



**Elaboration du  
PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL  
TENANT LIEU DE PROGRAMME LOCAL DE L'HABITAT  
du Pays Bellegardien**

**ANNEXE 1 : Rapport de synthèse sur les modifications apportées après  
enquête publique au PLUiH pour approbation le 16 décembre 2021**



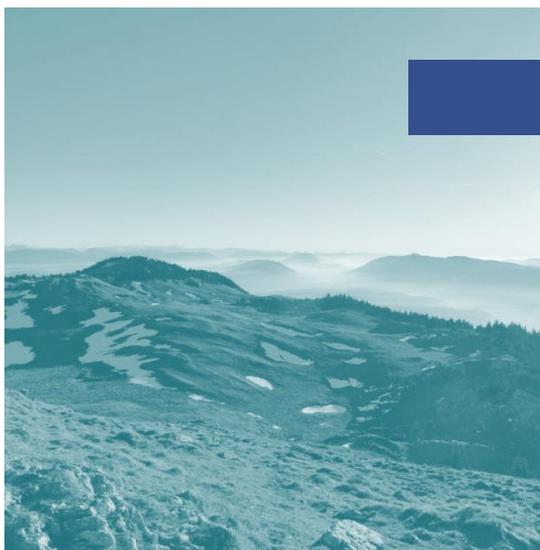
## Sommaire

---

- 1. La prise en compte de l'avis de l'autorité environnementale**
- 2. La prise en compte des avis des personnes publiques associées**
- 3. La prise en compte des avis des communes membres de l'EPCI**
- 4. La prise en compte de l'avis du commissaire enquêteur et d'observations émises pendant l'enquête**

Il est rappelé qu'un code couleur est utilisé dans les pages suivantes :

- Couleur noir du texte : observation
- Couleur bleu du texte : réponse sans modification
- Couleur rouge du texte : modification



## **1. LA PRISE EN COMPTE DE L'AVIS DE L'AUTORITE ENVIRONNEMENTALE**

La liste des recommandations présentées en synthèse :

1. Affiner les analyses de l'évolution de la tache urbaine et reprendre les données relatives au calcul de la consommation d'espaces passées pour mieux évaluer les besoins futurs, et notamment d'extension de l'habitat dans les « réseaux nord et sud » ; **Les cartes d'analyse des enveloppes urbaines sont intégrées au rapport de présentation et confortent l'analyse portée par le PLUiH. Comme il est indiqué dans la justification des choix, l'extension de l'habitat dans les zones nord et sud est maîtrisée et adaptée à la stratégie portée par le SCOT donc par le PLUiH réalisé sur le même périmètre et quasiment la même temporalité (2022-2035 pour le PLUiH et 2020-2040 pour le SCOT). Au niveau du PLUiH, les contraintes opérationnelles sont prises en compte et aboutissent à un phasage lié à la ressource en capacité d'assainissement notamment.**
2. Préciser les besoins analysés, justifiant la mobilisation d'une enveloppe de 28 hectares en extension pour les activités économiques ; **cette justification est apportée dans le rapport de présentation. Ces besoins résultent d'une part d'une affirmation politique portée par le SCOT et le PLUiH réalisés sur le même périmètre qui vise à ne pas cantonner le rôle de la CCPB à celui d'un territoire dortoir du Grand Genève alors que des savoir-faire industriels existent sur le territoire. Qu'en l'absence de foncier disponible, deux zones sont pressenties : Il s'agit de la première tranche de l'ECOPOLE destinée à recevoir une industrie innovante, de l'artisanat et des services productifs en se saisissant de la transition énergétique et du secteur de la PLAINE qui permet la relocalisation d'entreprises locales ainsi que le développement économique avec l'accueil d'entreprises innovantes en entrée de ville (organisation des filières, accessibilité renforcée et sécurisée, espace multifonctionnel, ...).**
3. Intégrer pleinement l'objectif de « zéro artificialisation nette » fixé par le plan national biodiversité et repris par la règle n°4 du SRADDET, dans la consommation d'espaces prévue par le PLUiH ; **Ceci a été fait et même salué dans plusieurs avis des PPA (Etat) avec un effort de maîtrise qui s'avère au surplus cohérent avec la loi Climat et résilience promulguée en août 2021**
4. Renforcer la préservation de la biodiversité dans la zone « N » en prévoyant un niveau de protection suffisant pour protéger les enjeux environnementaux du territoire, notamment les zones NATURA 2000 **La protection des espaces est assurée à la fois par le règlement mais aussi par l'OAP TVB qui s'applique aux**

**autorisations de construire par un rapport de compatibilité. Ainsi le niveau de protection est bien supérieur à celui porté par le règlement.**

Détails de l'avis :

