

Département de l'Ain (01)

Communauté de Communes du Pays Bellegardien (CCPB)



Plan Local d'Urbanisme tenant lieu de Programme Local de l'Habitat (PLUiH)



MODIFICATION N°2

DOSSIER – NOTE DE PRÉSENTATION

[approuvé le 2 février 2023](#)

Approbation du PLUiH : 16/12/2021

Mise à jour n°1 du PLUiH : 28/02/2022

Modification n°1 du PLUiH : (en cours)

Modification n°2 du PLUiH : (en cours – la présente modification)

Modification simplifiée n°1 : (en cours)



Le Président,

Patrick PERREARD

SOMMAIRE

PREAMBULE.....	3
PRESENTATION DU TERRITOIRE	4
STRUCTURATION DE L'ARMATURE TERRITORIALE.....	5
LES ENJEUX ET LES GRANDS AXES DE DEVELOPPEMENT TERRITORIAL	6
LA PROCEDURE DE MODIFICATION.....	7
DEROULEMENT DE LA PROCEDURE	8
LES EVOLUTIONS	9

PREAMBULE



Communes de la CCPB

La Communauté de Communes du Pays Bellegardien (CCPB) créée en 2003 se situe en Région Auvergne Rhône-Alpes, dans le département de l'Ain, à 47 kms de Genève, 40 kms d'Annecy et 110 kms de Lyon. Elle fait partie de l'agglomération franco-valdo-genevoise dite Grand Genève (212 communes franco-suisse, 946 000 habitants), bassin de vie transfrontalier en plein essor, où la volonté politique est de maintenir une qualité de vie sur un territoire équilibré.

Le Rhône marque une frontière naturelle entre le département de l'Ain et la Haute-Savoie, depuis Valsershône en descendant vers Chanay. A l'Ouest le plateau de Retord et la Chaîne du Grand Colombier délimitent les frontières de la CA du Haut-Bugey et de la CC du Bugey sud avec le territoire de la CCPB. Au Nord-est la Chaîne du Jura est la porte d'entrée vers le Pays de Gex.

La CCPB regroupe actuellement 12 communes : Valsershône, Billiat, Champfromier, Chanay, Confort, Giron, Injoux-Génissiat, Surjoux-Lhopital, Montanges, Plagne, Saint-Germain-de-Joux et Villes sur une superficie du territoire de 225 km² et compte 22 336 (données INSEE de 2022).

La communauté de commune du Pays Bellegardien a prescrit au lendemain de sa prise de compétence planification en 2015 la révision du SCoT et l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme intercommunal tenant lieu de Programme Local de l'Habitat. Ces 2 procédures ont été mise en œuvre en parallèle avec une élaboration commune du diagnostic et de l'Etat initial de l'environnement.

Par la suite, les deux démarches ont progressé de manière itérative, le PADD du PLUiH se nourrissant du PADD et du DOO du SCoT, pour ensuite décliner les objectifs opérationnels de programmation et d'aménagement avec le volet POA valant Programme Local de l'Habitat, les OAP et le règlement. C'est ainsi que la révision du SCoT et l'élaboration du PLUiH ont été approuvées respectivement le 17 novembre 2020 le 16 décembre 2021.

En outre, l'élaboration du PLUiH et la révision du SCoT ont permis de répondre aux nouveaux objectifs environnementaux, économiques et sociaux définis dans les lois Grenelle II et ALUR, d'articuler davantage le projet à la politique du Grand Genève et du Genevois français (interSCoT), et renforcer la cohérence et la compatibilité du PLH avec le SCoT. Dans ce sens, il s'agit d'une démarche originale offrant pour le territoire l'opportunité d'approfondir sa stratégie de développement et d'aménagement à 20 ans (2040) et de le décliner d'un point de vue opérationnel dans le cadre du PLUiH à 12 ou 13 ans.

Ce projet de territoire qui vise à promouvoir un développement territorial équilibré et maîtrisé tenant compte de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers et de la volonté de mise en œuvre d'une politique d'urbanisme de projet, est un document « vivant », amené à évoluer afin de tenir compte des défis écologiques, sociaux et sociétaux. Il doit donc s'adapter à des projets

urbains compatibles avec les orientations générales du PLUiH, de prendre en compte de nouvelles réglementations et de corriger des erreurs matérielles.

Il est précisé qu'une première évolution du PLUiH a été actée le 28 février 2022 par une procédure de mise à jour afin d'intégrer la délibération du 16 décembre 2021 instaurant le droit de préemption urbain sur l'ensemble des zones U et AU du territoire du Pays Bellegardien.

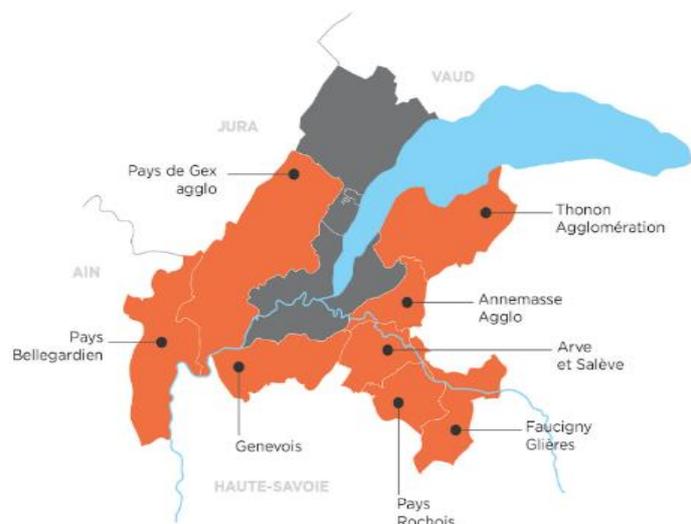
Par la suite, la CCPB a prescrit une modification n°1 de droit commun afin de prendre en compte les observations formulées par la préfecture de l'Ain dans le cadre de l'exercice de son contrôle de légalité. Cette procédure de modification N°1 DU PLUiH est en cours d'élaboration et est menée en parallèle avec la présente modification n°2 du PLUiH de droit commun. De même, une procédure de modification simplifiée N° 1 du PLUiH est également menée en parallèle avec les modifications N°1 et N°2 de droit commun.

* * *

PRESENTATION DU TERRITOIRE

Le territoire fait donc partie de l'aire d'attraction de Genève - Annemasse (partie française), dont il est un espace de couronne. Cette aire, qui regroupe 158 communes, est catégorisée dans les aires de 700 000 habitants ou plus.

Après une période de repli démographique lié au déclin de l'industrie, le Pays Bellegardien a connu un regain de croissance¹ après 2000 (+5,8% d'habitants entre 2009 et 2019), en partie dû à la pression existante sur le canton de Genève et sur le territoire du Genevois Français, mais pour autant moins rapide que les autres EPCI du Pôle métropolitain du Genevois français (+21,4%² entre 2009 et 2022) et profitant surtout aux communes rurales en périphérie de Valserhône. Toutefois depuis 2015, l'attractivité de Valserhône tend à se renforcer, même si cette croissance est plus portée par le solde naturel que par le solde migratoire.



Carte du "Grand-Genève"

Légende : parties grisées : collectivités territoriales suisses, parties orangées : intercommunalités à fiscalité propre françaises

Source : <https://www.genevoisfrancais.org/>

La population est concentrée à Valserhône avec ses 16 728 habitants sur les 22 336 que compte le Pays Bellegardien, soit 75% de la population. Une seule autre commune dépasse les 1000 habitants, Injoux-Génissiat, tandis que quatre autres communes dépassent les 500 habitants : Champfromier,

¹ 20 661 en 2009 pour 21 865 en 2019

² 350 000 habitants en 2009 pour 425 141 en 2022

Confort, Chanay et Saint-Germain-de-Joux. Valsershône est la 3^{ème} commune du département de l’Ain, derrière Bourg-en-Bresse et Oyonnax.

L’ensemble des communes se situe dans le périmètre de la loi Montagne. Le territoire offre des paysages variés : montagne, alpage, prairie, forêt, etc. 6 communes de la CCPB sont comprises dans le périmètre au Parc Naturel Régional du Haut-Jura.

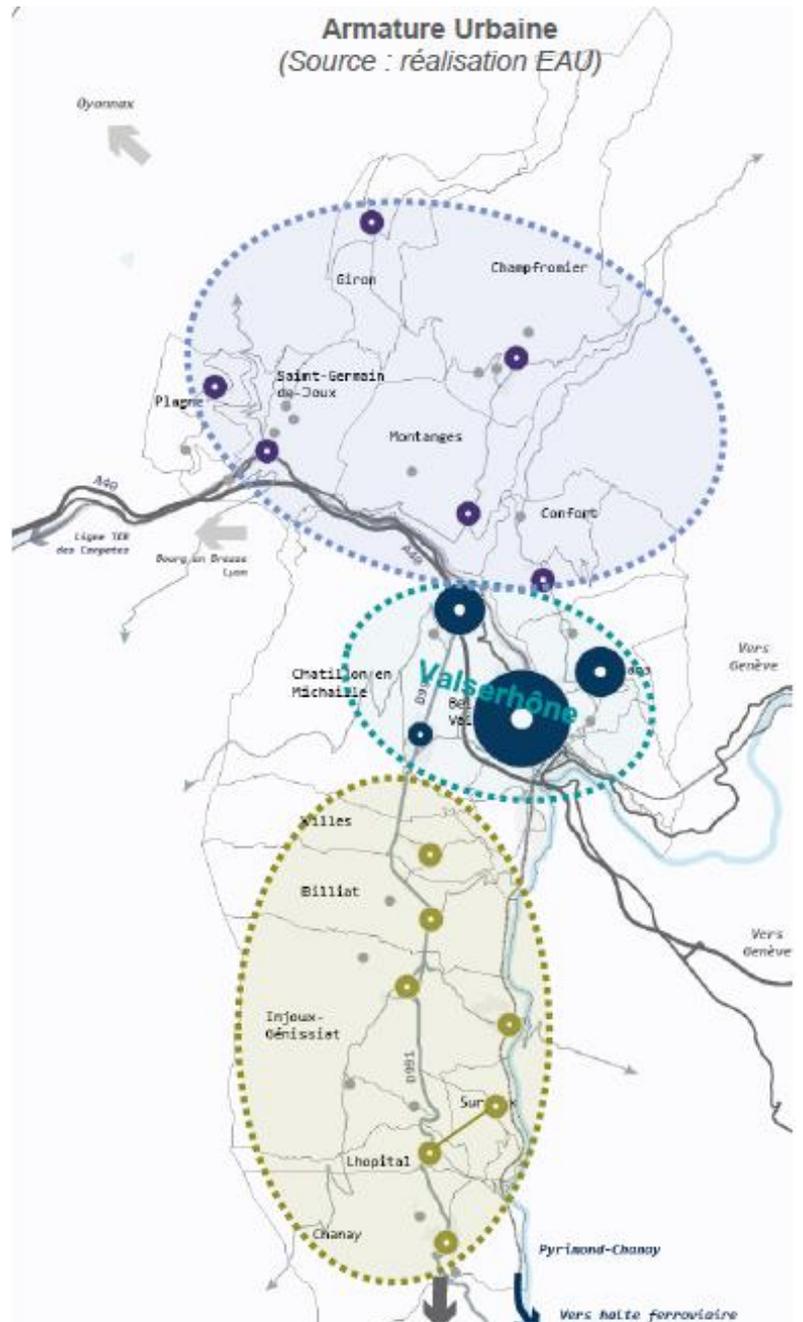
* * *

STRUCTURATION DE L’ARMATURE TERRITORIALE

L’armature territoriale issue du diagnostic renvoie au réseau de communes hiérarchisées en fonction de leurs influences. Cette armature territoriale résulte donc d’une logique de fonctionnement territorial entre l’ensemble des villes hiérarchisées et de leurs aires d’influence. Elle découle donc de la logique de fonctionnement des communes à travers leurs fonctions et interactions.

Plus précisément, l’armature territoriale du Pays Bellegardien résulte des fonctions urbaines exercées par chaque commune et qui permet potentiellement de les différencier (fonction d’habiter, fonctions liées aux prestations de services, production, ...).

Certaines communes affichent globalement le même niveau de fonctions, raison pour laquelle elles sont regroupées en une seule unité territoriale appelée « réseau ».



Armature urbaine du Pays Bellegardien - source : PLUiH



A travers cette analyse, le Pays Bellegardien dispose de deux réseaux (Nord et Sud) qui gravitent autour du pôle de centralité (pôle Valsershône). Le réseau urbain de la CCPB dispose donc d’une

polarité principale avec l'essentiel des fonctions urbaines mais s'appuie sur deux polarités secondaires dont les fonctions, bien que limitées, permettent de compléter l'offre du territoire :

Le pôle de centralité correspond à la commune nouvelle de Valserhône qui s'articule autour des centralités des communes historiques de Bellegarde-sur-Valserine, Châtillon-en-Michaille et Lancrans. Elle occupe une position centrale au sein de la CCPB, accueille la majeure partie de la population, des services (présence d'un réseau de TC, d'une gare TGV internationale, etc.), des équipements, activités, etc.

Le réseau Nord qui se compose de Giron, Saint-Germain-de-Joux, Confort, Montanges, Plagne et Champfromier. Il se situe à l'interface de plusieurs intercommunalités (CA du Pays de Gex, CA du Haut-Bugey et la CC du Haut-Jura Saint-Claude). Toutes ces communes sont rurales, les objectifs sont de pérenniser les activités économiques, promouvoir les activités touristiques notamment avec Dinoplagne et la station de ski Giron1000 et de développer l'offre résidentielle de façon raisonnée.

