER de Brénod, Géovreisset, Izernore et Nantua	La réduction ou suppression des ER n'aura pas d'incidence négative. Au contraire, la suppression de l'ER n°39 sur Géovreisset, instauré pour partie en zone Ncb a un impact positif, renforçant de fait la protection de cette zone.
Erreur matérielle de la zone Uc3 au Poizat Lalleyriat	La rectification de cette erreur matérielle a pour conséquence de diminuer la surface de la zone Ap, surface déjà consommée dans le cadre de la réalisation du lotissement depuis 2018. A noter que la délimitation reprend les limites de la zone 1AU du précédent PLU, gardant ainsi une distance avec la zone Ncb présente au Sud-Ouest du Lotissement.
Evolution des typologies de logements des OAP	Les évolutions de typologie de logement prennent place dans des sites à périmètre constant et pour lesquels la densité sera maintenue. L'évolution en tant que telle n'est pas susceptible d'avoir des incidences sur l'environnement.
Rectification d'erreur matérielle	S'agissant de mise en cohérence entre les pièces ou au sein des OAP, ces évolutions ne sont pas de nature à avoir une incidence sur l'environnement.

3 DEMARCHE REGLEMENTAIRE

3.1 CADRE REGLEMENTAIRE DE LA MODIFICATION

3.1.1 LA PROCEDURE DE MODIFICATION SIMPLIFIEE

3.1.1.1 Cadrage règlementaire

La procédure de modification simplifiée est définie par l'article L.153-45 du Code de l'Urbanisme.

La procédure de modification simplifiée peut être conduite à condition que les évolutions n'aient pas pour effet (L153-41) :

1° Soit de majorer de plus de 20 % les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan ;

2° Soit de diminuer ces possibilités de construire ;

3° Soit de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser ;

4° Soit d'appliquer l'article L.131-9 du code de l'Urbanisme.

Dès lors, elle peut notamment être employée dans les cas suivants :

1. Autres cas que ceux mentionnées à l'article L.153-41 ;
2. Dans les cas de majoration des droits à construire prévus à l'article L.151-28 ;
3. Dans le cas où elle a uniquement pour objet la rectification d'une erreur matérielle.

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

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

- La réduction ou suppression des ER majore les possibilités de construction sans excéder 20% eu égard aux zones concernées qui représentent des vastes surfaces.
- La rectification des erreurs matérielles entre pleinement dans les champs visés par le code de l'urbanisme
- Les évolutions de typologie des OAP dès lors qu'elles ne s'accompagnent pas d'évolution de la densité entrent également dans le cadre de la modification simplifiée. Les évolutions apportées n'augmentent pas de plus de 20% les possibilités de construction au sein des zones ni ne les diminuent.

3.1.1.2 Déroulé de la procédure de modification

1. Lancement de la procédure

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

2. Concertation

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

3. Notification aux Personnes Publiques Associées

Le projet de modification simplifiée est notifié, avant la mise à disposition du public, par le président de l'EPCI, au Préfet, au Président du Conseil Régional, au Président du Conseil Départemental, et au Président du Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT), à la Chambre d'Agriculture, la Chambre des Métiers et la Chambre de Commerce et d'Industrie ainsi qu'aux services concernés de la Direction Départementale des Territoires de l'Ain.

4. Mise à disposition du public

Le dossier est mis à disposition du public pendant une durée d'un mois minimum. Les modalités de mise à disposition seront précisées par délibération du conseil communautaire du 18 novembre 2021. Le dossier contient :

- La notice explicative, exposant les objectifs, le contexte, les motivations et les justifications des évolutions envisagées,
- Les pièces du PLUiH concernées par la modification (pièces avant et après modification simplifiée),
- Les avis émis par les personnes publiques associées et la commune

5. Bilan de la mise à disposition et adoption du projet

A l'issue de la mise à disposition, le projet de modification simplifiée, éventuellement ajusté pour prendre en compte l'avis des PPA, de la commune et de la population, est adopté par délibération du Conseil communautaire.

HAUT BUGEY AGGLOMÉRATION

COMMUNES D'OYONNAX et BELLIGNAT

Plan Local d'Urbanisme Intercommunal

Procédure de Modification n°2

Notice explicative

Table des matières

1 Contexte de la démarche 5

1.1 Contexte 6

1.1.1 Contexte intercommunal 6

1.1.2 Contexte communal 6

1.1.3 Coordonnées du maitre d'ouvrage 6

1.1.4 Objectifs de la modification 7

2 Contenu de la modification 8

2.1 Présentation des modifications et des pièces visées 9

2.2 OAP n° 3 dite Champ Longin 10

2.2.1 Contexte 10

2.2.2 Enjeux de la modification 10

2.2.3 Modifications apportées à l'OAP 11

2.3 OAP n°12, secteur de Veyziat 14

2.3.1 Contexte 14

2.3.2 Enjeux de la modification 14

2.3.3 Modifications proposées 15

2.4 Evolution d'un secteur UXcp (Décathlon) en zone UXa 19

2.4.1 Contexte 19

2.4.2 Enjeux 20

2.4.3 Modification apportée au zonage 20

2.5 Implantation du futur centre technique eau-assainissement de Haut Bugey Agglomération 21

2.5.1 Contexte 21

2.5.2 Enjeux de la modification 22

2.5.3 Modifications apportées 22

2.6 Extension d'une polarité commerciale, évolution des règles relatives au commerce 24

2.6.1 Contexte 24

2.6.2 Enjeux de la modification 26

2.6.3 Modifications apportées 27

2.7 Evolution du rapport de présentation 32

2.8 Compatibilité avec le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) 33

2.9 Incidences environnementales de la modification 34

3 Démarche règlementaire 35

3.1 Cadre réglementaire de la modification 36

3.1.1 La procédure de modification 36

1 CONTEXTE DE LA DEMARCHE

1.1 CONTEXTE

1.1.1 CONTEXTE INTERCOMMUNAL

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

Le territoire est doté de deux documents de planifications majeurs :

- Le SCoT, approuvé le 16 Juillet 2017 à l'échelle des 36 communes qui constituaient le territoire à cette date
- Le PLUi-H, approuvé le 19 décembre 2019, sur le même périmètre que le SCoT. Le document a fait l'objet d'une première modification simplifiée approuvée le 17 décembre 2020.

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

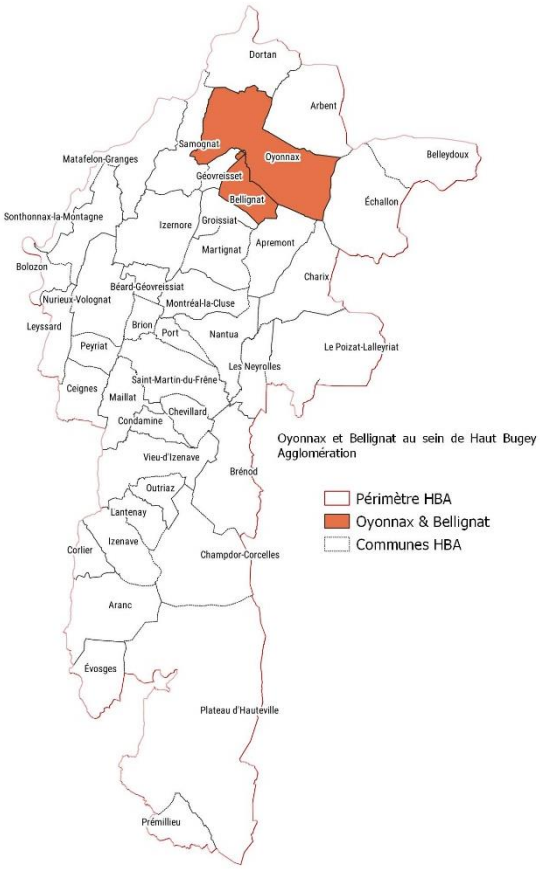
1.1.2 CONTEXTE COMMUNAL

Le projet de modification n°2 concerne essentiellement la commune d'Oyonnax. Toutefois, par modification d'une des règles du règlement écrit, la commune de Bellignat sera également visée par la procédure.

Oyonnax, forte de ses 22 427 habitants, représente le principal pôle urbain du Haut-Bugey et concentre la part la plus importante d'équipements, de commerces et d'emplois. La notoriété de la Plastic Vallée confère à la ville d'Oyonnax une reconnaissance internationale dans le domaine de l'industrie.

Afin de conforter son rayonnement à l'échelle du territoire, la ville entend conjuguer développement de son activité économique et résidentielle tout en veillant à respecter l'équilibre prôné dans le SCoT et le PLUi-H en matière économique, commerciale et de logement.

La mise en œuvre de cette procédure de modification du PLUi-H concourt à cet objectif et s'inscrit dans le respect des orientations fixées au sein des PADD des deux documents que sont le SCoT et le PLUi-H.



Oyonnax au sein du territoire Haut Bugey Agglomération

1.1.3 COORDONNEES DU MAITRE D'OUVRAGE

La procédure est portée par :

Haut Bugey Agglomération

57 rue René Nicod - CS 80502

01117 OYONNAX CEDEX

1.1.4 OBJECTIFS DE LA MODIFICATION

La procédure de modification n°2 est engagée au regard de l'évolution des projets depuis l'approbation du PLUi-H fin 2019.

Elle vise l'évolution d'OAP, de règlements graphiques (zonage et prescriptions liés aux OAP et aux polarités commerciales) ainsi qu'au règlement écrit des polarités commerciales du territoire d'Oyonnax et Bellignat.

Elle porte sur :

- la modification de l'OAP n°3 située à Champ Longin à Oyonnax
- la modification de l'OAP n°12 située à Veyziat à Oyonnax et la réduction de la zone 1AU correspondante
- la modification, au sein du Parc Industriel Nord à Oyonnax du zonage Uxcp (commerce) en zone UXa (industrie) à Oyonnax
- la modification sur Oyonnax d'une partie du secteur Uxtp en secteur Ue dédié à l'implantation du futur centre technique eau-assainissement de Haut Bugey Agglomération. La suppression de l'OAP 18 associée au secteur UXtp dit des « Plastiques de Demain ».
- L'extension d'une polarité commerciale rue de la Forge à Oyonnax ; l'évolution des règles associées aux polarités commerciale secondaires d'Oyonnax et Bellignat et l'évolution d'une règle associée à la polarité d'hyper-centre d'Oyonnax.