- Page 7/20

1. « Concernant le scénario démographique, le projet de PLUiH reprend les objectifs du SCOT du Pays Bellegardien. Cependant, l'échéance du PLUiH est à un horizon 2035, plus rapprochée que celle du SCOT révisé à 2040. D'une manière générale, l'articulation entre le scénario du PLUiH et celui du SCOT est peu développée ». **Le PLUiH ne reprend pas la totalité de la programmation en logement du SCOT. Au surplus il organise dans sa programmation inférieure à celle du SCOT une première phase directement opérationnelle et une deuxième phase soumise à condition de réalisation de la STEP qui permet de donner un sens à la mise en œuvre du SCOT. Ainsi le PLUiH crée les conditions de l'évolution du territoire à 12/15 ans dans un cadre où la première phase reste limitée sans la STEP, ainsi que des travaux sur le réseau d'eau (alimentation en eau potable).**
2. « En termes de construction de logements, les objectifs du SCOT révisé étaient fondés sur une hypothèse d'un taux de croissance annuel de 1,25 % et l'accueil de 8 400 nouveaux habitants à l'horizon 2040. Le taux de croissance n'est pas rappelé dans le cadre du dossier de PLUiH. » **En effet, le PLUiH le traduit en valeur absolue d'objectif de nombre d'habitants. Le taux par an est un chiffre moyen présentant un intérêt pour le SCOT qui se situe dans une logique stratégique long terme. Mais pour le PLUiH, il s'agit de déterminer des conditions opérationnelles d'accueil, donc de mettre en avant l'objectif de nombre de population.**
3. « Le nombre de logements à construire est évalué à 4 000 en 2035 par le PLUiH, soit légèrement au-dessus du chiffre de 3 900 logements en 2040 qui avait été retenu dans le projet de révision du SCOT. Cet écart n'est ni indiqué, ni expliqué, il témoigne d'un scénario démographique fondé sur des hypothèses évaluées à la hausse par rapport à celles retenues dans le SCOT révisé ». **Il s'agit d'une erreur dans l'analyse du PLUiH. En effet, l'objectif de production de logements affiché dans les pièces du PLUiH est de 2500 logements (fourchette haute).**

- Page 9/20

4. « Les difficultés de lecture liées à la date des données utilisées et aux actualisations partielles :

Comme relevé dans l'avis de l'Autorité environnementale sur la révision du Scot du Pays Bellegardien, la plupart des données du dossier datent de 2013. Des actualisations partielles et disparates de ces données ont été réalisées, ce qui rend difficile la lecture du rapport et des analyses présentées et leur articulation.

Le principe qui a été retenu pour cette actualisation n'apparaît pas identique selon les parties du rapport. Il n'est donc pas possible de savoir ce qui, au sein du rapport de présentation, a ou non fait l'objet d'une actualisation, ni d'en comprendre les raisons ».

**Les données 2013 sont celles liées à l'INSEE. Un chapitre d'actualisation a été rédigé en amont du diagnostic.**

5. « Les confusions entre Scot révisé et élaboration du PLUIH du Pays Bellegardien A plusieurs reprises, les documents apparaissent comme ayant été élaborés à partir de ceux utilisés précédemment pour la révision du Scot du Pays Bellegardien, et contiennent des titres faisant référence au Scot.

Une confusion et un manque de clarté dans la lecture du dossier en découlent qui débouchent sur des difficultés à apprécier les éléments d'analyse du projet car, selon les cas, il s'agit :

- D'informations pouvant effectivement être réutilisées dans le cadre de PLUIH, mais qui auraient nécessité d'être présentées comme telles, pour éviter tout doute sur la pertinence de leur présence dans le dossier de PLUIH ;
- D'informations spécifiques au Scot, dont la présence nuit à la fiabilité des informations délivrées ».

**Il n'existe pas d'informations spécifiques au SCOT puisque les périmètres sont identiques. En revanche une vérification des titres a été faite au titre des erreurs matérielles avec toutefois peu de modifications réalisées.**

6. « L'absence de mise à jour des références réglementaires de l'évaluation environnementale :

La pièce 1.5 « Évaluation environnementale » fait référence dans son introduction à l'ancien cadre d'élaboration des avis sur les documents d'urbanisme, antérieur à 2016.

Il est rappelé en outre qu'au titre de l'évaluation environnementale à réaliser dans le cadre de l'élaboration du PLUIH du Pays Bellegardien, il convient de se fonder sur les attendus spécifiques liés à la réalisation d'une évaluation environnementale, qui sont listés à l'article R. 151-3 du code de l'urbanisme.

**Les références réglementaires ont été modifiées.**

L'Autorité environnementale recommande d'effectuer une relecture éditoriale soignée de l'évaluation environnementale du dossier et de s'assurer que les données et analyses concernent bien le PLUIH. Comme déjà formulé lors de l'examen du dossier de révision du Scot du Pays Bellegardien, elle recommande d'identifier les données et plus largement les informations ayant fait l'objet d'une actualisation et celles n'en ayant pas fait l'objet et d'en préciser les raisons. L'Autorité environnementale recommande en particulier au pétitionnaire de s'assurer d'avoir actualisé l'ensemble de l'état initial de l'environnement, au regard de son évolution probable depuis 2012-2013 ».