Le réseau Sud composé de Villes, Billiat, Injoux-Génissiat, Surjoux-Lhopital et Chanay. La position du Rhône à l'est marque la frontière avec la CC Usse et Rhône dans le département de la Haute-Savoie, à l'ouest le plateau de Retord est le marqueur de l'interface avec la CC du Bugey Sud. Ces communes étant rurales mais disposent d'une offre résidentielle plus importante que celle du réseau nord. Il est également doté d'une offre de services, d'équipements et de commerces de proximité. Il a vocation à accueillir une offre résidentielle nouvelle grâce à une accessibilité plus aisée au pôle de centralité que les communes de moyenne montagne au Nord du territoire.

* * *

LES ENJEUX ET LES GRANDS AXES DE DEVELOPPEMENT TERRITORIAL

En s'appuyant sur l'analyse du territoire, la CCPB a fait le choix de maintenir, voire renforcer l'équilibre actuel entre les différentes polarités (Valserhône, réseaux nord et sud), à travers les orientations stratégiques du PADD, à savoir :

AXE 1 : Affermir et diversifier les services et équipements en lien avec les mobilités pour garantir la proximité.

- Assurer l'équilibre du territoire par le renforcement des solidarités urbaines et rurales
- Une politique commerciale qui valorise les centres-villes et l'attractivité du territoire
- Garantir une offre d'équipements et de services mutualisés pour tous
- Enrichir l'offre de mobilité pour renforcer l'accessibilité interne et externe du territoire

AXE 2 : Mettre en œuvre les conditions du développement résidentiel au service du vivre ensemble.

- Renforcer la lisibilité des espaces de vie dans la programmation du développement résidentiel
- Organiser la mixité sociale et générationnelle dans l'offre de logements et d'hébergements
- Concilier approche patrimoniale et nouveaux usages de la ville de demain
- Maitriser la consommation d'espace et pérenniser les activités primaires

AXE 3 : Structurer et diversifier l'offre économique pour renforcer la lisibilité du Pays Bellegardien dans le Grand Genève.

- Faciliter le renforcement du système économique par une offre de parcs et d'espaces d'activités de qualité

- Promouvoir un mode d'aménagement de haute qualité, agile et adaptable dans le temps
- Permettre le développement d'activités productives, tertiaires, innovantes et éco-artisanales
- La promotion de la marque « terre valserine » pour une image renouvelée du territoire, « purement jura »
- Soutenir les activités agricoles afin de maintenir l'identité du territoire et le caractère des espaces de moyenne montagne

AXE 4 : Valoriser l'authenticité et la qualité de vie du territoire par une gestion environnementale, des ressources et des risques exemplaires.

- La transition énergétique pour relever le défi de l'adaptation au changement climatique
- Promouvoir le « capital nature » comme support de l'authenticité du territoire
- Une culture du risque partagée

Ces orientations et axes stratégiques de développement territorial confirment le rôle que doit jouer le territoire de la CCPB comme porte d'entrée ouest du Grand Genève.

Ce rôle ne se limite pas à organiser les flux depuis et vers le Grand Genève. Au contraire, il devra prendre en compte plusieurs enjeux, notamment :

- Contribuer au fonctionnement et au rayonnement de l'espace transfrontalier.
- Renforcer les coopérations en s'appuyant notamment sur le pôle de d'échanges multimodal exceptionnel de Valsenhône (gare de Bellegarde) et son positionnement géographique stratégique comme nœud des mobilités : le Haut-Bugey, le territoire de Bourg-en-Bresse, métropole de Lyon, le Jura, le Grand Genève ...
- Valoriser sa capacité à conjuguer espace rural de moyenne montagne et espace urbain caractérisé par un haut niveau de services.
- Diversifier ses fonctions en organisant le développement économique, résidentiel et touristique et en affirmant son authenticité.

Ainsi, les évolutions du PLUiH permettant de concrétiser les projets ambitieux de la CCPB devront respecter les orientations stratégiques précitées.

* * *

LA PROCEDURE DE MODIFICATION

A condition de ne pas porter atteinte aux orientations du projet d'aménagement et de développement durable(s) et/ou sous réserve des cas où une révision s'impose, le PLUiH peut faire l'objet d'une modification dite « de droit commun ».

En application de l'article L.153-41 du code de l'urbanisme, cette procédure s'applique pour les modifications qui ont pour effet :

- soit de majorer réglementairement de plus de 20 % les possibilités de construire résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan,
- soit de diminuer ces possibilités de construire,
- soit de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser,
- soit d'appliquer l'article L.131-9 du Code de l'urbanisme.

Le cadre de la modification est fixé par les articles L.153-36 à L.153-40 et L.153-41 à L.153-44 du code de l'urbanisme.

Conformément aux dispositions de l'article L.153-36 du même code, le plan local d'urbanisme est modifié lorsque l'établissement public de coopération intercommunale décide de modifier le règlement, les orientations d'aménagement et de programmation ou le programme d'orientations et d'actions.

La présente modification n°2 du PLUiH porte sur **une évolution du règlement écrit et graphique et de trois orientations d'aménagement et de programmation.**

La présente modification n°2 ne porte pas atteinte à l'équilibre général du PADD et s'inscrit pleinement dans ses orientations stratégiques. Elle intègre d'une part les principes de préservation des espaces de l'imperméabilisation par la réduction de l'obligation en matière de stationnement et permet de favoriser des secteurs d'urbanisation en diversifiant les fonctions urbaines.

Toutefois, il est utile de préciser que la présente modification N°2 porte sur des évolutions marginales des documents opposables, notamment pour rendre le PLUiH plus lisible et permettre la concrétisation des projets urbains à venir, sans pour autant augmenter les capacités de construire, ni d'urbaniser des terrains agricoles ou naturels.

En application des dispositions de l'article L.153-37 du code de l'urbanisme, la procédure de modification est engagée à l'initiative du président de l'établissement public de coopération intercommunale.

Par délibération du conseil communautaire en date du 2 juin 2022, la présente modification n°2 du PLUiH de la communauté de communes du Pays Bellegardien a été engagée.

Conformément aux dispositions du code de l'urbanisme, le président de l'établissement public de coopération intercommunale notifie, avant l'ouverture de l'enquête, le projet de modification aux personnes publiques associées. Le projet est également notifié au maire de la commune concernée par la modification.

En outre, le projet de modification est soumis à enquête publique et à l'issue de l'enquête publique, ce projet, éventuellement modifié pour tenir compte des avis qui ont été joints au dossier, des observations du public et du rapport du commissaire, est approuvé par délibération de l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale.

L'acte approuvant la modification devient exécutoire dans les conditions définies par les dispositions L.153-23 à L.153-26 du même code.

* * *

DEROULEMENT DE LA PROCEDURE

La procédure de modification de droit commun n°2 s'articule autour des étapes suivantes :

Prescription de la modification par délibération du conseil communautaire du 2 juin 2022 ;

Constitution du dossier de modification qui comprend :

- Une note de présentation (annexée au rapport de présentation) ;
- Les documents modifiés par la procédure (plans de zonage de Valsershône et de Billiat, règlement écrit et OAP de Valsershône).

Saisine pour un examen au cas par cas de l'autorité environnementale ;

Notification du projet de modification aux Personnes Publiques Associées et Consultées ;

Organisation de l'enquête publique unique simultanément avec la modification de droit commun n°1 prescrite et menée en parallèle. Elle s'effectuera sur une durée comprise entre 15 jours et 1 mois ;

Délibération du Conseil Communautaire en vue de l'approbation du dossier de modification du PLUiH après prise en compte des éventuelles remarques et conclusions de l'enquête.

* * *

1. Objet de la modification

Un PLUiH est par nature un document évolutif qui doit s'adapter aux nouveaux défis qu'ils soient environnementaux, juridiques ou techniques.

La Communauté de communes du Pays Bellegardien a décidé d'engager la présente modification n°2 de droit commun du PLUiH pour permettre certaines adaptations règlementaires compatibles notamment avec les innovations techniques dans les projets urbains à venir. Ces évolutions devront également tenir compte des du cadre règlementaire et aux nouveaux défis environnementaux.

En matière d'aménagement urbain par exemple, la fabrique de la ville devra passer davantage par le renforcement de l'élément végétal qui permet notamment d'offrir un cadre de vie agréable, réduire la densité ressentie tout en maintenant la densité réelle qui permet de lutter contre l'étalement urbain. Ces objectifs peuvent être traduits de manière simple dans le règlement et les OAP notamment en réduisant la part des espaces imperméabilisés par la réduction des espaces de stationnement surfacique et en augmentant la part des espaces de pleine terre végétalisés permettant de créer des îlots de fraîcheur urbains. Il s'agit en effet des objectifs majeurs de la nouvelle loi Climat Résilience dont certains contours sont repris dans la présente modifications N°2 du PLUiH :

Modification du règlement graphique de façon marginale (Zonage)

- **Billiat** (hameau de Davanod) : Création d'un emplacement réservé ;
- **Valserhône** (secteur Arlod) : modification de zonage U : Ue en UAi.
- **Valserhône** (secteur Châtillon-en-Michaille) : modification de zonage U : URdm en A.

Modification du règlement écrit

- **Valserhône, Billiat, Saint-Germain-de-Joux, Confort, Giron, Champfromier et Montanges** (Zone UA, secteur UAi) : modification de la hauteur maximale des constructions spécifiques.

Orientation d'aménagement et de programmation

- **Valserhône** (OAP V6 Pierre Blanche) :
 - Modifier l'obligation en matière de stationnement,
 - Prévoir des constructions à l'alignement de l'espace public.
- **Valserhône** (OAP V12 Le Village) :
 - Modifier le périmètre de l'OAP
- **Valserhône** (OAP V3 Arlod) :
 - Rectifier deux erreurs matérielles (programmation et phasage opérationnel).

2. Présentation détaillée des modifications

Le règlement graphique : ZONAGE

- **COMMUNE DE BILLIAT : Création d'un emplacement réservé (hameau de Davanod)**

Il s'agit de la création d'un emplacement réservé n°69 sur le territoire de la commune de Billiat (hameau de DAVANOD. Cf. plan de situation ci-après). Cet emplacement réservé a pour objet de créer une place de retournement afin de garantir aux véhicules de secours et de services publics un accès sécurisé. L'aménagement de cet ER n'a pas pour effet d'imperméabiliser le terrain. En effet, le revêtement sera poreux et n'aura aucun impact sur l'environnement.

Il sera par ailleurs d'une surface de 74.86m² et la commune de Billiat en sera la bénéficiaire.