2 CONTENU DE LA MODIFICATION

2.1 PRESENTATION DES MODIFICATIONS ET DES PIECES VISEES

Nature de la modification	Contenu de la modification	Commune	Zone concernée	Document du PLUI-H modifié
Modification de l'OAP n°3	Corriger les conditions d'accès du projet et diminution de la densité	Oyonnax	1AUd	OAP sectorielle
Modification de l'OAP n°12	Modification de la densité et réduction de surface constructible		1AU / N	OAP sectorielle / Règlements graphiques
Déclassement d'une parcelle UXcp en UXa	Transformation du site commercial UXcp de l'ancien Décathlon en zone industrielle Uxa		UXcp / Uxa	Règlement graphique (zonage)
Evolution du périmètre de la zone UXtp et de son OAP	Transformation d'une partie du secteur UXtp, suppression de l'OAP afférente, afin de créer un nouveau secteur Ue		UXtp / UXe	OAP sectorielle / Règlements graphiques
Evolution des règles relatives aux polarités commerciales	Extension d'un périmètre de polarité commerciale secondaire à Oyonnax ; évolution du règlement associés aux polarités secondaire et d'hyper-centre (autorisation de la restauration) et évolution de la surface de plancher autorisé dans les polarités secondaires.	Oyonnax Bellignat	U2 / U3	Règlement graphique (zonage) / Règlement écrit

2.2 OAP N° 3 DITE CHAMP LONGIN

2.2.1 CONTEXTE

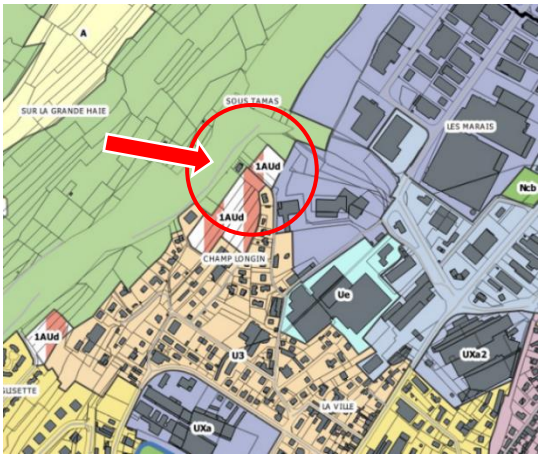
Le site est localisé au Nord d'Oyonnax. Il est borné au sud par un quartier d'habitat pavillonnaire (Champ Longin), à l'Est par une zone d'activité (industrie, commerces, et services) et au Nord et à l'Ouest par l'autoroute A404. La superficie du site est de 3 735 m2.

Le site s'inscrit dans la continuité de l'OAP n°7 qui vise également à proposer un développement résidentiel sur ce secteur.

Le site au regard des enjeux d'intégration paysagère et de la proximité avec l'autoroute a fait l'objet dans le cadre du PLUi-H de mesures spécifiques notamment dans la prise en compte de la Loi Barnier.

Le secteur est situé en zone 1AUd.

Localisation et zonage en vigueur



2.2.2 ENJEUX DE LA MODIFICATION

2.2.2.1 Evolution des accès

HBA souhaite modifier l'OAP n°3 afin de corriger les conditions d'accès du projet prévu. En effet, l'OAP inscrit un accès par une voie à ce jour inexistante et sur un terrain non maitrisé par la collectivité d'Oyonnax rendant de fait inopérant son aménagement. Il s'agit d'une erreur matérielle.

2.2.2.2 Organisation générale, densité et typologie

La modification portera également sur une modification du nombre de logements prévus sur le projet, passant de 12 à 10 logements, ainsi qu'un changement de typologie d'habitat. En effet, l'OAP prescrivait initialement du logement intermédiaire. Ce dernier sera remplacé par de l'habitat groupé.

L'évolution de l'OAP s'inscrit dans un contexte de contraintes techniques du secteur. En effet, le positionnement en bordure de l'A404 oblige à des reculs importants afin de limiter les nuisances sonores et faciliter l'intégration paysagère. Afin de mutualiser les espaces non construits, il est également proposé que

les limites Nord du site accueillent les systèmes de gestion des eaux collectives. Le dimensionnement de ces espaces a ainsi impacté la capacité réelle du site en termes de logement, en tenant compte d'un bouclage de voirie et de la gestion du déneigement non envisagés initialement. Ces éléments limitent de fait la capacité résidentielle de la zone.

Enfin, il est proposé de profiter de la modification pour rappeler dans l'OAP que son aménagement est soumis au respect des obligations règlementaires en matière de prise en compte du bruit.

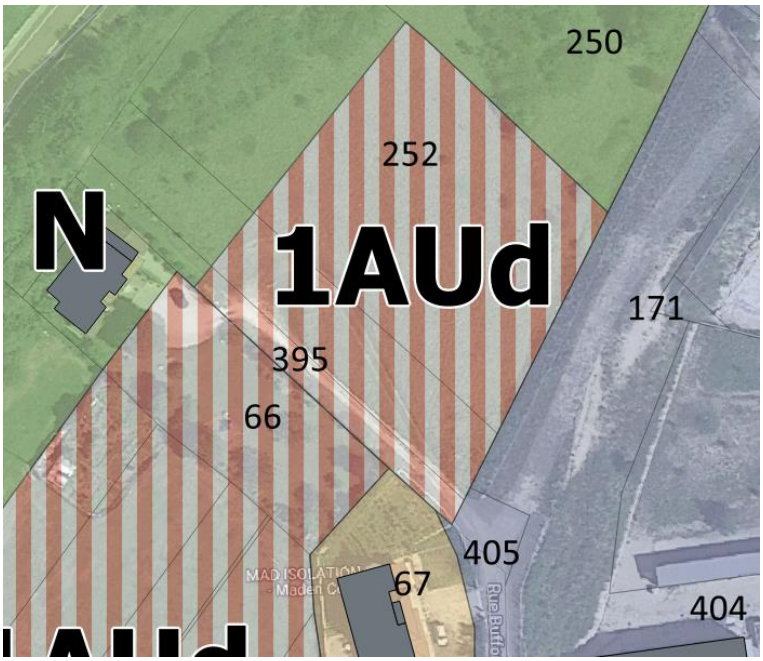
2.2.2.3 Superficie de l'OAP

En parallèle, la superficie exacte du site sera inscrite en lieu et place d'une valeur arrondie dans la partie littérale de l'OAP.

2.2.3 MODIFICATIONS APPORTEES A L'OAP

La modification n°2 porte sur la modification de la desserte du secteur de l'OAP n°3, en la prévoyant par la parcelle AS 405 qui appartient à la commune. L'accès proposé initialement faisant appel à une voirie non existante (parcelle 171). Le principe de desserte interne de l'OAP est adapté en conséquence et au regard de l'évolution du projet. Le texte descriptif est également modifié en cohérence.

Zone concernée et parcelle 405 en entrée de zone

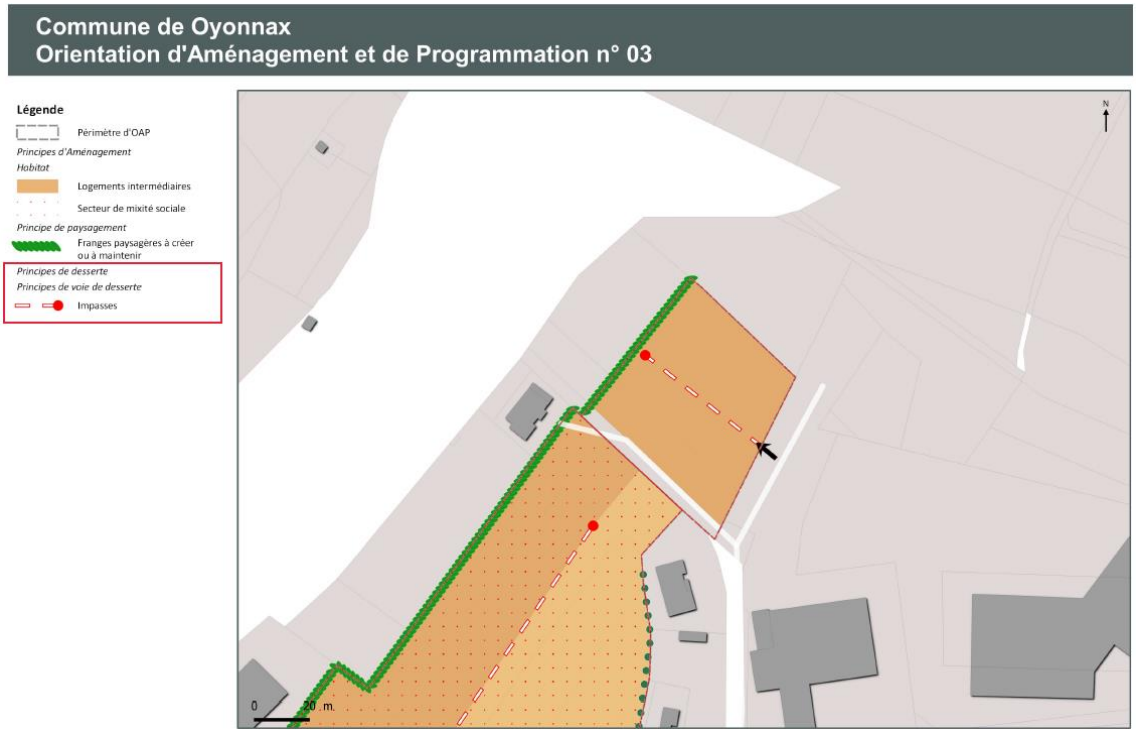


Le texte de l'OAP est également modifié pour tenir compte de l'évolution de la typologie de logement et de leur nombre : 10 logements de type groupés au lieu de 12 logements intermédiaires.

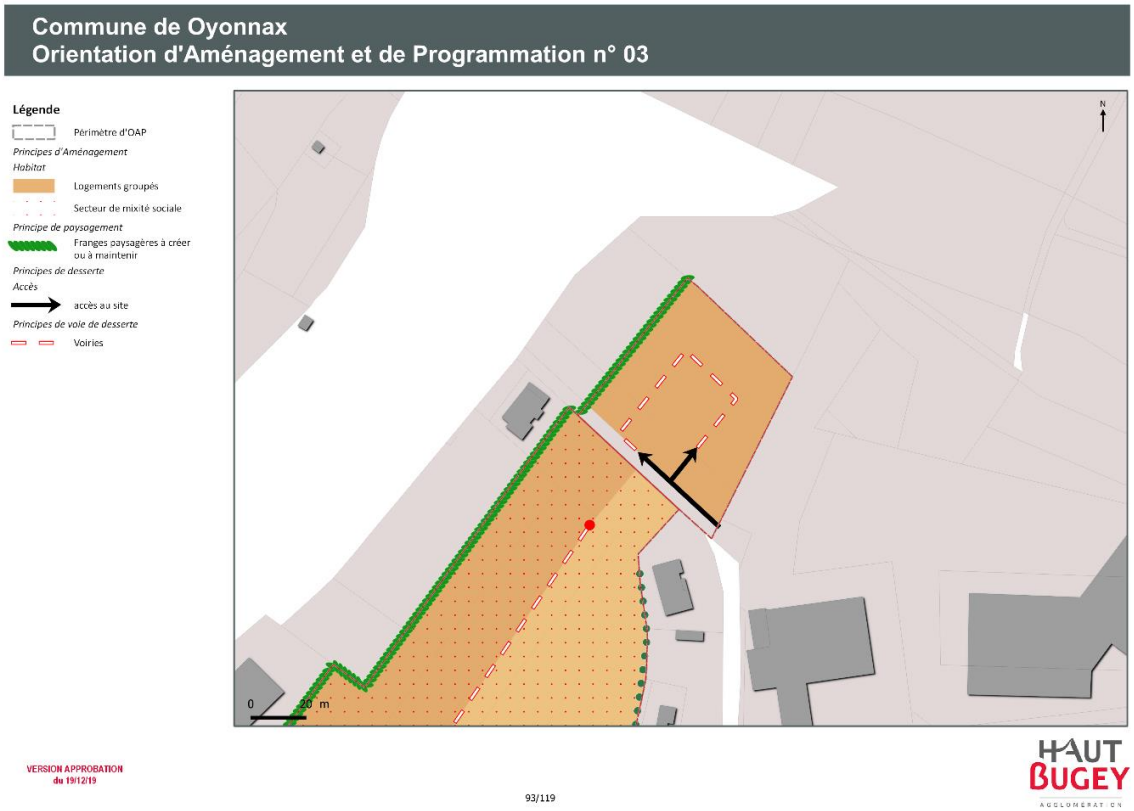
La superficie exacte de l'OAP est inscrite en lieu et place de la valeur arrondie figurant dans le document.