**Cette actualisation a déjà été faite pour l'approbation du SCOT et pour l'arrêt du PLUIH**

- Page 10/20

7. « Le dossier mentionne également le Schéma régional d'aménagement et de développement du territoire (SRADT). Celui-ci a été remplacé par le Sradet et n'est plus à mentionner.

Les différentes présentations sont succinctes et les analyses, partielles, prennent souvent la forme d'affirmations sans démonstration. Elles ne permettent pas d'apprécier l'articulation de chacun de ces plans-programmes avec l'ensemble du projet de PLUIH. La compatibilité avec le Scot du Pays Bellegardien, approuvé le 17 décembre 2020, est affirmée sans être développée ».

**Il est rappelé que la pièce « articulation » n'a pas pour but de démontrer de manière exhaustive la compatibilité. Elle a pour but d'inscrire le document dans la hiérarchie des normes et de préciser les grands axes de cette**

**compatibilité. Un complément a été apporté sur la compatibilité avec le SCoT « intégrateur » dans la hiérarchie des normes pour répondre à cette remarque.**

- Page 11/20

8. Cohérence avec les territoires limitrophes  
Les remarques déjà formulées dans l'avis relatif au SCoT du Pays Bellegardien s'appliquent également ici. Pour rappel, l'influence qu'exerce le pôle métropolitain genevois constitue l'élément de justification de la construction du PADD du PLUIH dont l'orientation première est d'être « LA porte d'entrée Ouest » du Grand Genève. Le diagnostic transversal rappelle que le territoire s'inscrit dans le cadre du projet d'agglomération franco-valdo-genevois, dont les objectifs se traduisent par la mise en œuvre d'un périmètre d'aménagement coordonné d'agglomération (PACA) de Bellegarde et d'un projet stratégique de développement (PSD) du Grand Bellegarde (2030). Le rappel de ce cadre est limité à des éléments de présentation, sans démonstration concrète de prise en compte d'objectifs.  
L'Autorité environnementale recommande d'analyser la sensibilité du projet à une pression accrue de la demande de logements et aux besoins de mobilité, exercée par l'agglomération de Genève et sa capacité à y répondre.  
**Le PSD et la PACA sont des travaux non normatifs que le SCoT puis le PLUIH ont versé à la réflexion pour retenir les objectifs et moyens de mise en œuvre dans le cadre du PADD et du DOO arrêtés. Ainsi, le PADD et le DOO constituent le seul cadre normatif de référence. Le SCoT a fait le choix d'un bon équilibre entre cette attente des habitants (logements, mobilités) et son partenariat dans le pôle métropolitain en compatibilité avec les documents supérieurs.**  
**En conséquence la remarque revient à dire qu'il faut évaluer les effets de la programmation du SCoT, ce qui est l'objet de l'évaluation environnementale.**
9. « Aspects pertinents de l'état actuel de l'environnement et de son évolution » : L'état initial aborde les thèmes suivants : biodiversité et fonctionnalité environnementale, eau et assainissement, énergie et changement climatique, nuisances (comprenant qualité de l'air, qualité des sols, nuisances sonores et traitement des déchets), ressources du sous-sol, risques.

Les éléments concernant la consommation d'espace sont détaillés au sein de la pièce « 1.4 Analyse de la consommation d'espace, étude de densification et justification des objectifs chiffrés de limitation de la consommation d'espace ». Ce document reprenant dans de larges parties les analyses présentées dans le dossier du Scot, les différents tableaux présentés n'ont pas été mis à jour et mentionnent fréquemment le Scot, de même que le titre qui mentionne le Document d'orientations et d'objectifs (DOO) du Scot ». Afin de répondre à l'obligation précisée à l'article L.151-4 du code de l'urbanisme d'analyser dans le rapport de présentation du PLUIH « [...] la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers au cours des dix années précédant l'arrêt du projet de plan (...) », le dossier présente une partie « actualisation de la consommation d'espaces sur 10 ans ». Cependant, il semble que cette partie soit en réalité consacrée au bilan du Scot, dont sont rappelés le DOO et les enveloppes prévues en matière de consommation d'espaces.

En raison de l'étalement dans le temps de l'élaboration des documents d'urbanisme, il est toutefois précisé dans cette partie que le calcul est réalisé en mobilisant des données différentes, leur disponibilité étant fluctuante au fil du temps. Les calculs, additionnant des résultats issus de données différentes selon les périodes, aboutissent à évaluer la consommation d'espaces à environ 106 hectares sur les dix dernières années.

Les méthodologies évoquées ne permettent pas d'analyser la pertinence des calculs réalisés, de s'assurer de la distinction entre le calcul de la consommation d'espaces et le calcul de l'évolution de la tache urbaine, d'apprécier la cohérence globale de la démonstration et les évolutions en termes d'occupation des sols. Il serait pertinent de reprendre ces données et de les compléter en intégrant les projets réalisés ces dernières années comme les équipements de santé (clinique) à proximité du PAE du Vouvray, au sein de l'OAP V8 « En Ségia ».