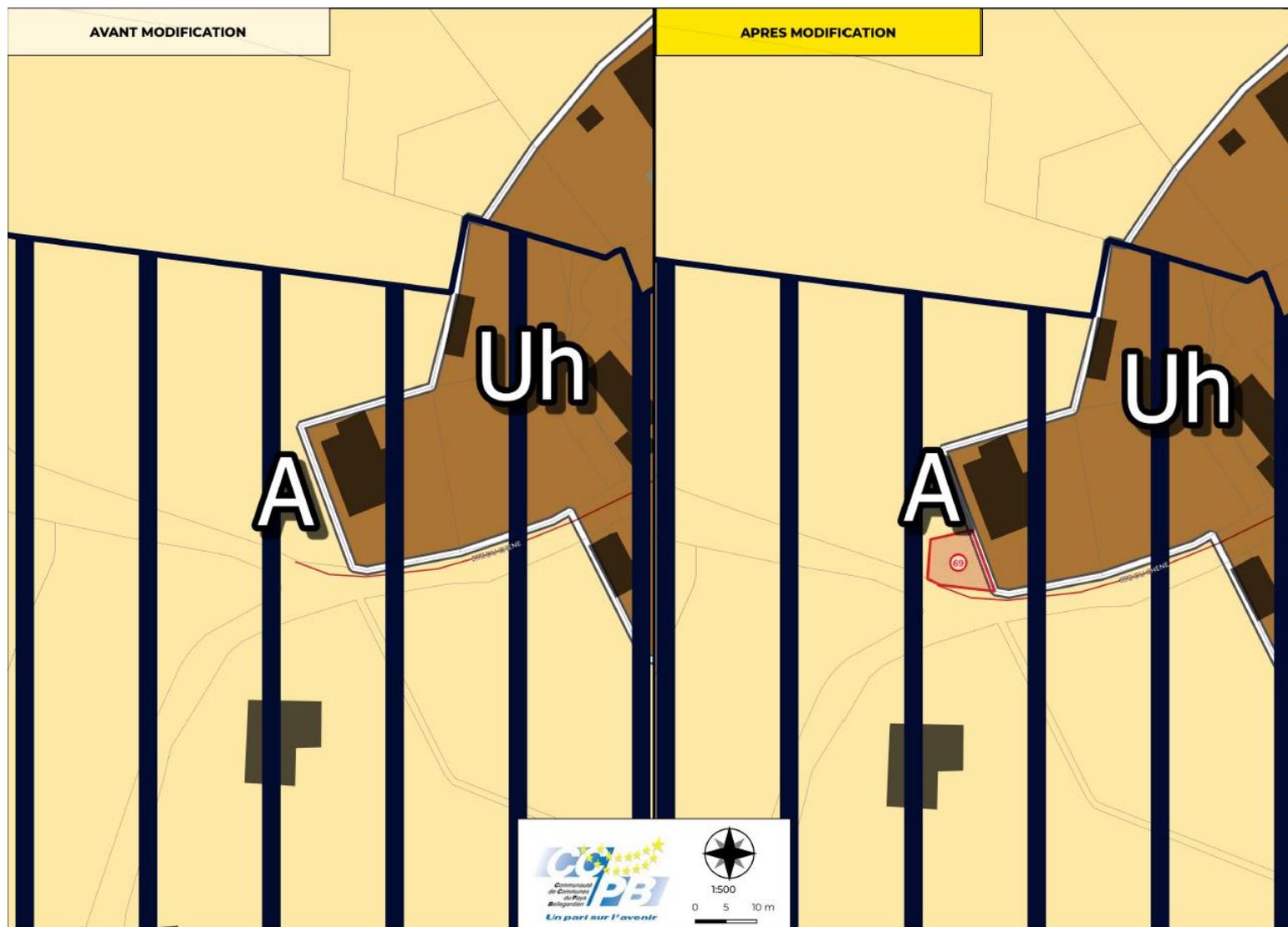
- **Situation**



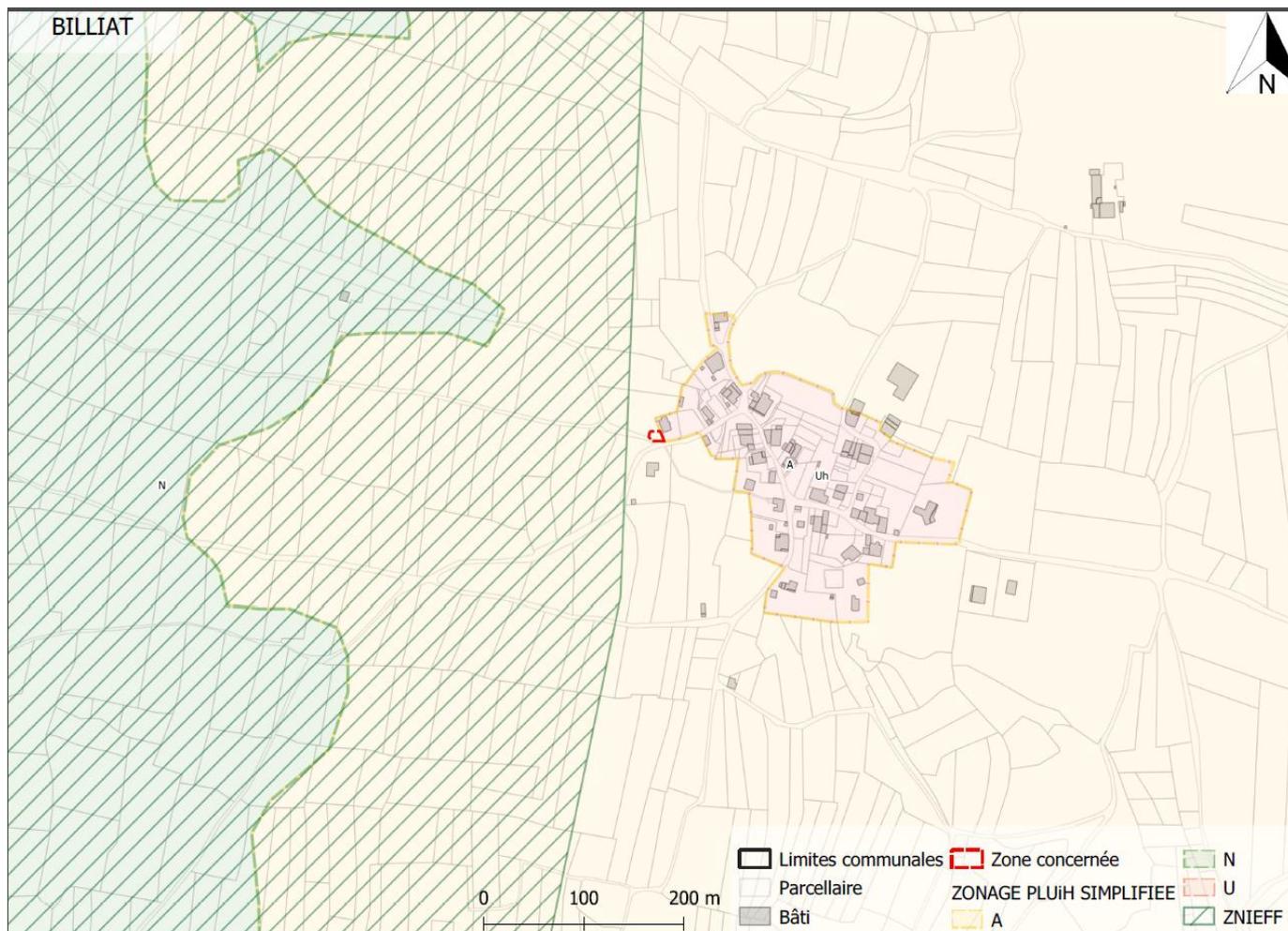
- **Projet**



- Plan de zonage avant et après



- Situation des espaces naturels protégés vis-à-vis du secteur modifié



La création de cet emplacement réservé n'a donc aucun impact sur l'environnement.

- **COMMUNE DE VALSERHONE (secteur Arlod) : modification de zonage U (Ue en UAi)**

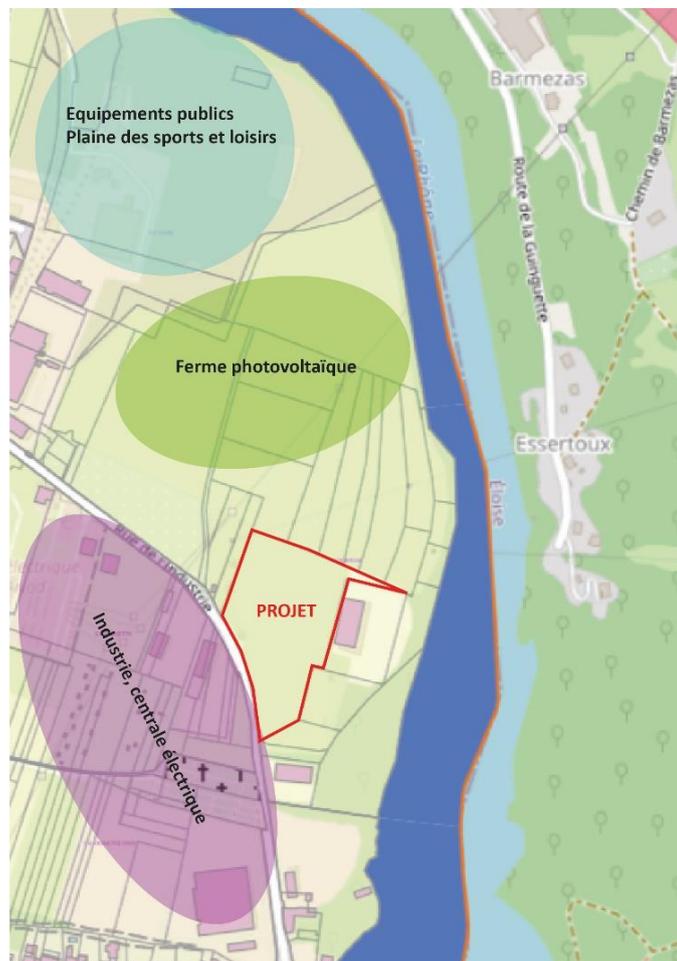
- **Situation**



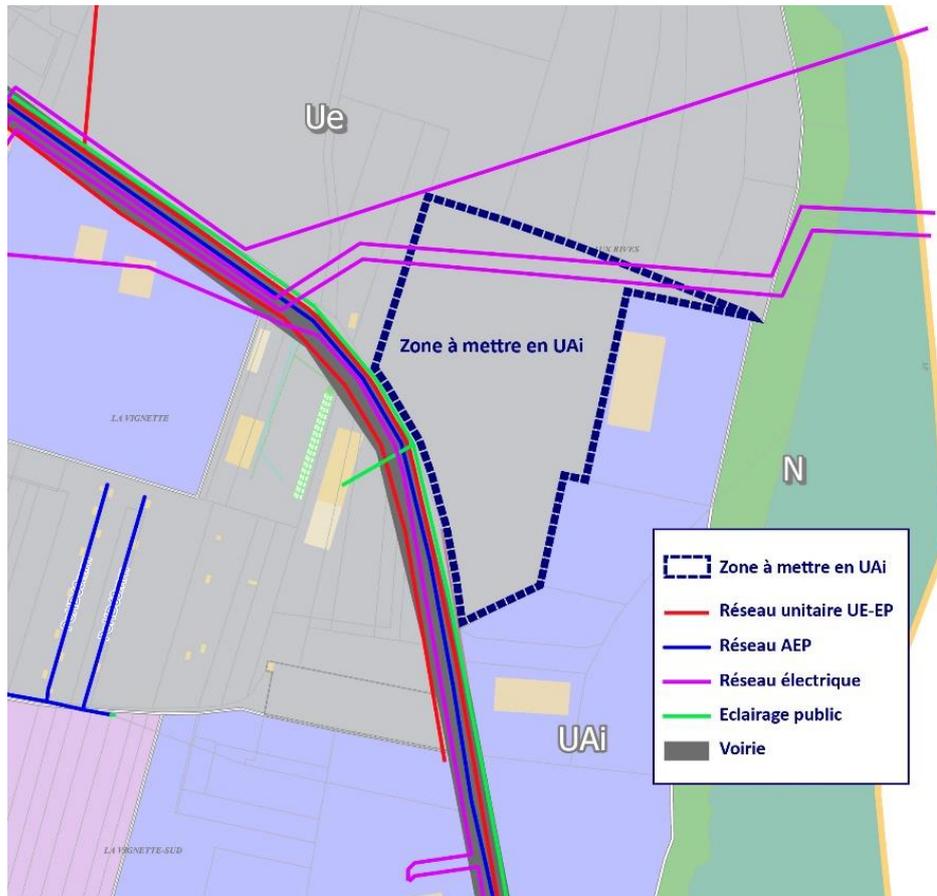
Au sein de la grande zone d'activités économiques et industrielles d'Arlod (Valserhône), des projets de requalification urbaine ont vu le jour récemment, notamment avec l'aménagement d'une plaine de loisirs/sports en lieu et place de l'ancienne industrie Péchiney (partie nord de la zone) ainsi que l'implantation d'une ferme photovoltaïque (Permis de construire accordé en juillet 2021). Le secteur faisant l'objet de la présente modification est un espace interstitiel qui n'est pas destiné à accueillir des équipements publics et/ou d'intérêt collectif. Son classement en zone Ue n'est donc pas approprié, d'autant plus que le territoire Bellegardien connaît une forte demande pour l'implantation et le développement des activités économiques.

Il est également à noter qu'un bâtiment d'activités d'environ 5 500m² est déjà présent à proximité immédiate du terrain objet de la modification.

Par ailleurs, en application de l'article R151-18 du code de l'urbanisme, le secteur est desservi par l'ensemble des équipements publics existants et en capacité suffisante



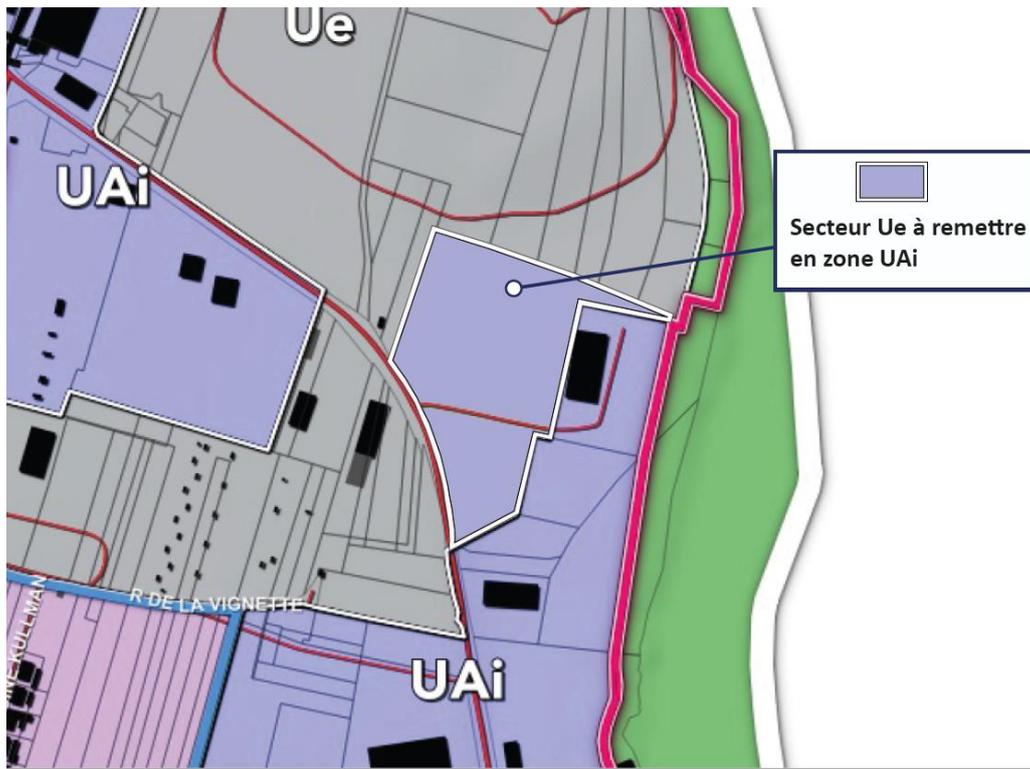
pour accueillir de nouvelles constructions/aménagements (cf carte ci-dessous). A noter également, que cette modification permet de répondre aux besoins du territoire en matière de développement économique.