Présentation des évolutions apportées à l'OAP – volet graphique

OAP 3 avant modification



OAP 3 après modification



Présentation des évolutions apportées à l'OAP – volet littéral

OAP 3 avant modification

Commune de Oyonnax
Orientation d'Aménagement et de Programmation n° 03

CONTEXTE

Le site est localisé au nord d'Oyonnax. Il est borné au sud par un quartier d'habitat pavillonnaire (Champ Longin), à l'est par une zone d'activité (industries, commerces et services) et au nord par l'autoroute A404. La superficie du site est d'environ 0,4 ha. La diversité des vocations de ce quartier (habitat, économie, infrastructures) participe à la convergence des nuisances : pollution sonore, visuelle, peu d'atouts paysagers ou architecturaux à mettre en valeur, etc. Aussi, ce projet d'extension du quartier soulève des enjeux forts en termes de requalification paysagère et de recomposition d'un cadre de vie agréable.

PRINCIPES D'AMENAGEMENT

Composition :

La densité minimale attendue sur le site est de 32 log/ha. Aussi, le projet propose la construction d'au moins 12 logements, sous la forme d'un habitat intermédiaire (caractérisé par la superposition de logements dotés d'accès individualisés et d'espaces extérieurs privatifs).

Desserte :

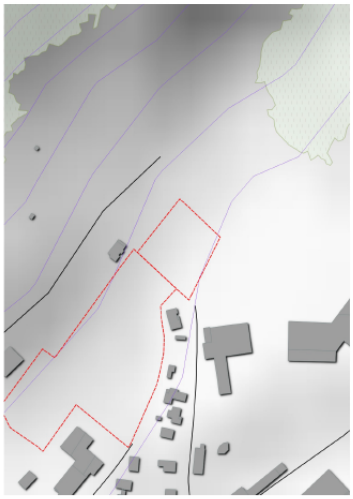
L'accès au site s'effectue depuis une nouvelle voirie créée dans le prolongement de la rue Buffon. Un espace de stationnement commun est prévu à l'intérieur du site ainsi qu'une place de retournement.

Paysagement-Environnement :

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. Les boites aux lettres et les bacs à déchets seront groupés à l'entrée du site.

Réseaux et autres enjeux :

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 (surfaces imperméabilisées, mise en place de dispositifs de stockage d'eau pluviales...). Concernant les nuisances sonores, des aménagements pourront être mise en place en limite Ouest du site (écran sonore).



Localisation au sein du territoire

OAP 3 après modification

CONTEXTE

Le site est localisé au nord d'Oyonnax. Il est borné au sud par un quartier d'habitat pavillonnaire (Champ Longin), à l'est par une zone d'activité (industries, commerces et services) et au nord par l'autoroute A404. La superficie du site est d'environ 0,37 ha. La diversité des vocations de ce quartier (habitat, économie, infrastructures) participe à la convergence des nuisances : pollution sonore, visuelle, peu d'atouts paysagers ou architecturaux à mettre en valeur, etc. Aussi, ce projet d'extension du quartier soulève des enjeux forts en termes de requalification paysagère et de recomposition d'un cadre de vie agréable.

PRINCIPES D'AMENAGEMENT

Composition :

La densité minimale attendue sur le site est de 27 log/ha. Aussi, le projet propose la construction d'au moins 10 logements, sous la forme d'un habitat groupés (caractérisé par un groupement de logements assemblés dans un projet, avec une conception aussi individuelle que collective)

Desserte :

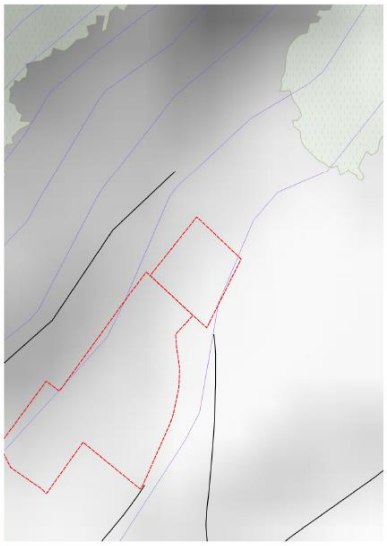
L'accès au site s'effectue depuis la rue Buffon, à l'extrémité sud de la parcelle. Un espace de stationnement commun est prévu à l'intérieur du site ainsi un bouclage de voirie permettant de faire le tour de la parcelle

Paysagement-Environnement :

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. Les boites aux lettres et les bacs à déchets seront groupés à l'entrée du site.

Réseaux et autres enjeux :

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 (surfaces imperméabilisées, mise en place de dispositifs de stockage d'eau pluviales...). Concernant les nuisances sonores, des aménagements pourront être mise en place en limite Ouest du site (écran sonore).
L'aménagement de la zone et sa constructibilité sont soumis au respect des obligations réglementaires en matière de prise en compte du bruit.



Localisation au sein du territoire

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

2.3 OAP N°12, SECTEUR DE VEYZIAT

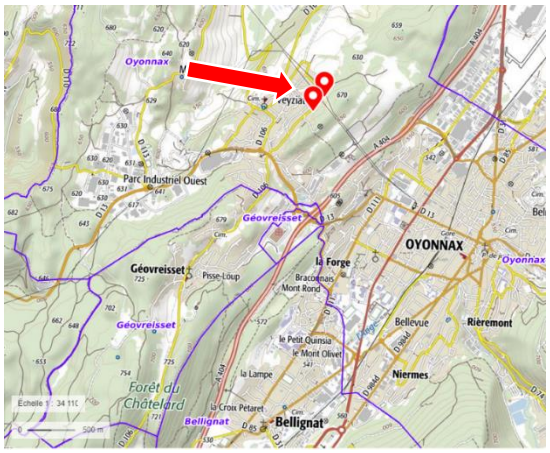
2.3.1 CONTEXTE

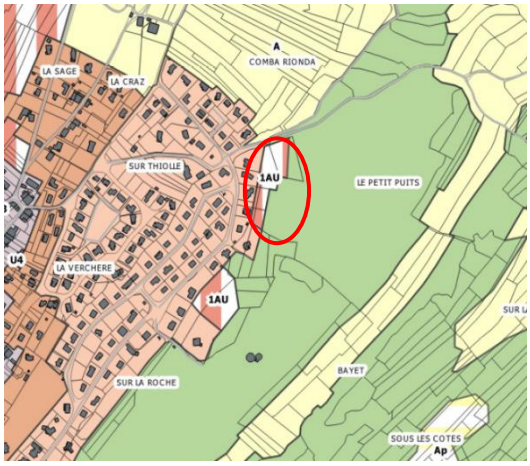
L'OAP n°12 se localise à l'Est de Veyziat (Commune d'Oyonnax), à proximité de la rue Richard Wagner, dans le prolongement d'un quartier pavillonnaire et à proximité d'un ensemble naturel forestier.

Cette OAP de 0,6 ha est située en zone 1AU. Elle propose en l'état actuel, la réalisation de 6 logements, soit 10 logements à l'hectare.

Ce projet d'extension entre dans les objectifs du PLUi-H portant à privilégier la qualité de l'urbanisation et la cohésion urbaine à l'échelle de la ville et à développer une offre de logements de standing.

Localisation et zonage en vigueur





2.3.2 ENJEUX DE LA MODIFICATION

2.3.2.1 Réduire la superficie de la zone

L'évolution du projet initialement pressenti impose aujourd'hui de faire évoluer le contenu de l'OAP ainsi que son périmètre. La volonté de revoir les objectifs de logements (réduits de 4 à 6) ainsi que de limiter l'incidence de l'OAP sur les terres naturelles situées au Nord-Est conduisent à réduire la surface de l'OAP.

La réduction conjointe du nombre de logements ainsi que de la superficie respecte l'objectif de densité initiale ainsi les objectifs que s'est fixé le PLUi-H pour chaque strate qui le compose.

2.3.2.2 Adapter les dessertes

L'évolution du périmètre remet en cause les conditions d'accès initial qui sont également modifiées.

Le nouveau projet doit permettre une constructibilité limitée aux arrières de chaque parcelle existante en front de zone (et déjà bâtie) et une desserte propre à chacune d'entre elle via les accès déjà existants. L'aménagement de la zone pourra se faire de manière progressive et indépendante.

2.3.3 MODIFICATIONS PROPOSEES

2.3.3.1 Modifications apportées au zonage

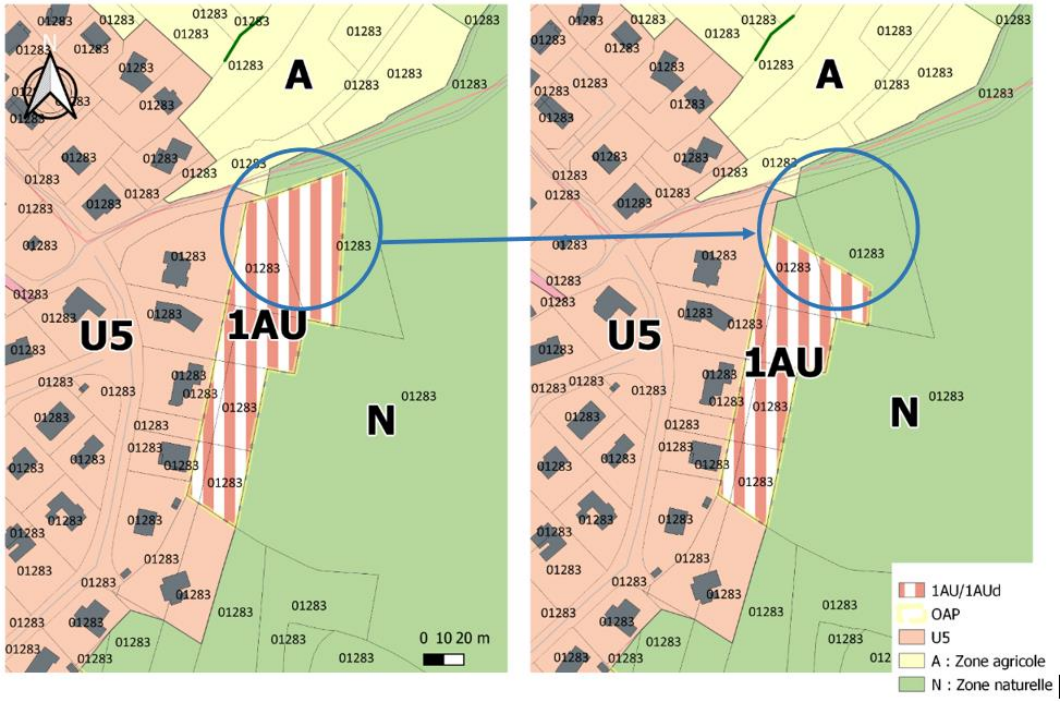
Au regard de l'objectif de maintien de la densité initiale, la zone 1AUd qui concerne cette OAP est réduite de 1300m² et passe ainsi de 0,6 ha à 0,47 ha.