Concernant l'identification des capacités de densification et de mutation, il est indiqué en page 12 que « l'étude complète commune par commune figure en annexe du présent document ». L'étude et les cartographies ne figurent toutefois pas au dossier.

L'Autorité environnementale recommande :  
D'affiner les analyses de l'évolution de la tache urbaine, en intégrant les projets réalisés sur les dernières années, afin de disposer de données à jour sur la dynamique d'étalement urbain sur le territoire ; Les cartes de l'étude de la densification sont réintégréés (IDEM POINT 4) et les projets réalisés sur les

dernières années ont déjà été pris en compte dans le calcul comme l'indique le tableau page 10 de la pièce 1-4. En effet le bureau d'études EAU a fait une analyse exhaustive des projets réalisés sur 2018/2020 qui a permis de compléter les données CEREMA

- De reprendre les données relatives au calcul de la consommation d'espaces et à l'évolution de la tache urbaine, en utilisant des données à jour, cohérentes et suffisamment précises pour apprécier finement les évolutions sur le territoire.  
**Ce travail n'est possible que si la CCPB dispose de photos aériennes aux bonnes dates, ce qui n'est pas le cas. C'est pourquoi, le bureau d'études EAU a fait une analyse exhaustive des projets réalisés sur 2018/2020 qui a permis de compléter les données CEREMA.**  
**Les cartes de la consommation d'espace prévues à l'échelle du PLUIH sont par ailleurs ajoutées (idem 4)**

- Page 12/20

10. Scenario de développement du territoire :
- La pièce 1.3 « Explications des choix » indique en page 4 que la « *première partie des choix est similaire à celle du Scot* ». Les développements qui suivent concernent effectivement le Scot et sont celles déjà présentées lors de sa révision. Pour rappel, le Scot révisé envisageait les trois scénarios de développement suivants :
- o Le scénario 1 « Un hub touristique, économique, résidentiel aux portes des Alpes et de la métropole genevoise » ;
  - o Le scénario 2 « Un carrefour culturel pour l'émergence d'un espace résidentiel reconnu dans l'agglomération franco-valdo-genevoise » ;
  - o Le scénario 3 « Un espace économique métropolitain intégré à la métropole franco-valdo-genevoise ».

A l'issue de l'étude de ces scénarios, la collectivité retenait finalement un scénario distinct spécifique. Les remarques déjà formulées dans l'avis relatif au Scot du Pays Bellegardien s'appliquent également ici.

**Pour rappel, la MRAe demandait d'affiner l'analyse des 3 scénarii notamment sur la consommation d'espace, les impacts environnementaux,**

**les perspectives à l'échelle de l'inter-SCoT, sur leur lien avec les projets démographiques, économiques et l'armature urbaine. Or ce travail a été fait et l'affiner c'est-à-dire imaginer des effets plus précis reviendrait à une approche entièrement superficielle, les résultats étant parfaitement « artificiels » à un niveau supérieur de précision.**

11. Choix en matière d'objectif démographique et de besoin en foncier pour l'habitat :
- Le projet de PLUIH reprend les objectifs fixés par le scénario démographique présenté dans le Scot révisé, qui se fondait sur une hypothèse d'un taux de croissance annuel démographique de 1,25 %. Ce taux est supérieur à celui observé de 0,9 % ces dernières années sur le territoire.
- Les objectifs de production de logements par le PLUIH fixés à 4 000 logements, s'inscrivent dans une fourchette haute par rapport au scénario déroulé dans le Scot qui en prévoyait 3900. Cette légère hausse n'est pas argumentée dans le dossier du PLUIH. Pour une bonne compréhension du projet démographique porté par le PLUIH du Pays Bellegardien, il aurait été souhaitable que l'hypothèse du taux de croissance retenu soit précisée, que les écarts par rapport au scénario démographique du Scot révisé soient explicités et justifiés.
- Le PLUIH évoque un nombre de 2500 logements (fourchette haute), programmation à l'horizon 2035. Il y a une confusion dans la lecture du nombre lié à la programmation en logements.**

- Page 13/20

12. Choix et besoins fonciers pour l'activité économique :
- Le Scot révisé estimait les besoins en termes de consommation d'espace à 28 hectares pour les activités économiques. Le PLUIH conserve la même enveloppe, sans proposer de scénario alternatif.
- L'Autorité environnementale recommande de préciser les besoins réels analysés, justifiant le choix de mobiliser une enveloppe de 28 hectares en extension pour les activités économiques et l'articulation de cette consommation d'espaces en extension avec l'objectif « zéro artificialisation nette ».

Le territoire exprime un besoin en foncier économique et définit une programmation dans son SCOT exécutoire. Le PLUiH doit être compatible avec cette orientation du SCOT.

Au demeurant, outre la pénurie du foncier économique et le choix exprimé de ne pas devenir un territoire dortoir, le PLUiH a notamment pour objectif de relocaliser certaines activités existantes pour faciliter un renouvellement urbain en cœur de villes/bourgs, ce qui pèse dans la programmation pour partie. Cet objectif a été rappelé dans plusieurs documents y compris dans certaines OAP sectorielles (OAP LA PLAINE par exemple).