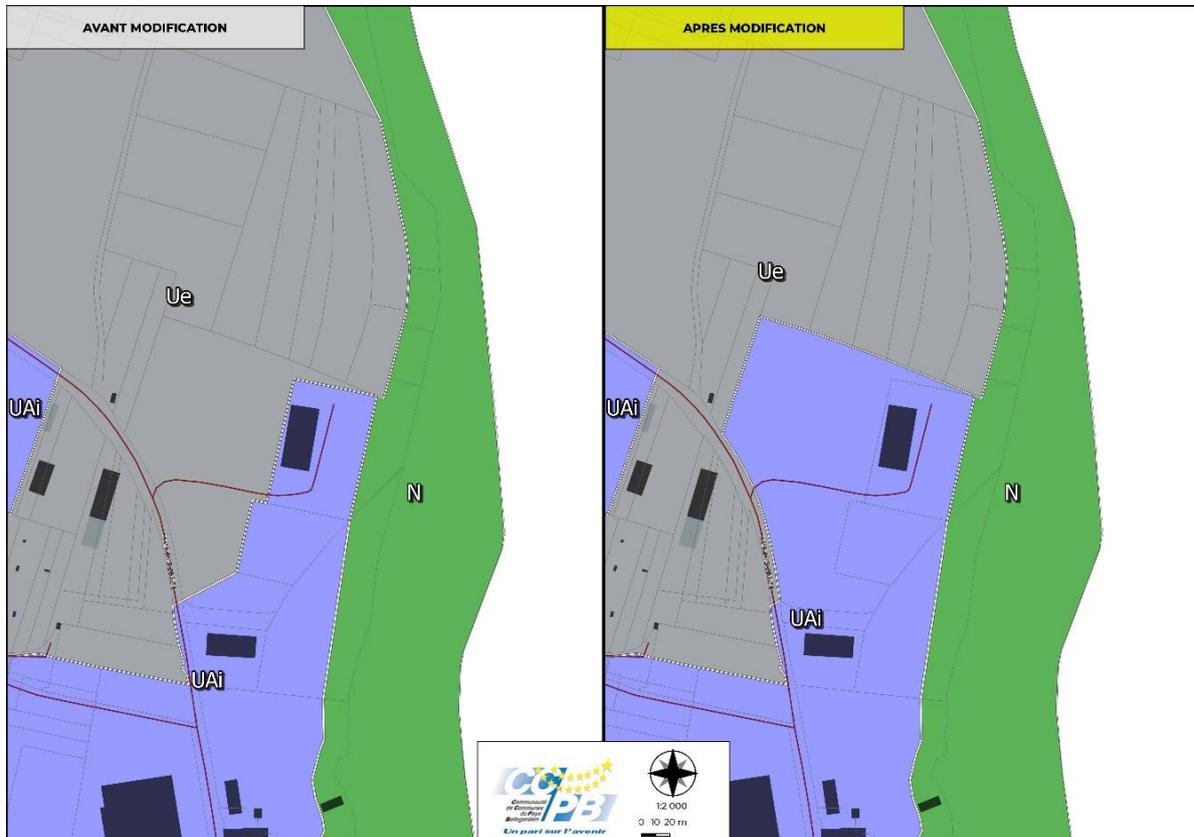
Desserte par les réseaux (VRD) – source : CCPB

Le classement en zone Ue lors de l’approbation du PLUiH relève donc d’une erreur d’appréciation au regard du caractère « économique du secteur et de ses abords ».

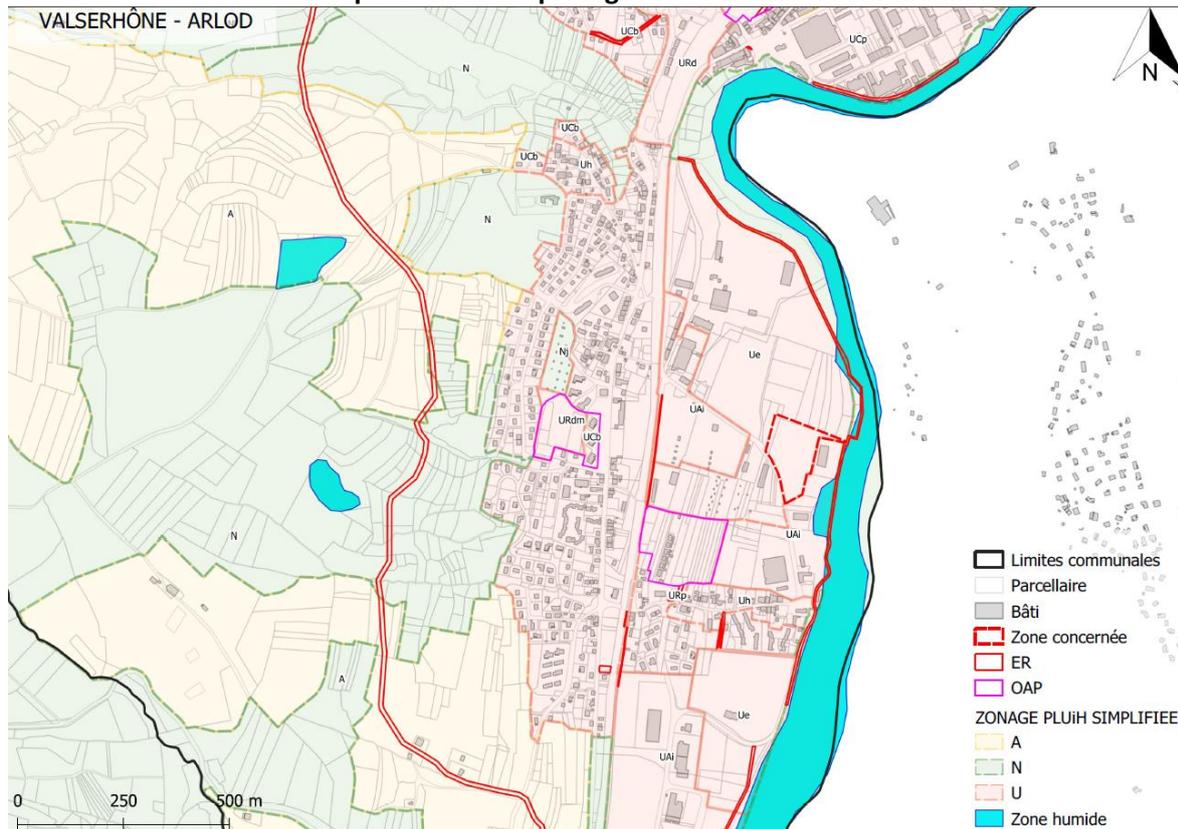
- **Projet**



- **Plan de zonage avant et après**



• **Situation des espaces naturels protégés vis-à-vis du secteur modifié**



La modification du zonage dans un secteur déjà urbanisé n'a aucun impact sur l'environnement.

• **COMMUNE DE VALSERHONE (secteur Châtillon-en-Michaille) : modification de zonage (URdm en A)**

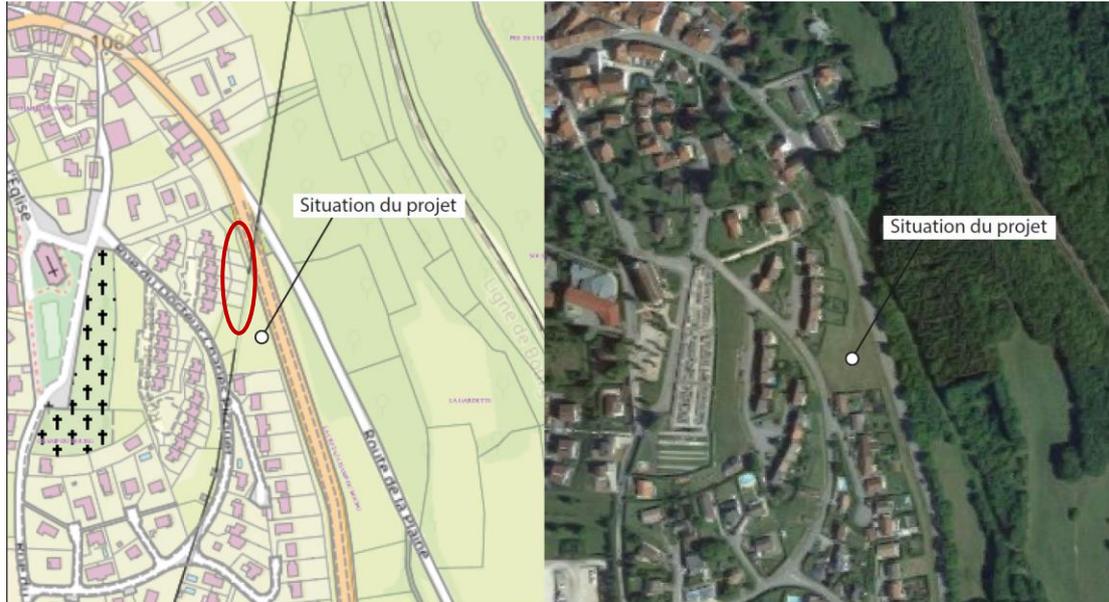
Il s'agit de terrains situés entre la RD1084 et des maisons d'habitations qui ne sont pas destinés à accueillir des constructions nouvelles. C'est donc en toute logique que la présente modification a pour objet le reclassement de ces secteurs en zone agricole qui pourrait servir au développement de l'agriculture urbaine, notamment par l'aménagement de jardins partagés et/ou familiaux. De plus, les terrains sont traversés par des lignes haute tension qui limite leur constructibilité.

Les parcelles entourées en rouge sur le plan de situation ci-après constituent des jardins privatifs de petites tailles (environ 150m²/parcelle). Ces jardins ne sont pas destinés à accueillir des constructions autres que des annexes pour plusieurs motifs :

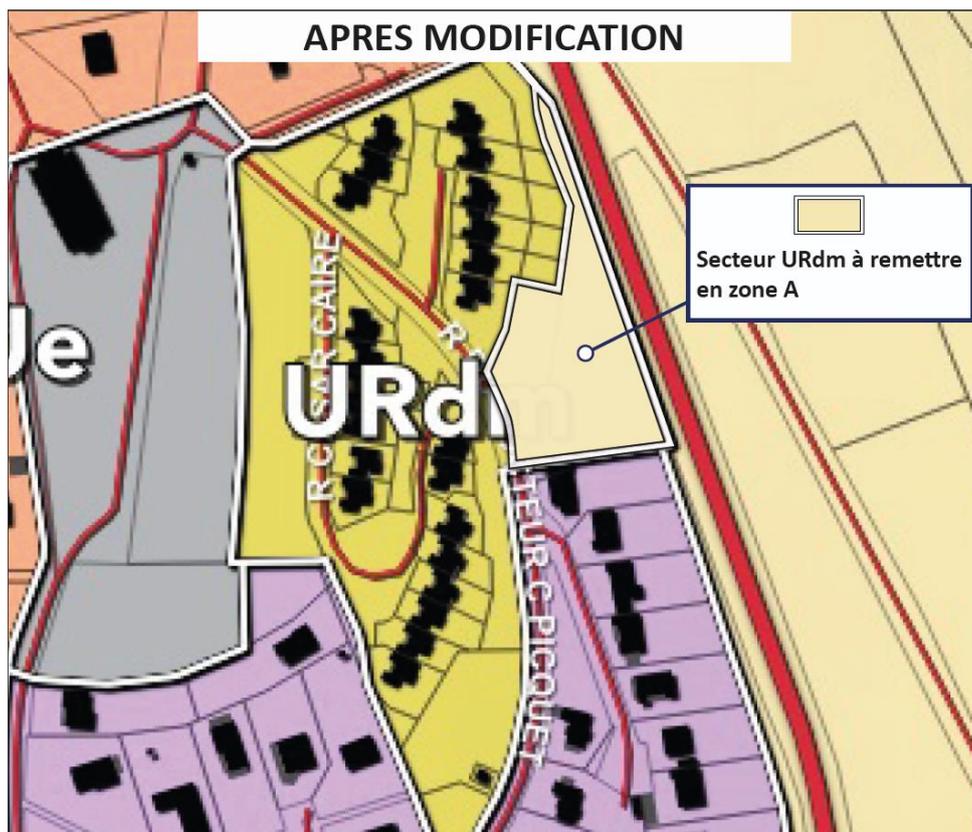
- Le règlement de la zone URdm du PLUiH est très contraignant : règles de prospect, stationnement, coefficient d'emprise au sol, coefficient de biotope, etc.
- Les terrains sont en fortes pentes
- Aucune accessibilité depuis la voie publique

Par ailleurs, les lignes électriques ne traversent que partiellement ces jardins privatifs.