Le déclassement bénéficie à la zone N limitrophe de la zone et ce faisant évite une urbanisation en entrée de ville le long du Chemin du grand puits.

Le périmètre de l'OAP en tant que prescription surfacique est également modifié dans le règlement graphique.

Extrait du règlement graphique AVANT modification du PLU

Extrait du règlement graphique APRES modification du PLU



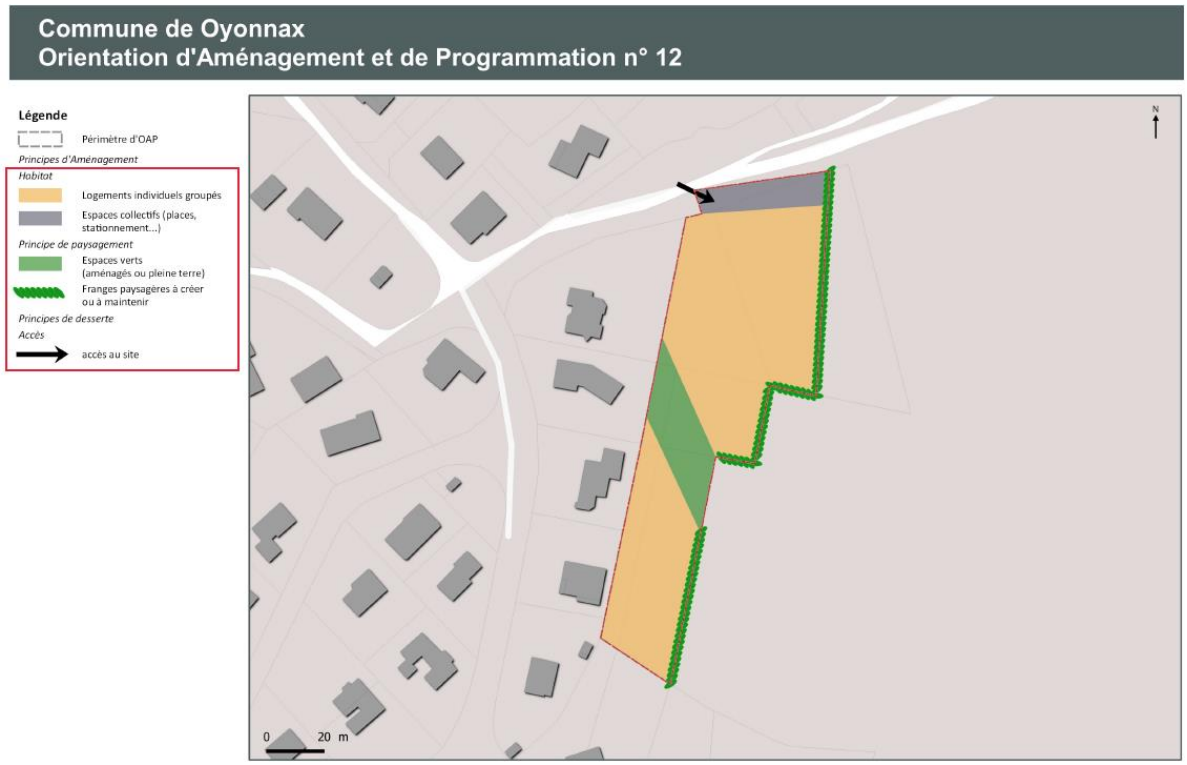
2.3.3.2 Modifications apportées à l'OAP n°12

Le déclassement de la partie Nord du secteur de l'OAP en zone N impose plusieurs évolutions propres à l'OAP :

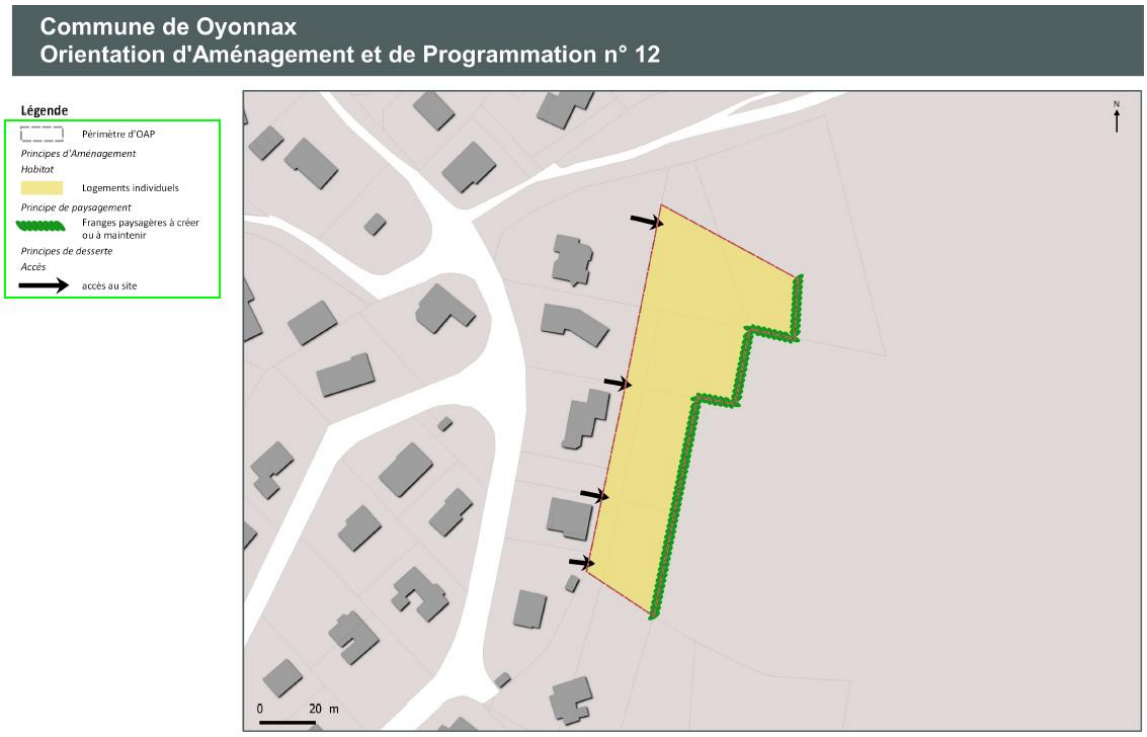
- Les conditions d'accès sont modifiées : en lieu et place d'un accès unique depuis le chemin du grand Puits, il est proposé que les tènements constructibles soient desservis par les accès existants au-devant de chaque propriété existante. Ainsi, chaque propriétaire aura la charge de l'organisation de la desserte du fond de parcelle depuis son accès existant. L'OAP précise également que du fait de cette nouvelle desserte, les projets pourront être menés de manière indépendante.
- La programmation est modifiée : l'OAP proposera 4 logements individuels en lieu et place de 6 logements individuels groupés.
- La composition interne est modifiée : l'OAP prévoyait un principe de bande inconstructible au regard de la présence de la ligne électrique. Il est proposé de supprimer le report de cette bande dans la partie graphique de l'OAP tout en maintenant dans la partie littérale de l'OAP l'obligation pour tout projet de se conformer aux règles en vigueur pour l'implantation des éventuelles constructions. La ligne électrique constituant une servitude, les règles s'appliquent indépendamment de l'OAP.
- L'insertion paysagère est adaptée : en conséquence de la suppression du principe de bande naturelle, l'OAP vient repréciser l'enjeu de frange paysagère sur l'arrière du site.

Présentation des évolutions apportées à l'OAP – partie graphique

OAP 12 avant modification



OAP 12 après modification



Présentation des évolutions apportées à l'OAP – partie littérale

OAP 12 avant modification

Commune de Oyonnax
Orientation d'Aménagement et de Programmation n° 12

CONTEXTE

Le site est localisé au nord de Veyziat (commune d'Oyonnax) dans le prolongement d'un quartier pavillonnaire et à proximité de la forêt du Grand Puy. Sa superficie est d'environ 0,6 ha.

PRINCIPES D'AMENAGEMENT

Composition :

Le projet propose la construction d'au moins 6 logements de type individuel groupé. L'objectif est d'accompagner la densification de ce quartier pavillonnaire de Veyziat tout en définissant un front d'urbanisation pour préserver les espaces boisés environnants.

Desserte :

Le site est accessible depuis le chemin du Grand Puits, qui devra potentiellement faire l'objet d'aménagements supplémentaires (élargissement, rue carrossable...).

Paysagement-Environnement :

Le site étant localisé entre le front d'urbanisation existant et la lisière du bois du Grand Puy, une attention particulière sera portée sur la création d'une frange paysagère entre les constructions et les espaces naturels.

Réseaux et autres enjeux :

L'ensemble des risques est pris en compte dans la faisabilité du projet. Une ligne électrique à haute tension traversant le site sur l'axe nord-ouest/sud-est, les hauteurs seront limitées à proximité et une bande naturelle inconstructible sera préservée sous la ligne. L'aménagement global du site veille à limiter le ruissellement des eaux pluviales en mettant en place des solutions de gestion alternative (surfaces imperméabilisées, mise en place de dispositifs de stockage d'eau pluviales...)

Localisation au sein du territoire

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

OAP 12 après modification

CONTEXTE

Le site est localisé au nord de Veyziat (commune d'Oyonnax) dans le prolongement d'un quartier pavillonnaire et à proximité de la forêt du Grand Puy. Sa superficie est d'environ 0,47 ha.

PRINCIPES D'AMENAGEMENT

Composition :

Le projet propose la construction d'au moins 4 logements de type individuel. L'objectif est d'accompagner la densification de ce quartier pavillonnaire de Veyziat tout en définissant un front d'urbanisation pour préserver les espaces boisés environnants. L'aménagement pourra être réalisé de manière progressive et indépendante.