- Page 14/20

13. La sous-partie consacrée aux incidences sur les sites Natura 2000 est identique à celle présentée dans le dossier de révision du Scot. La sous-partie consacrée aux incidences notables prévisibles des orientations d'aménagement et de programmation (OAP) sur l'environnement et les mesures prises pour éviter, réduire et compenser leurs incidences, sont claires et détaillées. Dans la seconde sous-partie, chaque OAP fait l'objet d'une analyse environnementale aboutissant à classer sa sensibilité comme faible, modérée ou forte selon les enjeux. Cette présentation est pédagogique et témoigne d'une analyse des enjeux de chaque OAP de façon pertinente.

Cependant, certaines OAP ont des incidences résiduelles classées comme majoritairement "positives" après application des mesures correctrices démarche ERC. Il s'agit notamment des OAP V2 Gare et V3 Arlod. Cette conclusion nécessiterait d'être justifiée par une démonstration plus détaillée.

A titre d'illustration pour l'OAP V2 Gare, il est indiqué :

- Ressource en eau

Incidence brute	Mesures correctrices démarche ERC	Incidence résiduelle
Imperméabilisation des sols et risque d'augmentation des effets d'accélération des écoulements en aval	<ul style="list-style-type: none"> <li>• L'OAP prévoit un « Coefficient de Biotope » à cette opération afin d'optimiser la perméabilité écologique et faciliter l'infiltration</li> <li>• Confortement et plantation d'espaces verts</li> </ul>	Positive

- Énergies

Incidence brute	Mesures correctrices démarche ERC	Incidence résiduelle
Augmentation des consommations d'énergie et des Gaz à effet de Serre Risque d'accroissement des îlots de chaleur	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Mise en œuvre d'un coefficient de biotope</li> <li>• Mise en place de liaisons douces structurantes</li> </ul>	Positive

Cela semble cohérent que les incidences sur les sites Natura 2000 soient identiques entre les documents SCOT et PLUiH. En effet, les zonages protecteurs et une OAP Trame Verte et Bleue les complétant, permettent de s'assurer qu'aucun effet supplémentaire connu autres que ceux du PLUiH encadré par le SCOT ne puisse intervenir.

Quant aux OAP ARLOD et GARE, l'incidence positive est liée à l'Etat initial des sites constitués espaces artificialisés et/ou dégradés en milieu urbain que l'aménagement encadré par l'OAP ne peut qu'améliorer. Ces éléments sont déjà présentés dans le PLUiH.

14. Par ailleurs, comme relevé dans l'avis sur le Scot révisé, des objectifs ambitieux en matière de développement touristique et de valorisation du patrimoine naturel sont évoqués. Il serait souhaitable que les projets d'aménagements touristiques à l'étude soient précisés, en indiquant leur ampleur, la nature des aménagements et en étudiant leurs incidences d'ensemble sur les milieux naturels concernés par des actions de valorisation touristique, en particulier les sites du réseau Natura 2000.

L'Autorité environnementale recommande de compléter le dossier avec des informations relatives au développement touristique envisagé.

**Il est rappelé que la CCPB a une ambition de projet touristique qualitatif mais de faible importance. En effet, la CCPB a affiché des objectifs ambitieux mais au travers de projets ciblés (2 petites UTN à très faible empreinte dont DINOPLAGNE pour laquelle un zoom est effectué), et une mise en valeur des ressources naturelles appelant néanmoins une fréquentation maîtrisée (ferrata, rivières sauvages). Par ailleurs, l'hébergement envisagé soit en milieu urbain soit dans le tout petit secteur de Giron ne saurait non plus créer une incidence spécifique.**

**Ceci est déjà expliqué dans le projet, l'explication des choix et en conséquence dans l'évaluation.**

- Page 15/20

15. *Dispositif de suivi proposé :*

Le dispositif de suivi retenu est également présenté dans la pièce 1.5 « Évaluation environnementale ». Des indicateurs sont notamment proposés pour la polarisation du développement et le suivi de la consommation d'espaces, ainsi que des indicateurs environnementaux. La présentation des indicateurs est très succincte, ne comportant pas d'objectif de l'indicateur, ni la source des données nécessaires de façon détaillée. La périodicité prévue pour l'ensemble des indicateurs est de 6 ans, ce qui semble être une fréquence trop longue pour suivre les effets du PLUIH.

L'Autorité environnementale recommande d'approfondir et de revoir le cas échéant le dispositif de suivi de la mise en œuvre du projet de PLUIH et de ses effets.

**Effectivement, certains indicateurs méritent une périodicité plus rapprochée. Ils ont été modifiés dans ce sens.**

16. *Résumé non technique :*

Le résumé non-technique (RNT) présente les mêmes insuffisances et inexactitudes que le reste du dossier.

**L'Autorité environnementale recommande :**

- De mettre à jour le résumé non technique afin qu'il corresponde au projet de PLUIH ;

- De prendre en compte dans le résumé non technique les conséquences des recommandations du présent avis.