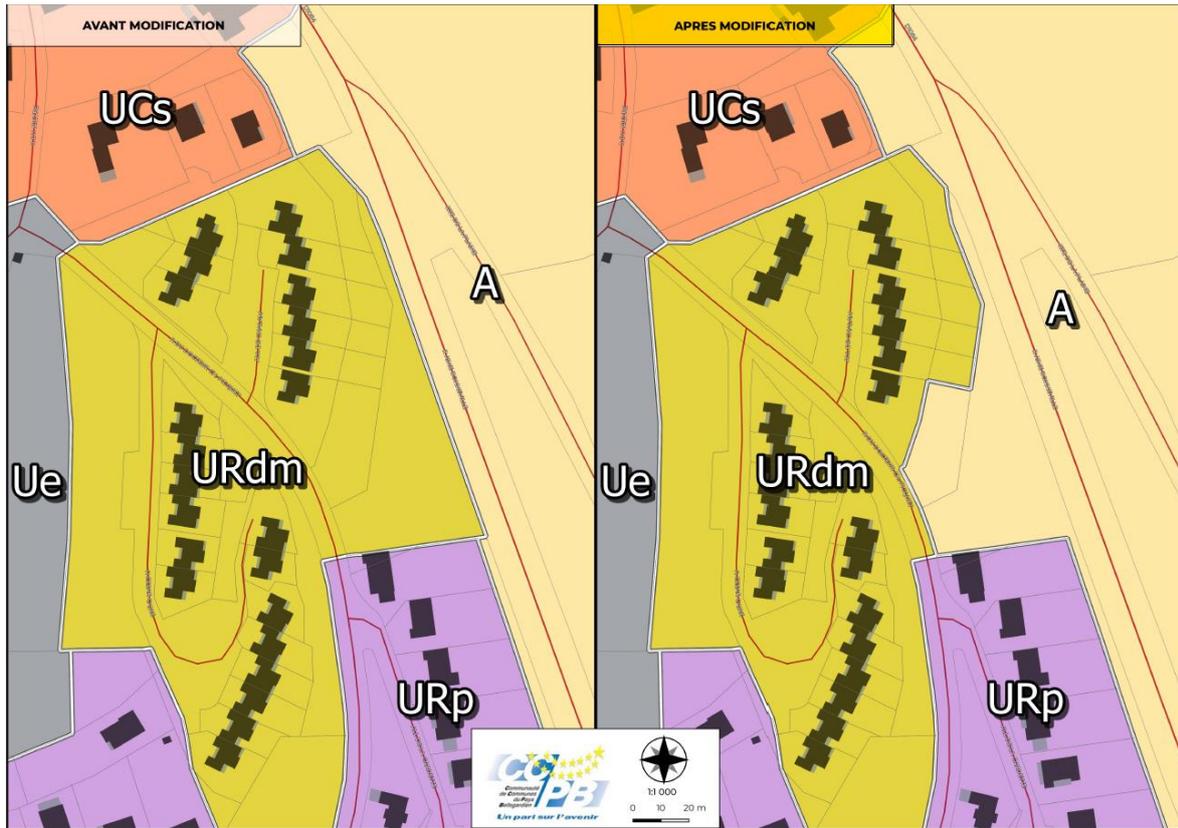
- Situation



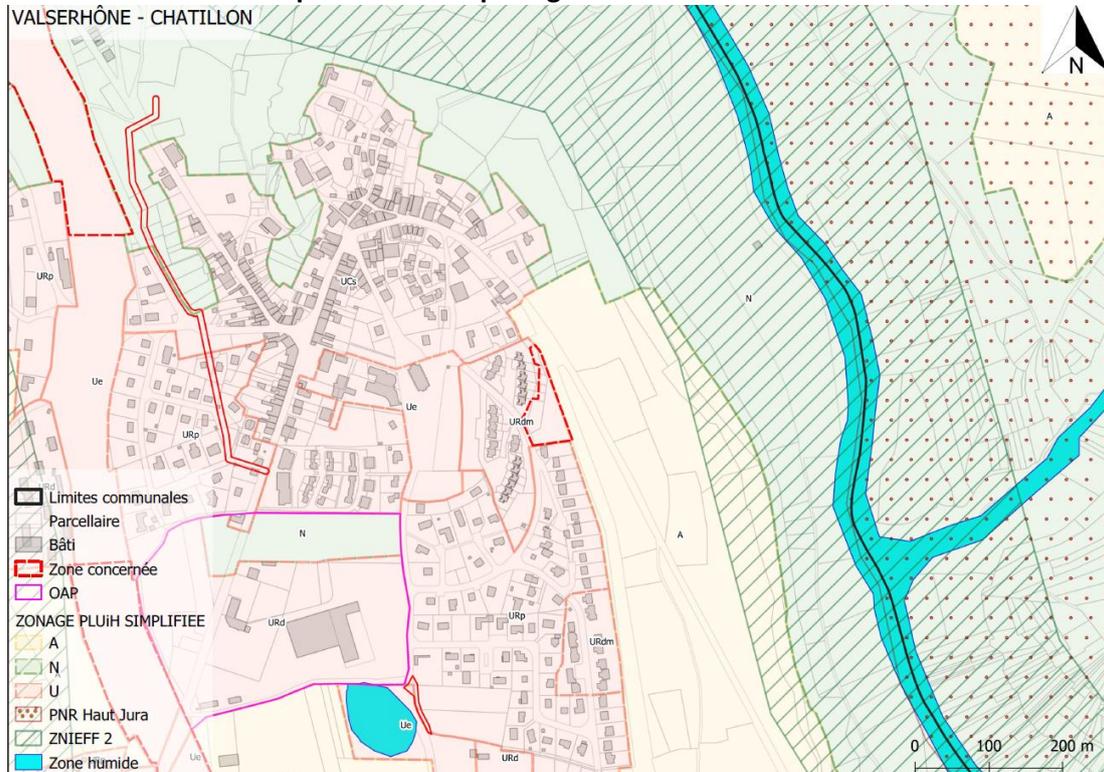
- Projet



- Plan de zonage avant et après



- Situation des espaces naturels protégés vis-à-vis du secteur modifié



Le déclassement de ces terrains a pour objet de garantir la pérennité des espaces verts et agricoles à l'interface de la RD1084.

Règlement écrit

- **Communes concernées : Valserhône, Billiat, Saint-Germain-de-Joux, Confort, Giron, Champfromier et Montanges** (Zone UA, secteur UAi) : modification de la hauteur maximale des constructions : page 59/82 du règlement écrit.

Afin d’accompagner le développement industriel sur le territoire du Pays Bellegardien, certaines constructions spécifiques nécessitent une hauteur plus importante que celle déjà admise dans la zone UAi (zone urbaine d’activités à dominante industrielle). Il s’agit donc d’augmenter la hauteur pour les silos uniquement de 18m à 20m.

En outre, il est utile de rappeler que le règlement du PLUiH prévoit déjà des dispositions liées à la protection du paysage qui pourront être opposées aux demandes d’urbanisme le cas échéant : « Article 4-5 du PLUiH : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère : La qualité architecturale ne résulte pas uniquement de dispositions réglementaires. Le projet peut être refusé ou n’être accepté que sous réserve de l’observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions et l’aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l’intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu’à la conservation des perspectives monumentales ».

Cette modification mineure est sans incidence sur l’environnement et le paysage.

AVANT MODIFICATION	APRES MODIFICATION
<p>4-4-5 Hauteurs maximale des constructions Généralités La hauteur est mesurée à l’aplomb de tout point du bâtiment entre le sol naturel avant travaux et le point le plus haut de la construction. Cette hauteur ne comprend pas les structures légères et les ouvrages indispensables de faible emprise tels que les souches de cheminée et de ventilation, ainsi que les locaux techniques d’ascenseurs, ainsi que les installations techniques particulières nécessaires aux activités autorisées tels que les grues, les silos ou les pylônes. Modalités d’application La hauteur des constructions, telle que définie ci-dessus, ne doit pas dépasser :</p> <ul style="list-style-type: none"> • dans les secteurs UAi et 1AUai : 18,00 mètres ; • dans les secteurs UAm et 1AUAm : 13,00 mètres, • dans les secteurs UE et 1AUE : 15,00 mètres. <p>Les hauteurs des bâtis nouveaux veilleront à prendre en compte la topographie des sites, notamment en cas de pentes marquées. Des hauteurs moindres sont préconisées sur les sites surélevés.</p>	<p>4-4-5 Hauteurs maximale des constructions Généralités La hauteur est mesurée à l’aplomb de tout point du bâtiment entre le sol naturel avant travaux et le point le plus haut de la construction. Cette hauteur ne comprend pas les structures légères et les ouvrages indispensables de faible emprise tels que les souches de cheminée et de ventilation, ainsi que les locaux techniques d’ascenseurs, ainsi que les installations techniques particulières nécessaires aux activités autorisées tels que les grues, les silos ou les pylônes. Modalités d’application La hauteur des constructions, telle que définie ci-dessus, ne doit pas dépasser :</p> <ul style="list-style-type: none"> • dans les secteurs UAi et 1AUai : 18,00 mètres. Cette hauteur pourra exceptionnellement être portée à 20m pour les constructions de type « silo » ; • dans les secteurs UAm et 1AUAm : 13,00 mètres, • dans les secteurs UE et 1AUE : 15,00 mètres. <p>Les hauteurs des bâtis nouveaux veilleront à prendre en compte la topographie des sites, notamment en cas de pentes marquées. Des hauteurs moindres sont préconisées sur les sites surélevés.</p>

Les orientations d'aménagement et de programmation (OAP)

Il est précisé que certaines modifications peuvent parfois donner lieu à des modifications du règlement écrit pour des raisons de cohérence des documents opposables. Dans ce cas, elles seront détaillées ci-après.

- **Valserhône (OAP V6 Pierre Blanche)**

Cette modification est présentée sur deux parties : partie « rédaction » et partie « schéma de l'OAP » :

- **Partie rédaction**
 - Modification du paragraphe « Objectifs de programmation » : **page 51/120 de la pièce OAP**

Cette modification a pour objet d'apporter des précisions sur la programmation en logements dans l'OAP dans le secteur 1 défini dans le schéma de l'OAP. Il est précisé que cette modification n'a pas pour objet de modifier la programmation en logements attendue pour la totalité de l'OAP qui reste fixée à environ 600 logements (secteur 1 et secteur 4).

En outre, la présente modification fixe également la surface de plancher attendue pour les logements et permet d'autoriser des commerces en RDC afin de favoriser la dynamique de l'espace urbain.

AVANT MODIFICATION	APRES MODIFICATION
<p>Objectifs de programmation</p> <p>L'opération vise à urbaniser une « dent creuse » afin de permettre la réalisation d'un projet urbain cohérent intégrant :</p> <ul style="list-style-type: none"> • la réalisation de 600 logements environ répartis sur deux secteurs : <ul style="list-style-type: none"> ▪ Secteur 1 (schéma de l'OAP) : environ 520 logements ▪ Secteur 3 (schéma de l'OAP) : environ 80 logements • la mixité sociale dans la ville en proposant la part des logements sociaux suivante : <ul style="list-style-type: none"> ▪ Secteur 1 : environ 10% LLS et 10% PSLA (sur un total de 520 logements environ) ; ▪ Secteur 3 : environ 20% de LLS (sur un total de 80 logements environ) • l'implantation de commerces/activités de services dans le secteur 2 (schéma de principe de l'OAP) ; • La réalisation possible d'activités de bureaux dans un bâtiment multifonctions (habitat, service, commerce, ...) dans le secteur 3 (schéma de principe de l'OAP) ; • la réalisation d'équipements et d'espaces publics de qualité, notamment la place publique à l'interface de la zone d'activités économiques/commerciales et d'habitat. 	<p>Objectifs de programmation</p> <p>L'opération vise à urbaniser une « dent creuse » afin de permettre la réalisation d'un projet urbain cohérent intégrant :</p> <ul style="list-style-type: none"> • la réalisation de 600 630 logements environ répartis sur deux secteurs : <ul style="list-style-type: none"> ▪ Secteur 1 (schéma de l'OAP) : environ 520 logements programme totalisant environ 550 logements pour une surface de plancher de 38 000 m² ▪ Secteur 3 (schéma de l'OAP) : environ 80 logements • la mixité sociale dans la ville en proposant la part des logements sociaux suivante : <ul style="list-style-type: none"> ▪ Secteur 1 : environ 10% LLS et 10% PSLA du total de logements du secteur (sur un total de 520 logements environ) ; ▪ Secteur 3 : environ 20% de LLS (sur un total de 80 logements environ) • l'implantation de commerces/activités de services dans les secteurs 1 et 2 (schéma de principe de l'OAP), notamment en RDC ; • La réalisation possible d'activités de bureaux dans un bâtiment multifonctions (habitat, service, commerce, ...) dans le secteur 3 (schéma de principe de l'OAP) ; • la réalisation d'équipements et d'espaces publics de qualité, notamment la place publique à l'interface de la zone d'activités économiques/commerciales et d'habitat.

- Modifier l’obligation en matière de stationnement : **(page 50/82 du règlement écrit)**

L’OAP V6 étant une OAP de grande ampleur (environ 630 logements, des commerces supplémentaires, des équipements, services et loisirs, espaces publics) qui a pour objet de favoriser des aménagements durables, donne lieu à une réduction de l’obligation en matière de stationnement, d’autant plus qu’elle est située au contact de la zone d’activités Pierre Blanche qui disposent de plusieurs places de stationnement pouvant être mutualisées.