Desserte :

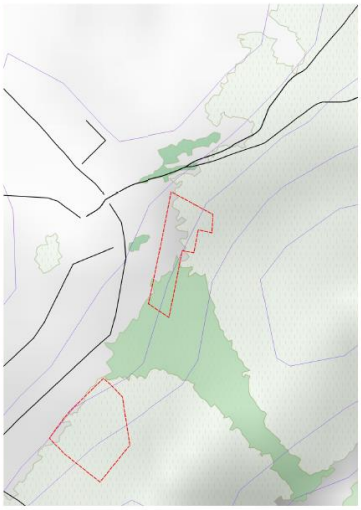
L'accessibilité au site sera effectuée directement depuis chaque parcelle bâtie existante en front de site permettant ainsi un développement progressif de l'OAP. Aucun nouvel accès ne sera créé sur les axes environnants.

Paysagement-Environnement :

Le site étant localisé entre le front d'urbanisation existant et la lisière du bois du Grand Puy, une attention particulière sera portée sur la création d'une frange paysagère entre les constructions et les espaces naturels.

Réseaux et autres enjeux :

L'ensemble des risques est pris en compte dans la faisabilité du projet. Une ligne électrique à haute tension traversant le site sur l'axe nord-ouest/sud-est, l'implantation du bâti ainsi que les hauteurs seront définies au regard des règles en vigueur. L'aménagement global du site veille à limiter le ruissellement des eaux pluviales en mettant en place des solutions de gestion alternative (surfaces imperméabilisées, mise en place de dispositifs de stockage d'eau pluviales...)



Localisation au sein du territoire

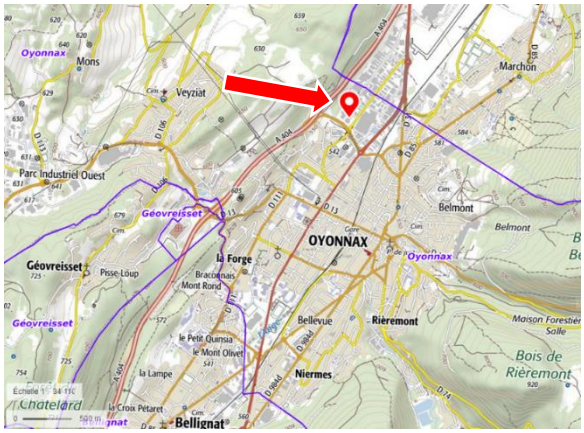
2.4 EVOLUTION D'UN SECTEUR UXCP (DECATHLON) EN ZONE UXA

2.4.1 CONTEXTE

Le site est situé au sein du Parc Industriel Nord. La parcelle constitue à ce jour une enclave « commerciale » au sein d'un vaste ensemble industriel. Cette particularité visait à qualifier l'occupation réelle du tènement occupé jusqu'en 2020 par Décathlon.

L'enseigne a quitté le site pour un autre espace commercial du territoire. Le tènement constitue donc désormais une friche commerciale encerclée par des bâtis industriels à proximité directe de l'échangeur de l'A404.

Localisation et zonage en vigueur



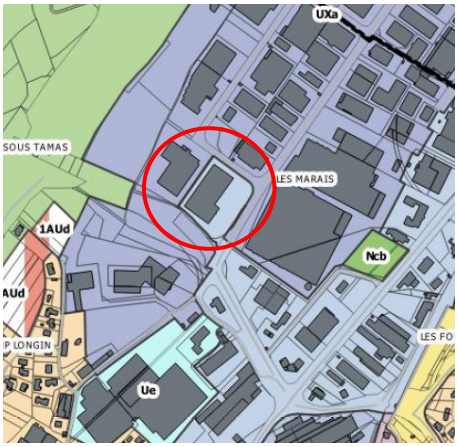


Photo du Site (Sources: Google Street View)

2.4.2 ENJEUX

Au regard de la vocation dominante de la zone, il est proposé de modifier le zonage de la parcelle en la reclassant en zone industrielle. Ce faisant, le tènement pourra être mobilisé par une entreprise locale désireuse de s'étendre.

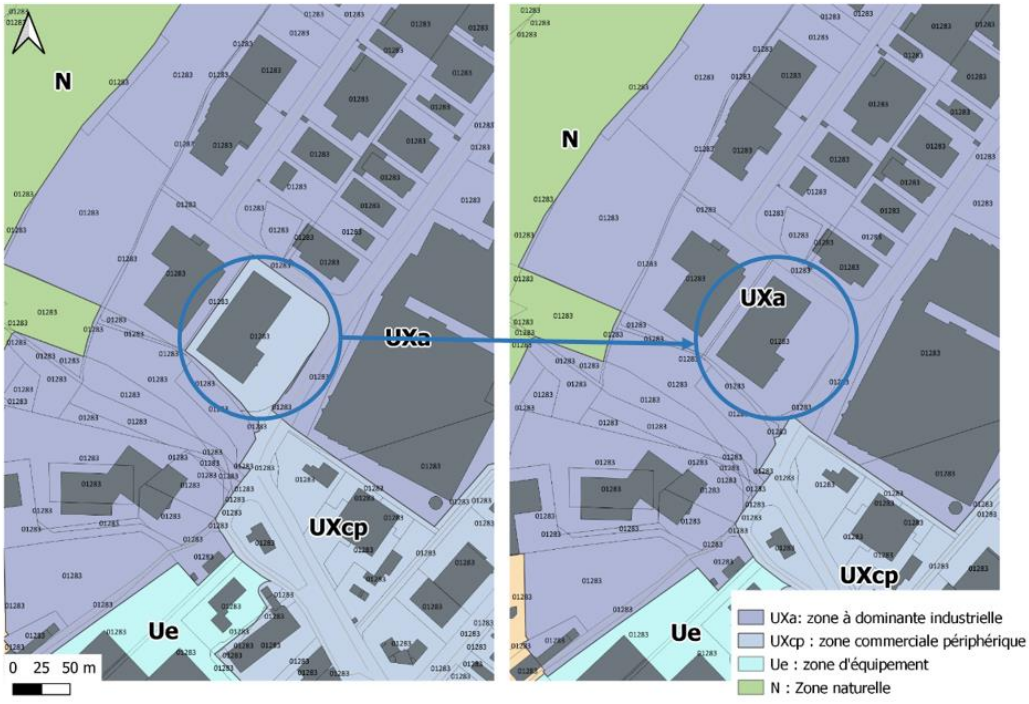
Ce classement permet de donc de répondre aux objectifs stratégiques du PADD :

- Envisager la mutabilité et le changement de destination de tènement d'activités aujourd'hui en friche
- Proposer une offre immobilière économique adaptée à la demande
- Prioriser un développement industriel par densification du tissu urbain dédié.

2.4.3 MODIFICATION APPORTEE AU ZONAGE

La modification du zonage vise le déclassement de la zone UXcp en zone UXa.

Extrait du zonage avant et après modification du PLUi-H



2.5 IMPLANTATION DU FUTUR CENTRE TECHNIQUE EAU-ASSAINISSEMENT DE HAUT BUGEY AGGLOMERATION

2.5.1 CONTEXTE

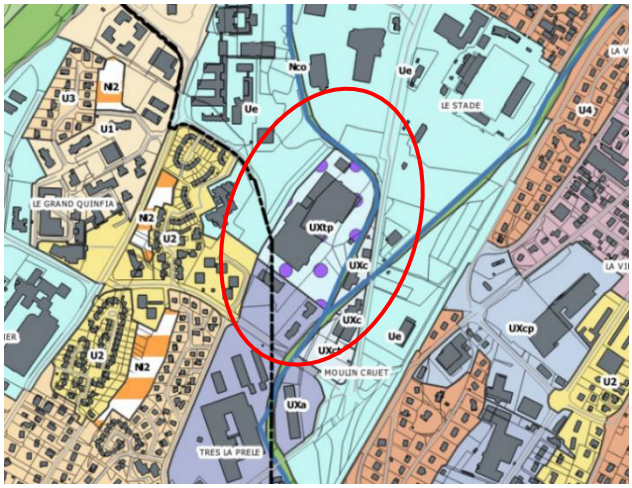
Le PLUi-H prévoit une zone UXtp en entrée Sud d'Oyonnax et en limite avec Bellignat. Ce secteur, d'une superficie d'environ 4 ha ambitionne la reconversion de l'ancien site Gilac en un espace dédié aux « Plastiques de Demain ».

Le site doit notamment permettre l'émergence d'une nouvelle filière industrielle sur le territoire et au niveau national : la plastronique. Plusieurs occupations y seront proposées : un bâtiment tertiaire, le bâtiment du centre technique industriel de la plasturgie (IPC) ou encore une pépinière d'entreprise. Dans le cadre de l'élaboration du PLUi-H en 2019, un zonage dédié a donc été proposé, assorti d'une OAP fondée sur des principes d'intention d'aménagement.

Depuis fin 2019, HBA a développé un projet dédié au centre technique eau/assainissement dont l'implantation s'effectuerait au Nord de cette zone UXtp, sous maitrise foncière HBA. Ce projet vise à regrouper l'ensemble du Pôle Eau/Assainissement de HBA y compris la régie de l'Eau, qui est à ce jour éclatée sur plusieurs sites du bassin oyonnaxien dans une logique d'optimisation des services et de limitation des déplacements. Il s'inscrirait ainsi dans la continuité du pôle d'équipements communaux et communautaires déjà présents sur la zone Ue au nord du site.

Enfin, sur le reste du tènement UXtp, HBA a poursuivi les réflexions autour du projet d'aménagement (étude de programmation en cours) tout en s'assurant la maitrise foncière totale du site.

Localisation et zonage en vigueur



2.5.2 ENJEUX DE LA MODIFICATION

2.5.2.1 Permettre la réalisation du centre technique eau/assainissement

Le projet visant la réalisation d'un bâtiment d'environ 2200m² accueillant les services eau et assainissement, assimilé en tant qu'équipement public. Il est proposé de modifier la surface du secteur UXtp afin d'étendre le secteur Ue. Celle-ci représente environ 7000m² et s'inscrit dans la continuité de la zone Ue existante au Nord sur le secteur du stade Mathon. Le secteur UXtp voit sa superficie réduite, passant à 30 000 m^2.

Le zonage Nco associé aux abords de la Sarsouille n'est pas modifié.