**Il semble utile d'intégrer les conclusions du chapitre d'actualisation. Cependant, il apparaît inopportun de compléter le résumé par des explications supplémentaires sur des points très précis. C'est dans ce cadre que le RNT a été mis à jour pour d'éventuels compléments qui améliorerait sa lecture et la compréhension du projet.**

- Page 16/20

17. La pièce 1.5 précise en page 32 la répartition de la consommation d'espaces en extension et au sein de l'enveloppe urbaine, selon les polarités. Il ressort que le développement urbain projeté en extension est majoritaire pour les communes du réseau Nord (7,7 hectares en extension, contre 3,4 hectares dans l'enveloppe urbaine) et du réseau Sud (12 hectares en extension, contre 7 hectares dans l'enveloppe urbaine), tandis qu'il est minoritaire pour la centralité de Valserhône (5,2 hectares en extension, contre 59 hectares dans l'enveloppe urbaine). La priorisation du développement urbain au sein de l'enveloppe urbaine semble donc avoir été intégrée, principalement pour le niveau de la centralité de Valserhône.

Le document des orientations d'aménagement et de programmation (OAP) ne comporte pas systématiquement les superficies et les densités prévues pour chacune d'entre elles. Bien que les superficies soient indiquées dans l'analyse environnementale des OAP détaillée dans la pièce 1.5, ces informations clés mériteraient d'être présentes dans le document des OAP.

L'Autorité environnementale recommande :

- Comme préconisé dans l'avis relatif au Scot, d'engager une réflexion sur les réels besoins de consommation en extension « pour les réseaux nord et sud » et d'assurer leur cohérence avec l'objectif de gestion économe de l'espace.

**L'étude de densification met en évidence les capacités dans le tissu. Ces capacités sont confrontées aux besoins. Ces besoins répondent à la programmation du SCOT qui organise le développement des réseaux Nord et SUD au travers de deux principes. Le renforcement du pôle de centralité et un développement maîtrisé des réseaux nord et sud pour assurer la vie des villages, permettre un maintien**

des services et limiter les déplacements contraints. Le SCOT a constitué le cadre précis de la réflexion sur ces besoins. Le PLUIH y a ajouté un contenu opérationnel en phasant le développement de manière à le maîtriser et en le subordonnant à des enjeux de capacité en équipements.

- De compléter le document relatif aux OAP, en faisant apparaître pour chacune la superficie concernée, et la densité minimale fixée.  
**Il convient de ne pas confondre les outils règlementaires et les objectifs des OAP. En revanche, sont précisées dans chaque schéma d'OAP : la densité, la programmation, la superficie, parfois la programmation LLS.**

#### 18. Consommation à vocation économique prévue par le PLUIH

Par rapport à l'enveloppe prévue dans la révision du Scot, la consommation d'espaces à vocation d'activités économiques reste identique, soit 28 hectares en extension. Contrairement à la consommation d'espaces pour l'habitat, il semble donc qu'il n'y ait pas eu d'analyse aussi poussée pour affiner les besoins et limiter les besoins en extension.

Sur la période allant de 2005-2015, 20,2 hectares ont été consommés pour l'activité économique, dont 15,5 hectares en extension. L'augmentation de l'enveloppe prévue est argumentée par des objectifs de création d'emplois locaux.

Cependant, la réflexion n'intègre pas les enjeux liés à l'objectif « zéro artificialisation nette » fixé par le plan national biodiversité et repris par la règle n°4 du Sradet. Cette intégration aurait pu permettre d'interroger les besoins en extension et d'optimiser les superficies dédiées aux activités économiques. L'Autorité environnementale recommande d'intégrer l'objectif de « zéro artificialisation nette » fixé par le plan national biodiversité et repris par la règle n°4 du Sradet dans la définition des besoins en extension pour les activités économiques, afin de limiter l'artificialisation des sols induite par l'urbanisation en extension.

**Cet objectif a été pris en compte dans le cadre du PLUIH, car tant l'État que la CDPENAF ont souligné l'effort de maîtrise. Le ZAN ne saurait se calculer par type d'occupation car sur le plan économique cela supposerait que les moyens d'actions seraient très réduits en cas de crise économique. Dans un contexte politique où la relocalisation des activités économiques devient de plus en plus prégnante, cette remarque n'est pas partagée par la CCPB,**

d'autant plus que le projet de territoire affirme clairement sa volonté d'éviter le phénomène de « ville-dortoir » dans le Grand Genève. Les besoins à hauteur de 28 ha résultent d'une part d'une affirmation politique portée par le SCoT et le PLUIH réalisés sur le même périmètre qui vise à ne pas cantonner le rôle de la CCPB à celui d'une ville dortoir du Grand Genève alors que des savoir-faire industriels existent sur le territoire et d'autre part à l'absence de foncier disponible. Deux zones sont pressenties : Il s'agit de la première tranche de l'ECOPOLE destinée à recevoir une industrie innovante de l'artisanat et des services productifs en se saisissant de la transition énergétique et du secteur de la PLAINE qui permet la relocalisation de certaines entreprises du territoire et la réorganisation de l'entrée de ville de la zone d'activités PIERRE BLANCHE-LA PLAINE.