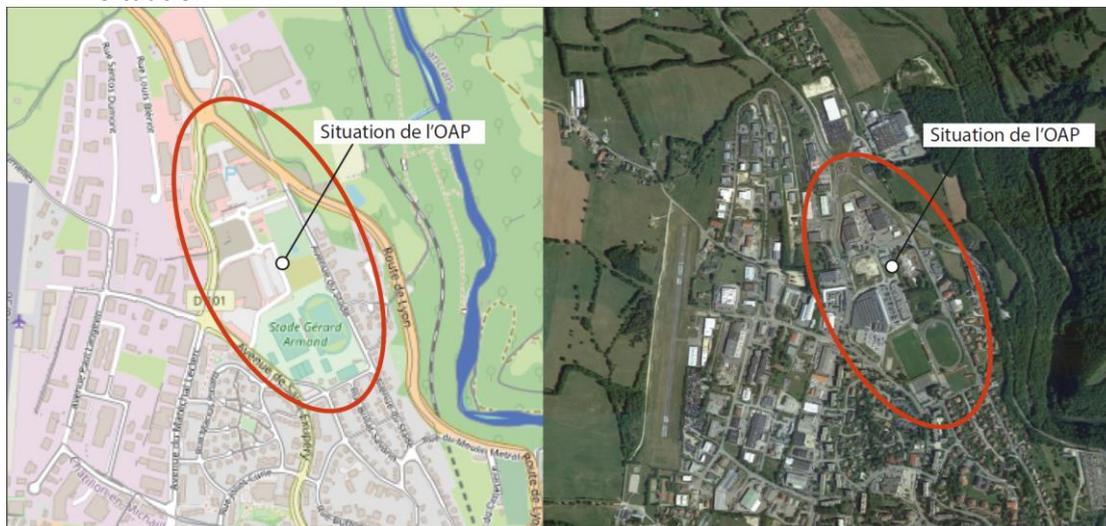
		Logement	Artisanat, commerce de détail
AVANT MODIFICATION	A - de 500 mètres de cheminement d'une gare	1 place par logement situé à moins de 500 mètres de cheminement de la gare de Bellegarde	
	Logement sociaux	0,5 place par logement à moins de 500 mètres de cheminement de la gare de Bellegarde (arrondi au nombre supérieur) 1 place par logement situé à plus de 500 mètres de cheminement de la gare de Bellegarde	
	URd	1 place par tranche de 50 m ² de surface plancher commencés 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. Les places visiteurs ne sont pas cessibles et doivent être identifiées par un marquage ou un panneau.	1 place par tranche de 30 m ² de surface plancher Il peut également être dérogé aux normes ci-dessus dans le cas de la production, à l'appui de la demande d'autorisation de construire, d'une étude spécifique justificative des besoins en stationnement retenus
	URdm & 1AURdm & URp & 1AURp	1 place par tranche de 50 m ² de surface plancher commencés 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. Les places visiteurs ne sont pas cessibles et doivent être identifiées par un marquage ou un panneau.	1 place par tranche de 30 m ² de surface plancher Il peut également être dérogé aux normes ci-dessus dans le cas de la production, à l'appui de la demande d'autorisation de construire, d'une étude spécifique justificative des besoins en stationnement retenus
APRES MODIFICATION	A - de 500 mètres de cheminement d'une gare	1 place par logement situé à moins de 500 mètres de cheminement de la gare de Bellegarde	
	Logement sociaux	0,5 place par logement à moins de 500 mètres de cheminement de la gare de Bellegarde (arrondi au nombre supérieur) 1 place par logement situé à plus de 500 mètres de cheminement de la gare de Bellegarde	
	URd	1 place par tranche de 50 m ² de SDP commencés 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. Les places visiteurs ne sont pas cessibles et doivent être identifiées par un marquage ou un panneau.	1 place par tranche de 30 m ² de surface plancher Il peut également être dérogé aux normes ci-dessus dans le cas de la production, à l'appui de la demande d'autorisation de construire, d'une étude spécifique justificative des besoins en stationnement retenus
	URd périmètre d'OAP V6 Pierre-Blanche	1 place par tranche de 70 m ² de SDP commencés 1 place visiteur minimum par tranche de 10 logements ou de 10 lots pour les constructions à usage d'habitation et dans le cas d'une opération de plus de 4 logements ou de 4 lots.	

○ **Schéma de principe**

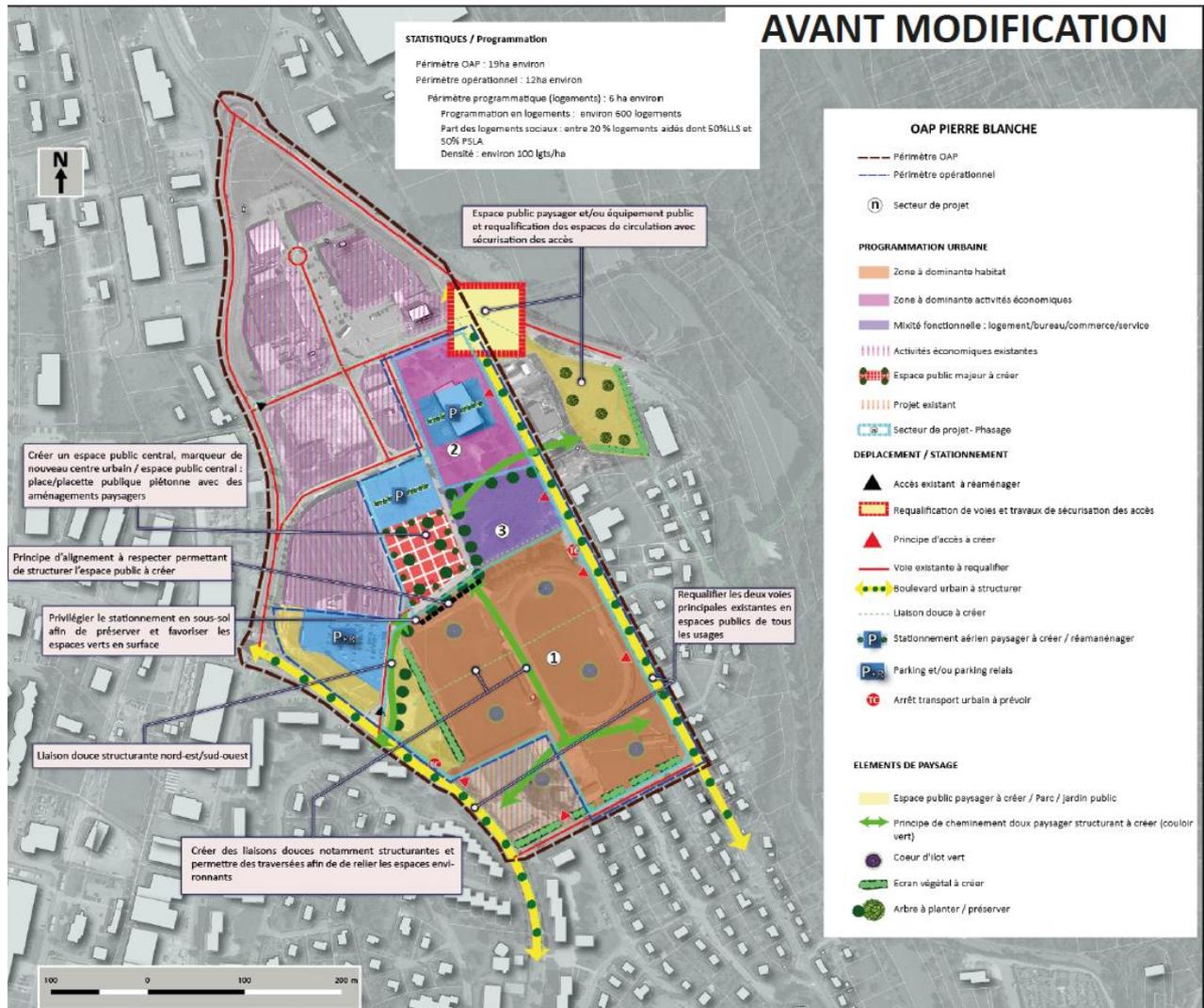
Afin de prendre en compte les évolutions détaillées précédemment, le schéma de l’OAP V6 devra évoluer en tenant compte des points suivants :

- Modifier la densité réelle projetée : 110 logements / ha au lieu de 100 logements / ha actuellement (il s’agit donc d’une correction d’une erreur matérielle) ;
- Prolonger le tracé afin de favoriser les constructions à l’alignement de l’espace public afin de mieux structurer la place publique prévue au nord du secteur 1 ;
- Supprimer l’orientation « privilégier le stationnement en sous-sol afin de préserver et favoriser les espaces verts en surface », puisque la réduction de l’exigence en matière de stationnement permet de fait de préserver les sols de leur imperméabilisation. Cette orientation sera en outre remplacée l’orientation « privilégier le stationnement en RDC en tant que besoin ».
- Modifier le périmètre du secteur 1 de l’OAP afin de tenir compte de la réalité des espaces existants ainsi que des unités foncières existantes.