2.5.2.2 Faciliter la réalisation du projet de la cité des plastiques de demain

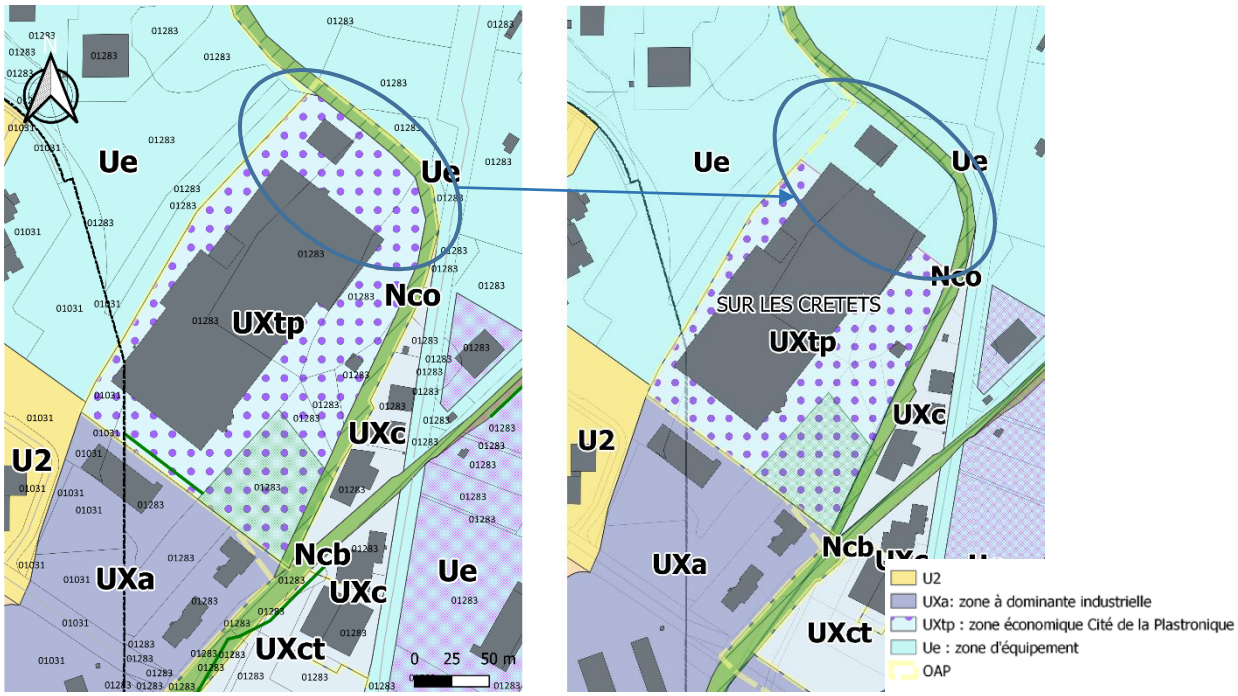
Haut Bugey Agglomération étant propriétaire de l'ensemble des terrains concernés par le projet de la cité des plastiques de demain et du centre technique eau/assainissement il est également proposé la suppression de l'OAP. En effet, si le projet de centre technique eau/assainissement arrive aujourd'hui en phase opérationnelle, le secteur « Cité des Plastiques de Demain et du centre technique eau/assainissement» fait toujours l'objet d'études de programmation susceptibles de faire évoluer régulièrement le contenu règlementaire du PLUi-H. Dès lors et compte tenu de la maitrise foncière, il est proposé la suppression de l'OAP 18. L'agglomération en tant que maitrise d'ouvrage des deux projets sera garante du volet qualitatif des projets.

2.5.3 MODIFICATIONS APPORTEES

2.5.3.1 Modifications apportées au zonage

7000m² de zonage Uxtp sont détachés pour former un secteur Ue.

Extrait du zonage avant et après modification du PLUi-H



Nota : le bâti cadastré sur le secteur UXtp a été démoli.

2.5.3.2 Modifications apportées aux OAP

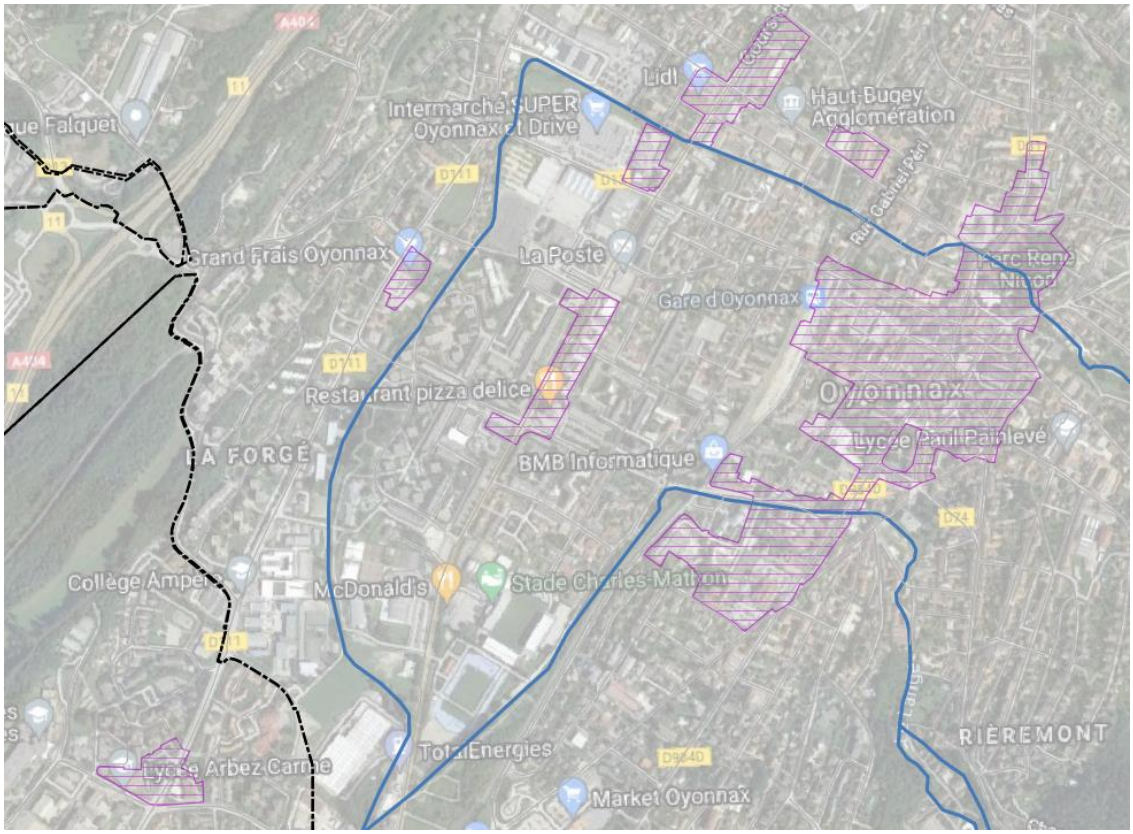
L'OAP n°18 est supprimée.

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

2.6.1 CONTEXTE

Dans le cadre de sa stratégie commerciale, le PLUi-H approuvé fin 2019 avait décliné plusieurs outils spécifiques au commerce :

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



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

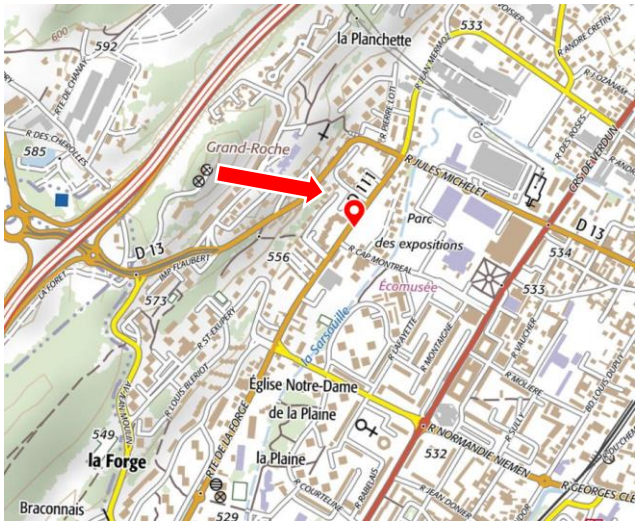
Rapidement, l'usage du PLUi-H a mis en évidence que la rédaction excluait de fait la restauration en tant que sous-destination du code de l'urbanisme alors qu'elle constitue une vocation commerciale importante des centres villes et villages. Sur le secteur de Bellignat, c'est d'ailleurs un espace de restauration qui est en partie visé par la prescription.

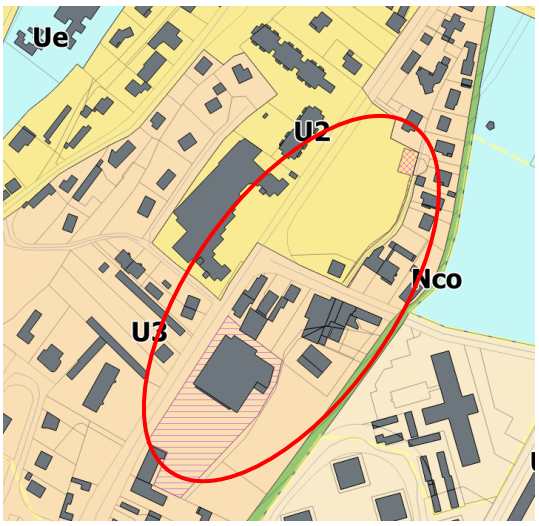
Enfin, depuis 2019, la ville d'Oyonnax a poursuivi ses actions de revitalisation de ses secteurs de renouvellement urbain que ce soit par le biais des programmes NPNRU, des Actions Cœur de Ville ou de projets annexes. La modification visée ici vise notamment à permettre l'un de ces projets annexes sur un tènement libre et zoné en U2.

Le tènement se situe le long de la rue de la Forge, au Nord du site commercial de Grand Frais, lui-même inclus dans un secteur de polarité commerciale.

HBA et la ville d'Oyonnax souhaitent aujourd'hui y autoriser un projet de restauration, non permis à ce jour par les règles du PLUi-H.

Localisation et zonage en vigueur



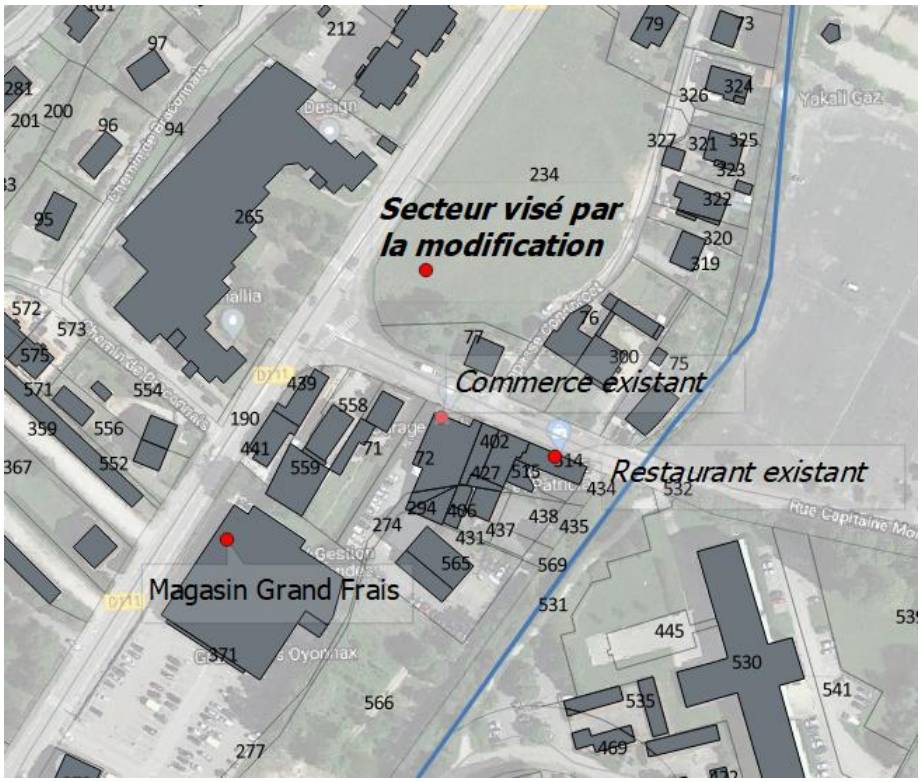


Secteur visé par l'extension

2.6.2 ENJEUX DE LA MODIFICATION

L'extension de la polarité commerciale de la rue de la Forge, présente une opportunité de conforter l'offre commerciale de ce secteur majoritairement résidentiel et présentant de forts enjeux de revitalisation.