**Par ailleurs, le règlement écrit a prévu pour la zone UA un CBS incitatif permettant d'obtenir un CES important (des outils permettant de rechercher une meilleure densité tout en réduisant l'impact de l'urbanisation sur la qualité des sous-sols).**

• Page 19/20

#### 19. Règlement

l'article 4.2 de la zone « N » détaille les occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières. Il est précisé que « *les constructions, remblais et dépôts de matériaux situés à moins de 10 mètres des cours d'eau de part et d'autre des sommets des berges des cours d'eau, des ruisseaux et de tout autre axe hydraulique recueillant les eaux du bassin versant et pouvant faire transiter un débit de crue suite à un épisode pluvieux, peuvent être exceptionnellement implantées à 4 mètres à condition qu'une étude démontre l'absence de risque d'érosion, d'embâcle et de débordement (berges non érodables, section hydraulique largement insuffisante, compte-tenu de la taille et de la conformation du bassin versant...)*. Cette dérogation interroge au regard des spécificités du territoire qui compte de nombreuses zones humides, et des enjeux environnementaux en présence sur les zones visées, les ripisylves en particulier. Le conditionnement à une réalisation d'étude n'est pas de nature à garantir une bonne prise en compte de l'enjeu à l'échelle du territoire.

**La CCPB ne partage pas la même analyse et constat. En effet le principe des 10 m est posé. Toutefois, l'idée est de ne pas non plus pénaliser certains projets au travers d'une application stricte de la règle alors que ces projets**

pourraient présenter un intérêt notamment sur le plan environnemental et la mise en valeur ou l'entretien du site. Rappelons que nous sommes en zone N ou très peu de constructions installations sont admises et sont liées au caractère naturel et agricole de la zone.

La dérogation permet de s'adapter aux projets au cas par cas tout en garantissant les enjeux environnementaux (surtout pour les cours d'eau où il n'y a plus d'eau). En aucun cas cette dérogation sous condition ne peut avoir une incidence négative à l'échelle du territoire.

## 20. Autres points du règlement

- le sous-secteur Nzh pour les zones naturelles humides apparaît comme le seul sous-secteur signalant une protection spécifique liée au recensement des zones humides. Au regard de la grande richesse environnementale du territoire, un sous-secteur proposant un niveau spécifique de règles protectrices particulières, supérieur à celles de la zone « N », pour les zones sensibles au-delà des seules zones humides (notamment, les zones Natura 2000 ou les périmètres des arrêtés préfectoraux de protection de biotope) aurait été pertinent.
- à défaut d'un sous-secteur les intégrant, le règlement devrait mobiliser les outils complémentaires que sont les trames pour signaler des secteurs sensibles, par exemple les territoires concernés par les périmètres des arrêtés préfectoraux de protection de biotope.

Au plan de zonage, sur l'ancienne commune de Châtillon en Michaille, faisant désormais partie de la commune nouvelle de Valserhône, le zonage identifie au nord du territoire, en sous-secteur « Nzh » la rivière de la Semine et sa ripisylve. À proximité immédiate de cette zone humide, plusieurs périmètres sont classés en sous-secteur « UAi ». Ce sous-secteur « UAi » correspond à des activités industrielles. Ces secteurs « UAi » sont situés dans un corridor écologique surfacique, identifié au Sraddet et sont en proximité immédiate d'une zone humide ainsi que du périmètre d'arrêté préfectoral de protection de biotope des oiseaux rupestres et d'un réservoir de biodiversité identifié au Sraddet. La zone Natura 2000 des crêts du Haut Jura, sur la commune de Saint-Germain-de-Joux est également à proximité.

L'Autorité environnementale recommande :

- de produire une carte de la trame verte et bleue lisible et à une échelle adaptée, permettant de s'assurer de la prise en compte des continuités écologiques à l'échelle de chaque commune du PLUIH.
- de reprendre la réflexion afin que le zonage « N » prévoit un niveau de protection suffisant pour protéger les enjeux environnementaux du territoire, notamment en proximité de zones humides et des zones Natura 2000 ;

**Le zonage constate ici des zones urbanisées existantes (UAi). L'exercice consistant à dire qu'elles peuvent avoir une incidence est erroné. En effet, le PLUIH ne prévoit pas de nouvelle urbanisation.**

Par ailleurs la protection des zones naturelles et notamment des Natura est également assurée par l'OAP trame verte et bleue dont les objectifs sont également opposables aux autorisations de construire.

Cette OAP est faite sous SIG et « zoomable » à la même échelle que le zonage qu'elle a d'ailleurs induit en conformité.