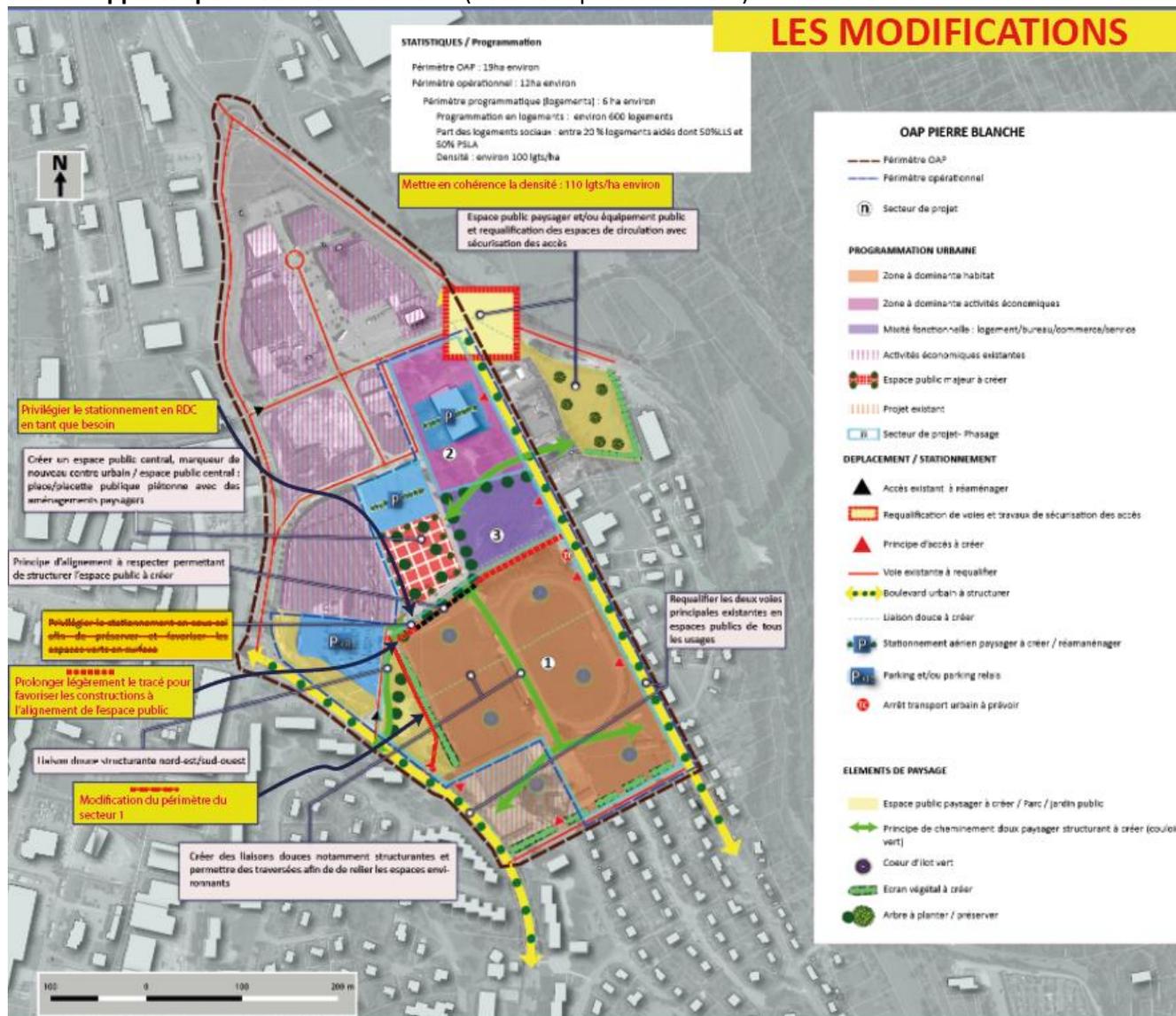
● **Situation**



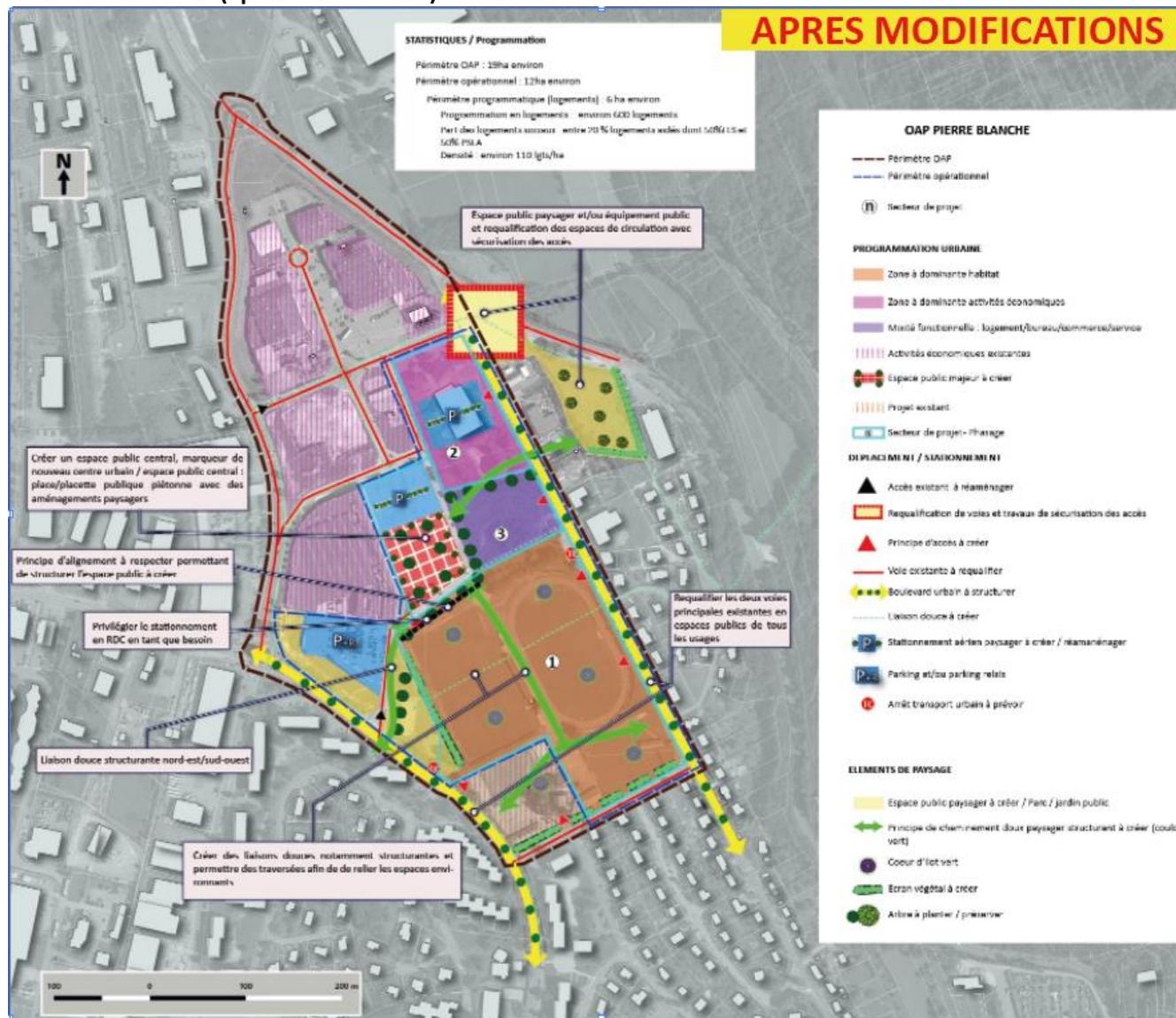
• Schéma de l'OAP avant modification



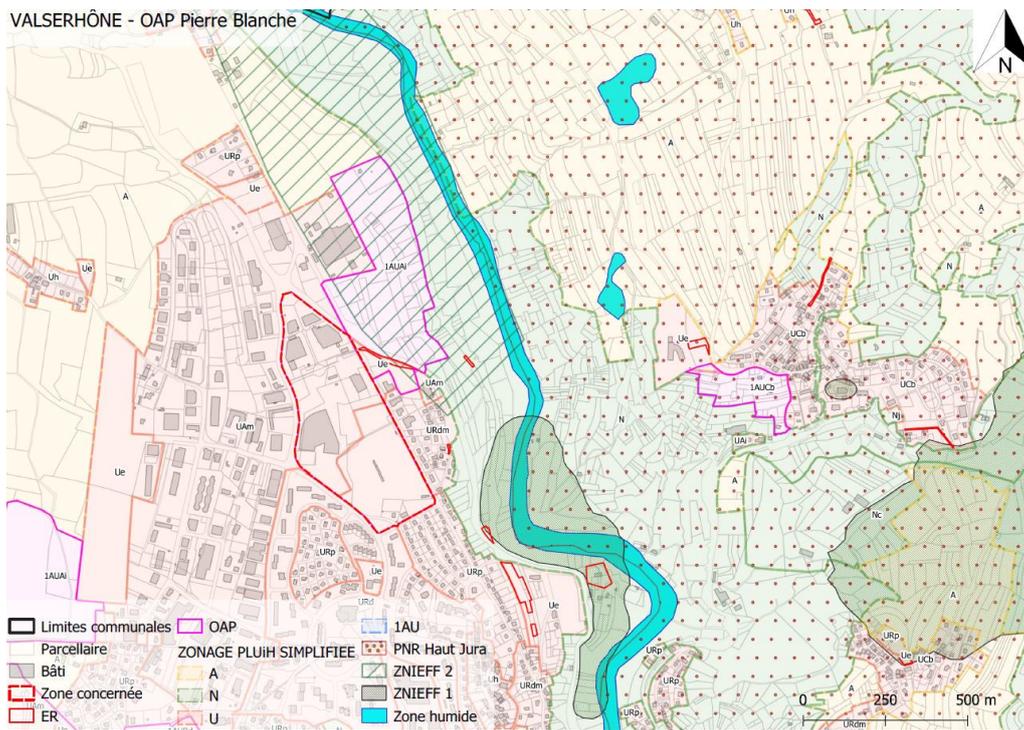
- Les modifications à apporter pour le schéma de l'OAP (détaillées précédemment)



• Schéma d'OAP final (après modification)



- **Situation des espaces naturels protégés vis-à-vis du secteur modifié**

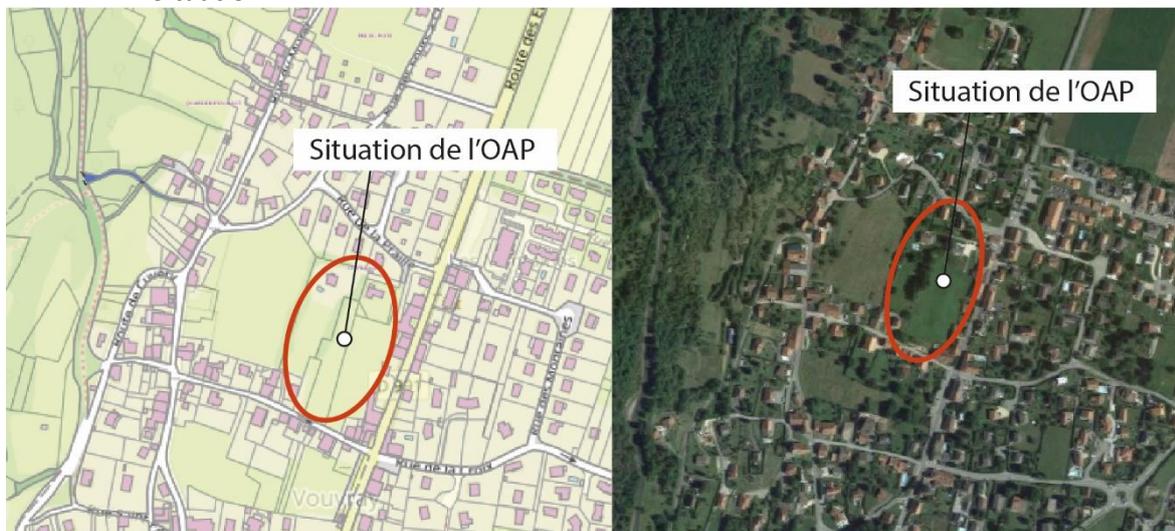


Aucun impact sur l'environnement n'est à signaler

- **Valsershône (OAP V12 Le Village)**

L'évolution de l'OAP consiste uniquement en une modification marginale du périmètre de l'OAP (environ 450m²) qui plus est, représente peu d'intérêt programmatique. Il s'agit d'adapter le périmètre de l'OAP à la réalité des espaces existants qui n'entraîne pas de modification de la partie « rédaction » de l'OAP. En effet, la topographie du secteur est marquée par une forte pente. L'objectif de cette modification est donc d'adapter les accès et la desserte de l'opération afin de réduire l'imperméabilité et de garantir une accessibilité à tous les usagers (piétons/PMR). Cette modification permettra de limiter l'impact global sur l'aménagement du secteur, notamment en préservant au mieux le terrain naturel.

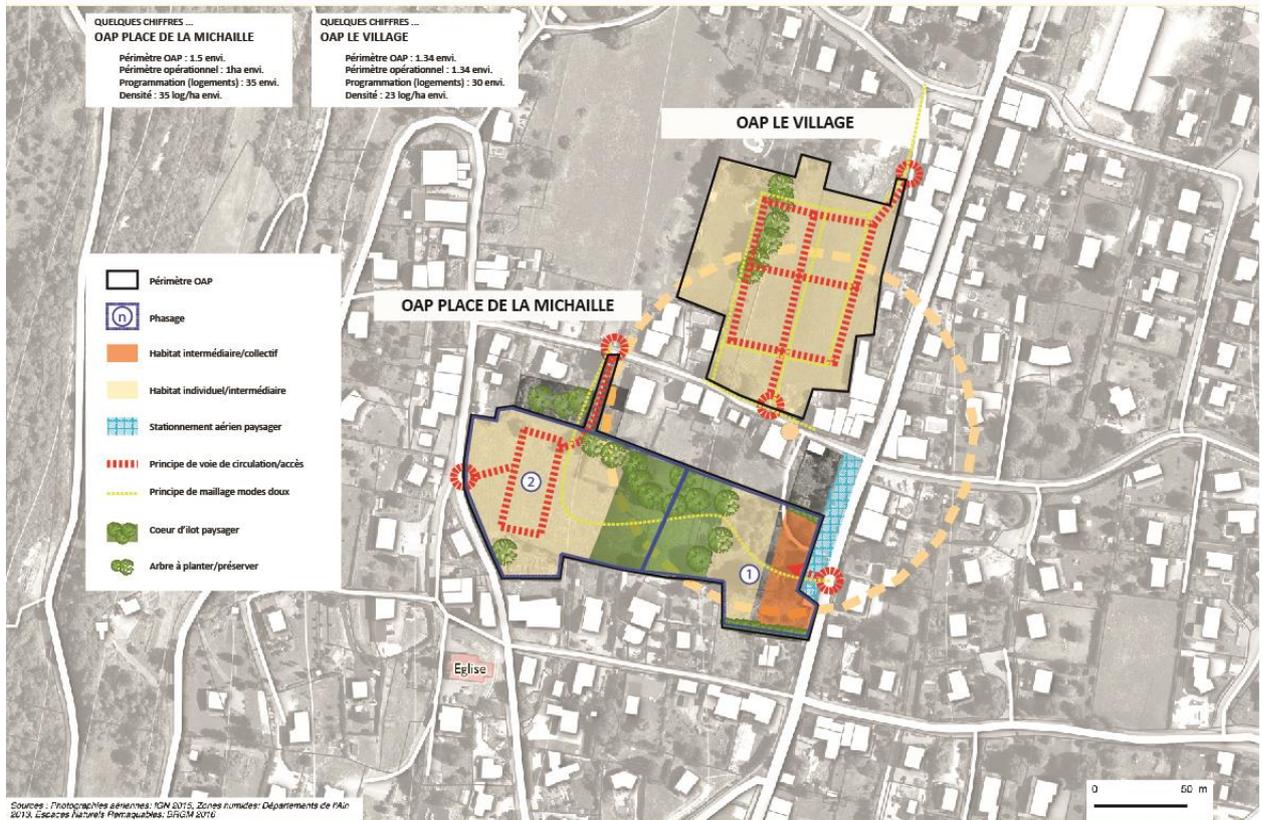
- **Situation**



- Modification du schéma de l'OAP

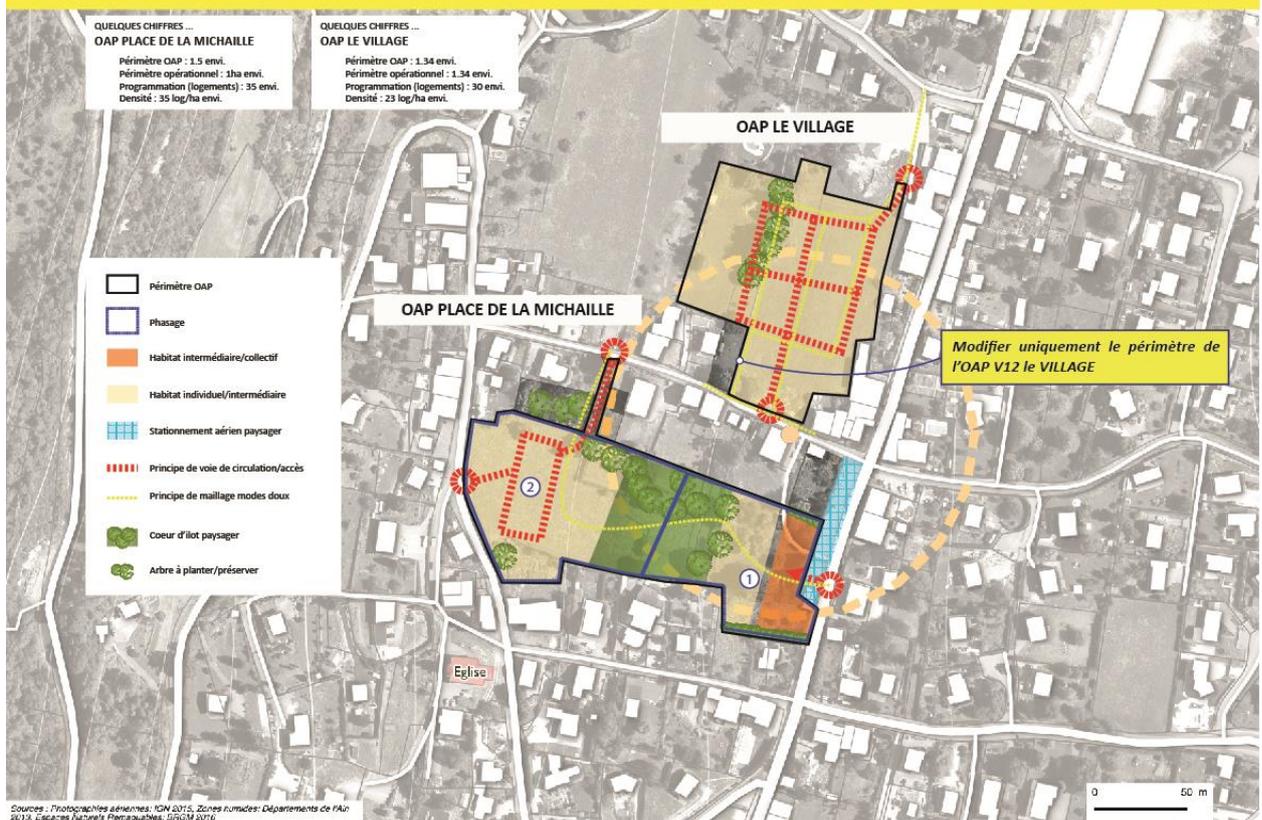
OAP V11 PLACE DE LA MICHAILLE et OAP V12 LE VILLAGE