Le tènement zoné en U2 constitue une vaste dent-creuse desservie par la rue de la Forge, et bordée par des habitations. 200 mètres au Sud se situe le magasin Grand Frais tandis que la rue du Capitaine Montréal accueille une activité de services/réparation et un restaurant.



Localisation du secteur dans son environnement commercial

Cet espace, en pleine zone urbaine, à proximité d'une zone sous prescription commerciale existante et située le long d'un axe de communication structurant d'Oyonnax (route de la Forge) offre à l'intercommunalité une opportunité de renforcer et diversifier le pôle commercial du secteur de Grand Frais en y étendant la zone de prescription commerciale jusqu'à la dent creuse concernée, englobant par la même occasion les autres activités présentes sur le secteur (Garage/Carrosserie et Restaurant).

Ce projet induit également trois modifications du règlement :

- L'une d'entre elles **réintègre l'activité de restauration au titre des activités commerciales autorisées au sein des polarités dont la polarité d'hyper-centre dans une logique de cohérence**.
- **La seconde porte le plafond de la surface de plancher autorisée à 500m² au lieu de 250m²**
- **Enfin la dernière vise à mettre en cohérence les articles 2 et 3 au regard des changements apportés et des difficultés d'instruction (article 2 interdisant le commerce / article 3 l'autorisant dans les zones de prescription).**

La réintégration de la restauration relève de l'oubli lors de l'élaboration du PLUi-H. En effet, cette activité est souvent indissociable de la vie économique et commerciale des centres villes et villages.

L'extension du plafond à 500m² de SP repose sur deux éléments principaux :

- La rédaction s'appuie sur de la surface de plancher et non de la surface de vente. Dès lors, elle limite de manière trop importante d'éventuels projets comportant espace de vente et de stockage par exemple
- La limite à 250m² tel qu'inscrite actuellement permet difficilement la création de nouvelles activités notamment dans des secteurs à l'urbanisme moins dense qu'en centre-ville. Si dans l'hyper-centre la superficie des commerces est rapidement limitée du fait des bâtis existants (en limite, en rez-de-chaussée d'immeubles), sur des espaces urbains tels que les secteurs de renouvellement (majoritairement composés de collectif type U1, U2 ou U3) les superficies peuvent être plus importantes. A titre de comparaison, le bâtiment Grand Frais déjà présent dans la polarité représente une emprise de 1500m². Quant à l'ensemble formé par le restaurant et l'activité de services/atelier rue du capitaine Montréal, il représente environ 700m² d'emprise.

Enfin l'évolution de l'article 2 est de l'ordre de la clarification :

- Elle doit permettre une cohérence entre l'article 2 et les prescriptions de l'article 3
- Elle doit veiller à bien distinguer les différents cas relatifs au commerce

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

2.6.3 MODIFICATIONS APPORTEES

2.6.3.1 Modifications apportées au règlement

Page 28, Article 3

L'article 3 des zones U règlemente les polarités commerciales.

Conformément aux propositions ci-dessous, les ajouts suivants sont proposés :

- Autoriser la restauration pour l'ensemble des polarités
- Augmenter la capacité de 250m² à 500m² de surface de plancher autorisée pour chaque unité commerciale pour les polarités autre que celle de l'hyper-centre dont le plafond reste inchangé à 900m².

A noter que ces évolutions de règlement écrit concernent l'ensemble des polarités dont celle présente sur Bellignat.

Bellignat, polarité commerciale avenue Victor Hugo

Extrait du règlement avant modification du PLUi-H

Article 3 Mixité fonctionnelle et sociale

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.

Au sein des zones U4, U3 et Uc3c :

En dehors des sites d'OAP, des périmètres de mixité sociale sont identifiés sur la commune de Montréal-La-Cluse. Dans le cas de programme de logements, les logements devront être des logements locatifs sociaux.

Au sein de la zone U4c :

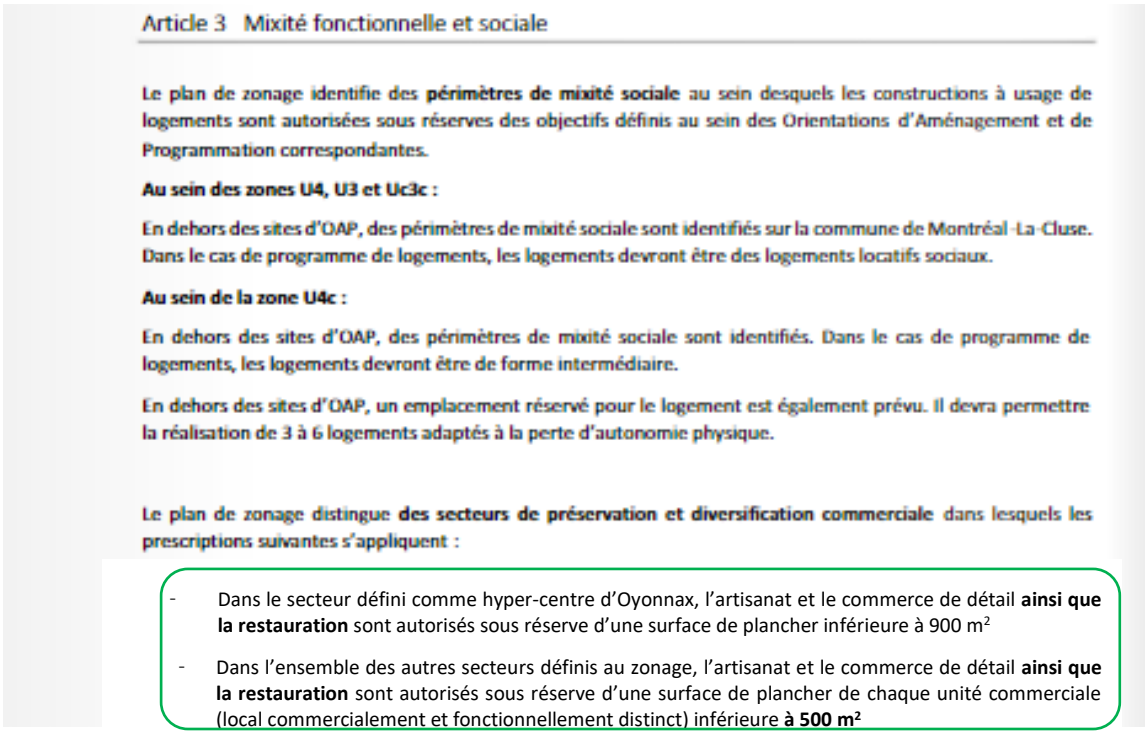
En dehors des sites d'OAP, des périmètres de mixité sociale sont identifiés. Dans le cas de programme de logements, les logements devront être de forme intermédiaire.

En dehors des sites d'OAP, un emplacement réservé pour le logement est également prévu. Il devra permettre la réalisation de 3 à 6 logements adaptés à la perte d'autonomie physique.

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 de chaque unité commerciale (local commercialement et fonctionnellement distinct) inférieure à **250m²**

Extrait du règlement après modification du PLUi-H



Article 3 Mixité fonctionnelle et sociale

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.

Au sein des zones U4, U3 et Uc3c :

En dehors des sites d'OAP, des périmètres de mixité sociale sont identifiés sur la commune de Montréal-La-Cluse. Dans le cas de programme de logements, les logements devront être des logements locatifs sociaux.

Au sein de la zone U4c :

En dehors des sites d'OAP, des périmètres de mixité sociale sont identifiés. Dans le cas de programme de logements, les logements devront être de forme intermédiaire.

En dehors des sites d'OAP, un emplacement réservé pour le logement est également prévu. Il devra permettre la réalisation de 3 à 6 logements adaptés à la perte d'autonomie physique.

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 **ainsi que la restauration** sont autorisés sous réserve d'une surface de plancher inférieure à 900 m²
- Dans l'ensemble des autres secteurs définis au zonage, l'artisanat et le commerce de détail **ainsi que la restauration** sont autorisés sous réserve d'une surface de plancher de chaque unité commerciale (local commercialement et fonctionnellement distinct) inférieure **à 500 m²**

Article 2

L'article 2 dans sa rédaction actuelle vise à autoriser dans les zones dites de centre-ville ou villages (zones indicées « C » le commerce et la restauration d'une superficie inférieure à 250m².

En revanche, il interdit explicitement le commerce et la restauration dans les zones Uc, Uc2, U1, U2 et U3 alors qu'elles sont visées par des prescriptions commerciales sur les villes d'Oyonnax et Bellignat.

La modification vise d'une part à clarifier les conditions d'autorisation du commerce et de la restauration et d'autre part à les ajuster aux évolutions apportées à l'article 3 et notamment l'évolution des seuils.

Extrait du règlement avant modification du PLUi-H

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

- les constructions à usage d'artisanat et de commerce de détail ainsi que de restauration sous réserve que :
  - La surface de plancher de chaque unité commerciale (local commercialement et fonctionnellement distinct) soit inférieure à 250m² sauf précisions contraires portées au plan de zonage
  - leur nature ait une fonction urbaine, qu'elle soit compatible avec le **caractère résidentiel** de la zone ainsi que du caractère **traditionnel** et **historique** de la trame bâtie, et que leur fréquentation induite ne nuise pas à la sécurité, la tranquillité et la salubrité publique.

Dans la zone Uc3n sont autorisées :

- les constructions à usage d'artisanat et de commerce de détail ainsi que de restauration sous réserve que :
  - La surface de plancher soit inférieure à 900m²
  - leur nature ait une fonction urbaine, qu'elle soit compatible avec le **caractère résidentiel** de la zone ainsi que du caractère **traditionnel** et **historique** de la trame bâtie, et que leur fréquentation induite ne nuise pas à la sécurité, la tranquillité et la salubrité publique.

Extrait du règlement après modification du PLUi-H

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

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

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

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

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

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

Dans les zones U1, U2 et U3 sont autorisées :

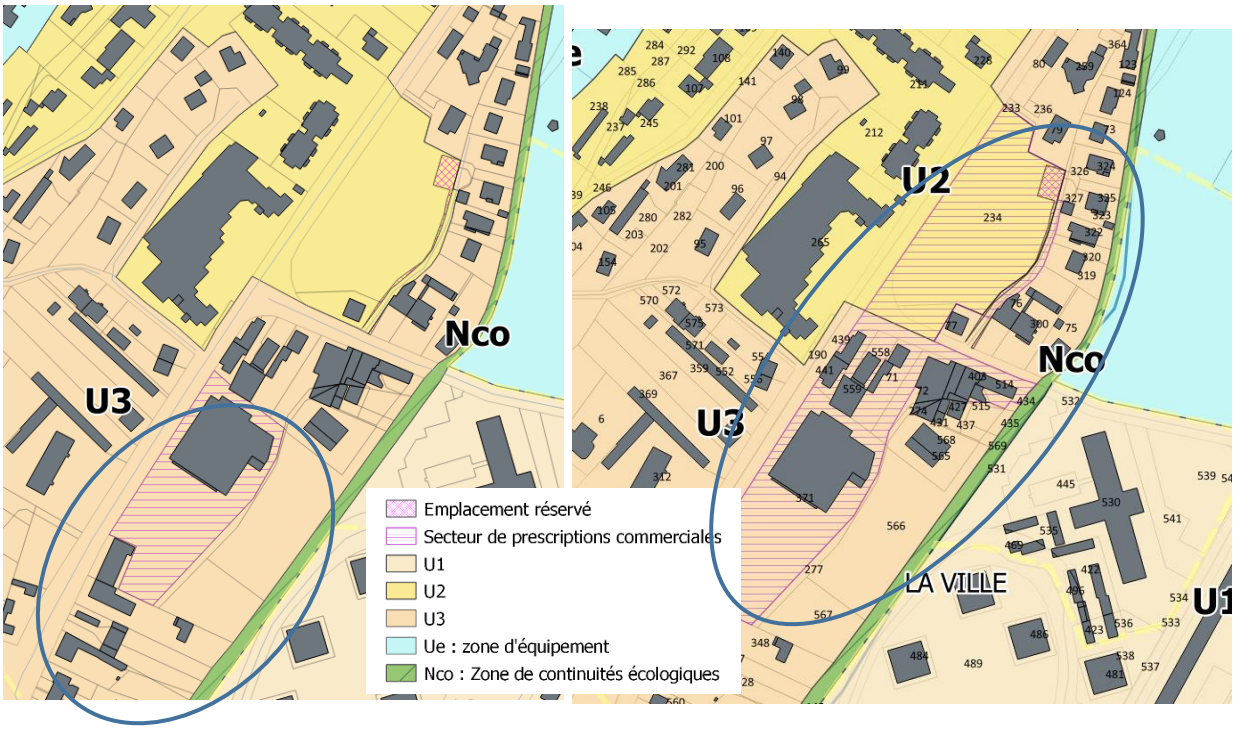
- les constructions à usage d'artisanat et de commerce de détail ainsi que de restauration sous réserve :
  - que leur nature ait une fonction urbaine, qu'elle soit compatible avec le **caractère résidentiel** de la zone ainsi que du caractère **traditionnel** et **historique** de la trame bâtie, et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

2.6.3.2 Modifications apportées aux prescriptions graphiques

Au regard du projet d'augmentation du plafond de polarité commerciale, la prescription commerciale du secteur de Grand Frais voit sa superficie augmenter, passant de 0,5 ha à 1,8 ha (0,5 ha sur le secteur Grand Frais déjà identifié, 0,6 sur la parcelle 234 et 0,7 sur le secteur de part et d'autre de la rue du Capitaine Montréal).

Cette augmentation permet d'englober dans le secteur de prescription commerciale la parcelle non urbanisée, en zonage U2, afin d'accueillir un potentiel nouvel espace commercial. La prescription commerciale englobe de surcroit des activités présentes sur le secteur dont un garage/carrosserie ainsi qu'un restaurant.

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

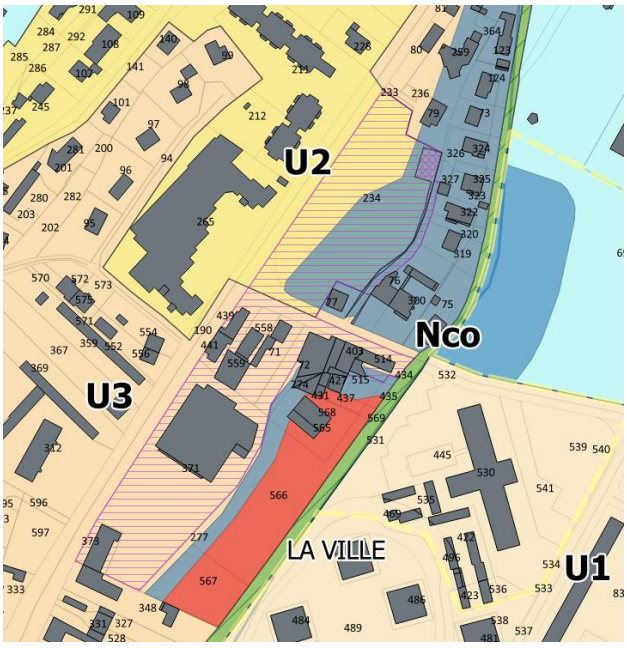


A noter que le secteur est concerné par le PPRi des crues du lange et de la Sarsouille.

Le secteur visé par la zone rouge du PPRi n'a de fait pas été inclus au sein de la prescription commerciale (notamment les parcelles 565, 566, 567).

Le périmètre du projet, notamment sur le tènement Nord, (parcelle 234) a été maintenu dans la zone bleue autorisant la constructibilité sous réserve du respect de côtes NGF.

Zonage et zones du PPRi



2.7 EVOLUTION DU RAPPORT DE PRESENTATION

La présente notice constitue un additif au rapport de présentation du PLUi-H et se substitue aux justifications visant les zones concernées.

Au regard des modifications de zonage proposées, le tableau des surfaces évolue comme ci-dessous :

Zone	Surface avant modification (ha)	Surface après modification (ha)
1AU	38,5	38,4
Ue	240,9	241,6
UXcp	67,7	66,8
UXa	710,2	711,1
UXtp	3,9	3,2
N	30023,2	30023,3

Evolution du tableau des surfaces avant et après la modification n°2 du PLUi-H

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

Les modifications proposées s'inscrivent dans le respect des objectifs des orientations du PADD. En particulier :

- Les évolutions des OAP logements (OAP 3 et 12) maintiennent voire rehaussent les objectifs moyens de densité initiaux. Ce faisant, les équilibres de densité du PLUi-H dans leur globalité mais également à l'échelle de la strate et à l'échelle locale ne sont pas remis en cause.

  Par ailleurs, les évolutions proposées au sein des OAP veillent à maintenir les objectifs assignés à chacun en matière d'offre de logement (orientation 1.2.1 du PADD visant la production de logement de haute qualité).

- L'évolution de l'OAP 12 permet également de réduire la consommation foncière en proposant une diminution de son périmètre.

- Le reclassement en zone UXa du tènement dit « Décathlon » s'inscrit dans l'objet d'optimisation des fonciers industriels et de lutte contre les friches. La modification va autoriser la reprise du site par un industriel de la zone et permettre le maintien d'une activité existante tout en évitant une consommation nouvelle de foncier agricole ou naturel.

- L'évolution de la polarité commerciale s'inscrit dans l'orientation 1.6.1 du PADD qui vise un renforcement du commerce dans les centralités et en particulier une adaptation de l'offre à l'importance de chaque centralité.

- Enfin, l'évolution projetée sur la zone UXtp en autorisant l'implantation du centre technique eau/assainissement s'inscrit dans l'orientation 5 de l'axe 1 du PADD « Adapter l'offre d'équipements et de services aux objectifs de développement intercommunaux ».

2.9 INCIDENCES ENVIRONNEMENTALES DE LA MODIFICATION

Le projet de modification n'induit pas de changement majeur des zones susceptibles de se développer. Par ailleurs, l'ensemble des zones sont d'ores et déjà inscrites en zone U ou AU au sein du PLUi-H ayant fait l'objet d'une évaluation environnementale.

On peut toutefois proposer l'analyse sommaire suivante :

Modification	Incidences
OAP 3	La modification ne porte que sur un changement d'accès, sans incidence sur les enjeux environnementaux. La desserte sera facilitée en réemployant un accès existant.
OAP 12	La zone est réduite, reclassant 1300m² en zone N. Pas de desserte interne unique à la zone, les accès s'effectuant désormais depuis les parcelles déjà desservies en front de zone. Pas de nouvelles incidences attendues.
Zone UXa	La modification autorise la reconversion d'une friche dans un milieu totalement urbanisé. Pas d'incidence prévue.
Zone UXtp /Ue	L'implantation du centre technique eau/assainissement s'effectue en bordure de la Sarsouille. Le service d'HBA sera vigilant à la gestion des eaux pluviales sur le site et notamment au regard de la création des stationnements. Le zonage Nco de protection du cours d'eau est maintenu. L'implantation permet la reconversion d'une partie de la friche GILAC et mutualise les accès avec le projet de la cité des Plastiques de Demain.
Zone U2	L'implantation d'une nouvelle unité commerciale s'effectue sur une zone à vocation initialement commerciale avec présence du Grand Frais ainsi que d'un restaurant et d'une carrosserie. Le projet vise à investir une dent creuse présente sur le secteur afin de densifier l'offre commerciale à proximité d'un secteur urbain de renouvellement. Le site prend place pour partie au sein de la zone bleue du PPRi. Les mesures constructives propres au règlement du PPR devront être respectées et notamment le respect des côtes NGF. A noter que la zone étant d'ores et déjà en zone urbaine constructible, le projet de modification n'induit pas d'augmentation du risque.

3 DEMARCHE REGLEMENTAIRE

3.1 CADRE REGLEMENTAIRE DE LA MODIFICATION

3.1.1 LA PROCEDURE DE MODIFICATION

3.1.1.1 Cadrage règlementaire

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

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

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

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

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

- L'évolution de l'OAP 3 vise la requalification de l'accès et l'adaptation de l'offre en logement compte tenu des contraintes techniques et environnementales (gestion des eaux et nuisances sonores).
- L'évolution de l'OAP 12 réduit une zone à urbaniser
- L'évolution de la zone UXcp modifie les conditions de constructibilité en interdisant désormais le commerce (diminution de droits) et en autorisant l'industrie
- L'évolution de la zone UXtp réduit les possibilités de construction sur la partie haute par un classement restrictif Ue et supprime une OAP existante sur le reste du tènement.
- L'évolution de la zone de prescription commerciale augmente de plus de 20% les droits à construire à vocation commerciale tout en y ajoutant la sous-destination de restauration.

3.1.1.2 Déroulé de la procédure de modification

1. Lancement de la procédure

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

2. Concertation

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

3. Notification aux Personnes Publiques Associées

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

4. Enquête publique

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

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

5. Approbation

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

3.1.1.3 Mention des textes qui régissent l'enquête publique :

Code l'urbanisme

Article L153-41

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

1° Soit de majorer de plus de 20 % les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan ;

2° Soit de diminuer ces possibilités de construire ;

3° Soit de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser ;

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

Code de l'environnement

Les articles suivants régissent l'enquête publique :

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

Article L123-3 à L123-18 (inclus) ;

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