SCHEMA OAP AVANT MODIFICATION



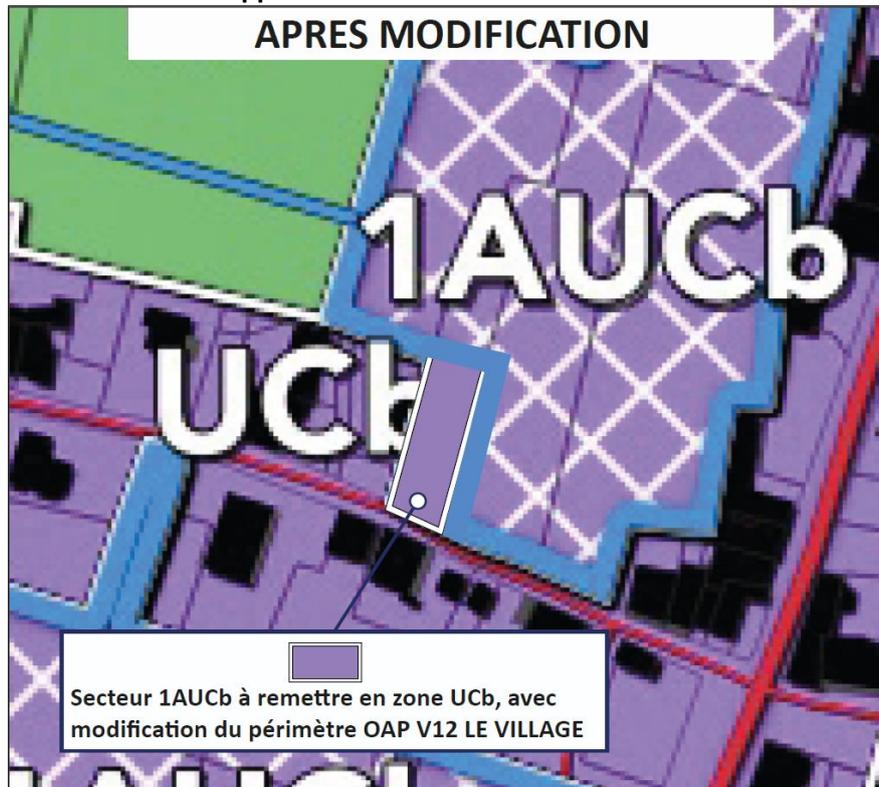
OAP V11 PLACE DE LA MICHAILLE et OAP V12 LE VILLAGE

SCHEMA OAP APRES MODIFICATION

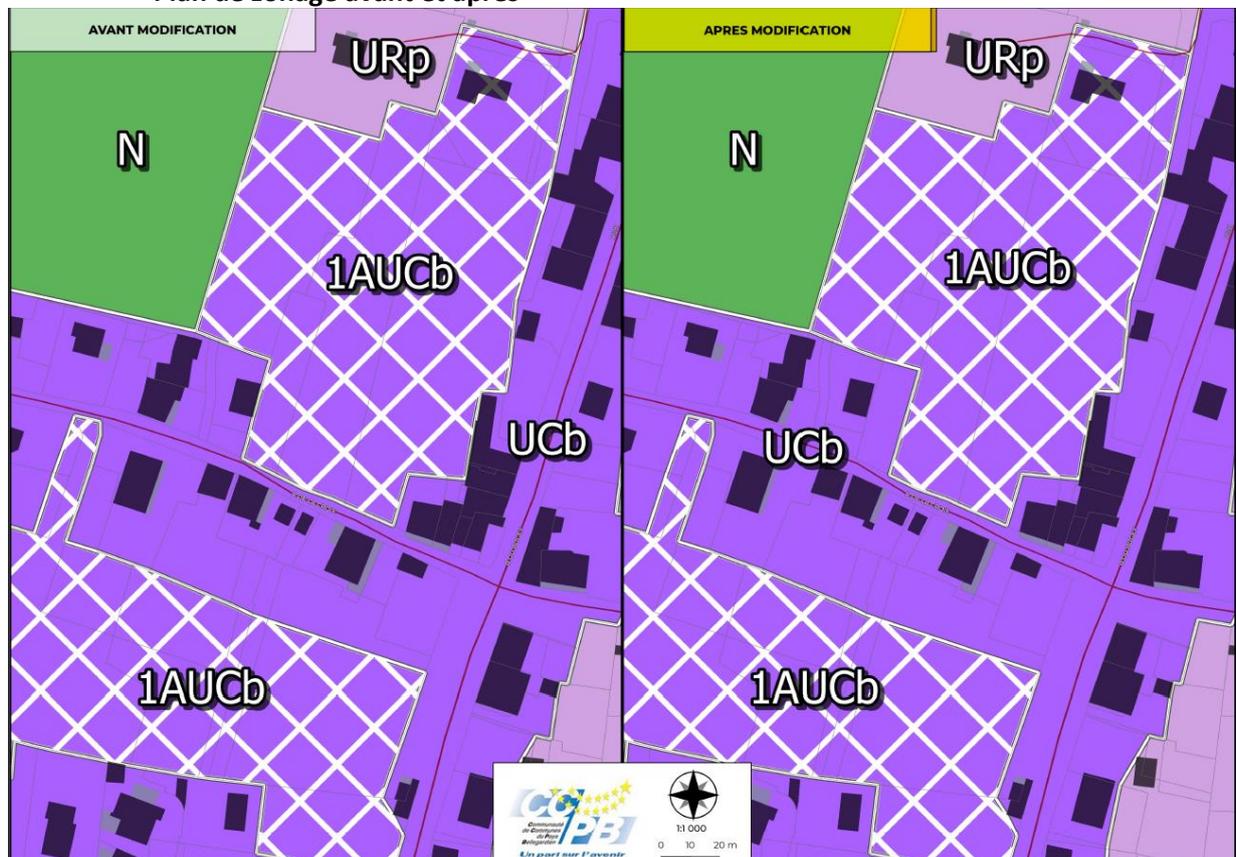


Cette modification du périmètre de l'OAP entraîne par ailleurs la modification du plan de zonage qui délimite les secteurs d'OAP :

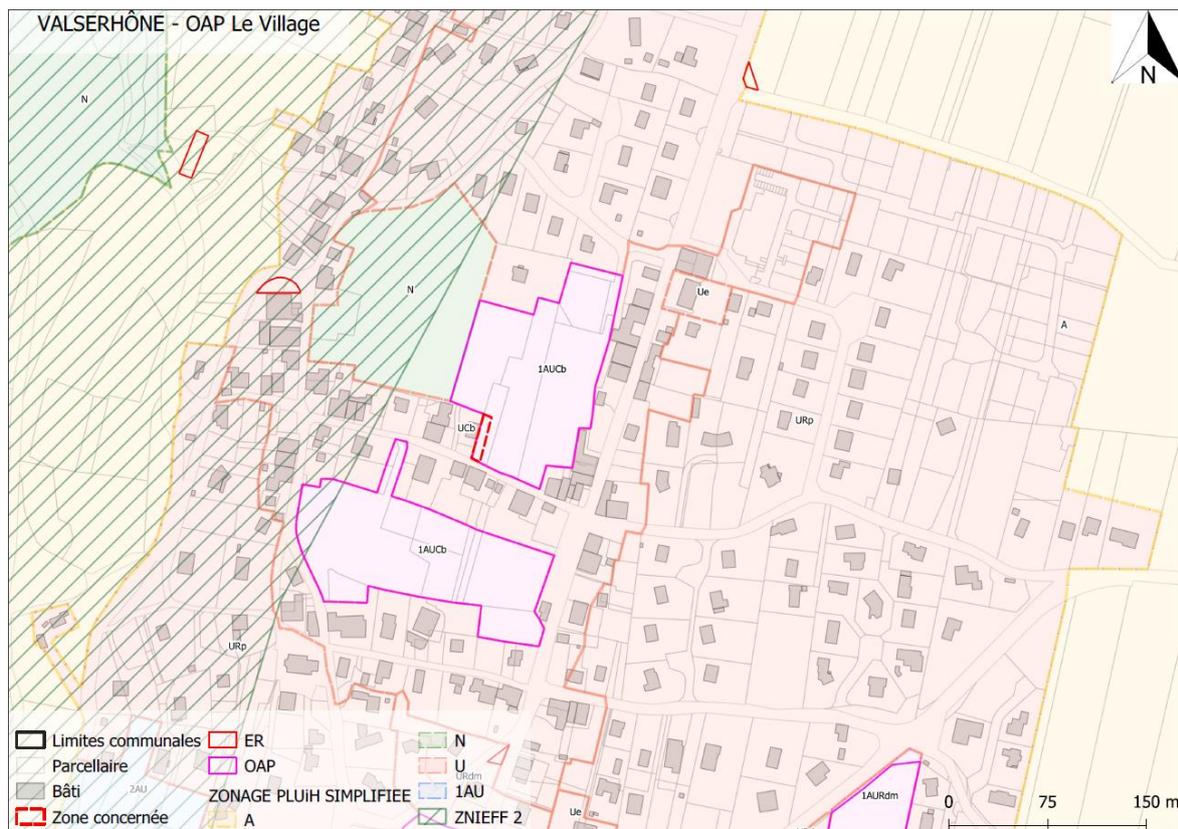
- Les modifications à apporter



- Plan de zonage avant et après



- **Situation des espaces naturels protégés vis-à-vis du secteur modifié**



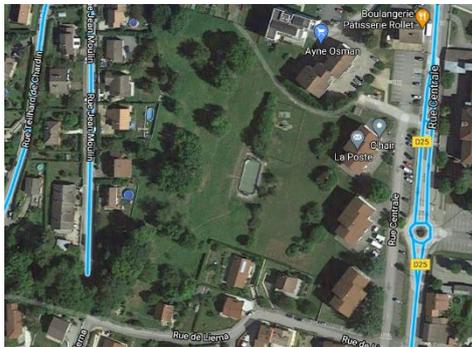
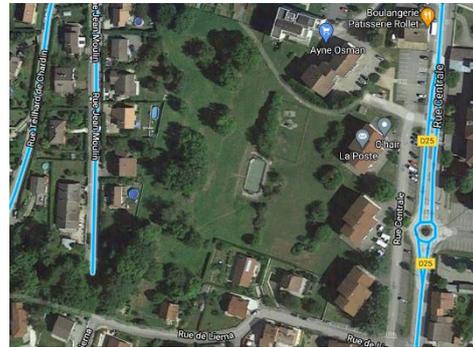
Aucun impact sur l'environnement n'est à signaler.

- **Valsershône (OAP V3 Arlod)**

Les modifications consistent à apporter des évolutions nécessaires pour mettre en cohérence les objectifs d'aménagement et de programmation. Il s'agit donc de correction d'erreurs matérielles :

- Rectifier une erreur matérielle s'agissant de la programmation. Le chapitre « objectif de programmation » du document OAP indique la construction d'environ 30 logements en accession libre. Or, le chapitre « description du contexte » indique une programmation sociale.
- Modifier également une erreur matérielle concernant le phasage opérationnel de l'OAP puisqu'une phase a déjà été réalisée (réhabilitation des bâtiments existants) afin de permettre l'urbanisation de la deuxième phase de l'OAP ainsi que la possibilité de réaliser une voie de desserte en boucle.

Page 41/82 du document OAP :

AVANT MODIFICATION	APRES MODIFICATION
 <p><i>Vue aérienne</i></p> <p>Le terrain est caractérisé par la présence d’arbres (ponctuellement), notamment sur la partie ouest avec une forte pente. Le reste de la parcelle présente néanmoins une pente moins marquée et favorable pour accueillir des constructions à usage d’habitation.</p> <p>La partie est étant liée à la réhabilitation du bâti existant et à la requalification des espaces publics et communs afin d’assurer la cohérence d’ensemble.</p> <p>Afin de répondre aux besoins exprimés en logements, cette opération est destinée à accueillir de l’habitat individuel et intermédiaire de type accession sociale.</p>	 <p><i>Vue aérienne</i></p> <p>Le terrain est caractérisé par la présence d’arbres (ponctuellement), notamment sur la partie ouest avec une forte pente. Le reste de la parcelle présente néanmoins une pente moins marquée et favorable pour accueillir des constructions à usage d’habitation.</p> <p>La partie est étant liée à la réhabilitation du bâti existant et à la requalification des espaces publics et communs afin d’assurer la cohérence d’ensemble.</p> <p>Afin de répondre aux besoins exprimés en logements, cette opération est destinée à accueillir de l’habitat individuel et intermédiaire de type accession sociale libre.</p>

Page 41/82 du document OAP :

AVANT MODIFICATION	APRES MODIFICATION
<p>Objectifs d’aménagement</p> <p>Le terrain étant situé dans un secteur à forte pente notamment sur la partie est, les voies de desserte ne pourront assurer une continuité du réseau viaire. Elles seront donc en impasse. Toutefois, les cheminements doux devront être créés et renforcés afin d’assurer un maillage optimal avec les espaces avoisinants : équipements publics (école) et centre bourg.</p>	<p>Objectifs d’aménagement</p> <p>Le terrain étant situé dans un secteur à forte pente notamment sur la partie est, les voies de desserte ne pourront assurer une continuité du réseau viaire. Elles seront donc en impasse, sauf si les éléments techniques permettent de réaliser une desserte en boucle. Toutefois, les cheminements doux devront être créés et renforcés afin d’assurer un maillage optimal avec les espaces avoisinants : équipements publics (école) et centre bourg.</p>

Page 42/82 du document OAP :

AVANT MODIFICATION	APRES MODIFICATION
<p><i>Mise en œuvre opérationnelle</i> Cette OAP devra être réalisée dans le cadre d'une seule opération d'ensemble.</p>	<p><i>Mise en œuvre opérationnelle</i> Cette OAP devra être réalisée dans le cadre d'une seule opération d'ensemble s'agissant du secteur destiné à accueillir des constructions nouvelles (habitat individuel/intermédiaire), étant donné que les travaux de réhabilitation des constructions existantes ont été déjà réalisés.</p>

Page 43/82 du document OAP :

<p>AVANT MODIFICATION</p>	
<p>APRES MODIFICATION</p>	