## 21. Ressources en eau et développement touristique

Cependant, et comme relevé dans l'avis sur le Scot révisé, le projet de territoire affiche des objectifs en matière de développement touristique, qui nécessiteraient d'être développés, par exemple dans une OAP thématique, afin de veiller à ce que les enjeux de ressource en eau et de préservation soient intégrés dès la phase d'élaboration des projets touristiques. De même, certains aménagements de rives de cours d'eau ou du fleuve Rhône (circulations, promenades, équipements sportifs etc) devront prendre en compte les objectifs de préservation des cours d'eau (biodiversité et qualité des eaux).

**L'Autorité environnementale recommande de mieux intégrer l'enjeu de préservation de la ressource en eau dans le PLUIH, dans le cadre des aménagements touristiques portés par le projet de territoire.**

**Les deux UTN vont générer une consommation très faible. En effet, les projets touristiques sont ambitieux qualitativement mais de faibles dimensions (deux UTN n'engendrant aucun impact sur la préservation de la ressource en eau).**

## 22. Paysage et patrimoine

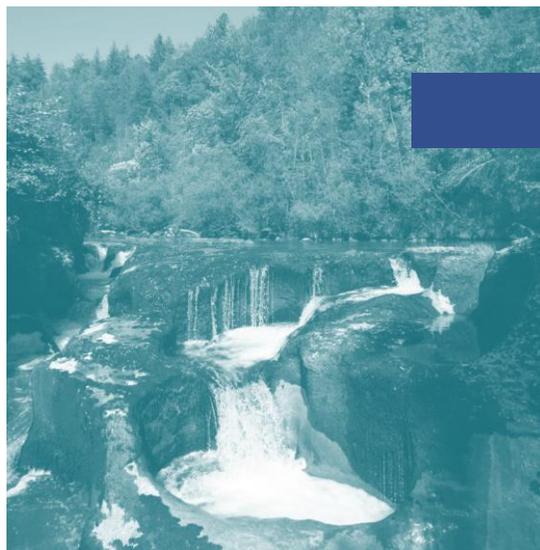
### 3.4. Paysage, sites et patrimoine bâti

Les recommandations émises dans le cadre de l'avis de l'Autorité environnementale sur le projet de révision du Scot trouvent à s'appliquer ici.

Les possibilités de traduction réglementaire évoquées dans l'avis Scot pouvant prendre la forme de mise en œuvre d'orientations d'aménagement et de programmation (OAP) thématiques « patrimoine » ou d'OAP sectorielles valorisant le patrimoine local, n'ont pas été intégrées dans le présent projet de PLUIH.

**Cette recommandation reste pertinente même si dans les OAP sectorielles et dans le règlement, les morphologies et la mise en valeur patrimoniale ont fait**

**l'objet d'une attention particulière. Passer par une OAP patrimoniale dont l'intérêt est à la fois plus de souplesse pour plus d'exigences qualitatives serait intéressant mais elle nécessite un travail plus long et concerté qui pourrait être intégrée par voie de modification du PLUiH.**



**2.**

## **LA PRISE EN COMPTE DES AVIS DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIEES**

## ETAT : avis favorable avec réserves et recommandations

### 1. Compléter le Rapport de Présentation par :

- La méthode et le résultat cartographié de définition des enveloppes urbaines. Les projets réalisés récemment, en cours ou autorisés qui influent sur les périmètres définis devront être localisés. **Intégration des justifications cartographiques.**
- A l'appui de cette cartographie, le bilan des évolutions des secteurs urbains, à urbaniser, agricoles et naturels avant / après zonage qui permettent de distinguer l'effet de l'évolution de l'enveloppe urbaine que vous estimez globalement à 2 hectares. **Idem et réajustement à moins de 5ha.**
- La mesure de l'impact substantiel sur les zones agricoles en secteur AOP telle qu'exigée par les articles D112-1-23 et D112-1-24 du code rural. **Intégration du tableau : ne dépasse pas les 1%.**
- Des cartographies lisibles à l'échelle parcellaire pour les espaces agricoles et naturels. Les éléments fournis ne permettent pas de comparer les plans de zonage avec les schémas de la Trame Verte et Bleue. Il en est de même pour la comparaison avec la cartographie du diagnostic agricole, ce qui empêche de s'assurer du respect des articles L 122-10 et 11 du code de l'urbanisme. **Comme indiqué pour la MRAe, la carte de l'OAP est une carte sous SIG qui a induit le zonage. Elle a été mise en annexes dans un format « zoomable » à la même échelle que le zonage.**

2. **Concernant le risque inondation**, les phénomènes hydrauliques constatés sur les bassins versants des Pesses et des Lades et l'augmentation probable d'événements pluviaux intenses liés au changement climatique conduisent à une prise en compte impérative de la gestion des eaux pluviales dans les projets d'aménagement. Le règlement du PLUiH comporte des prescriptions visant à limiter l'imperméabilisation des sols, mais le dimensionnement des ouvrages de gestion et de rétention de l'eau de pluie ne figure pas dans les obligations. Ce risque étant connu, le règlement devra prévoir a minima une rétention pluviale pour chaque projet, en intégrant la référence de la crue centennale à l'échelle du bassin versant.

Cette mesure réglementaire appliquée à l'échelle de chaque projet n'est toutefois pas pleinement satisfaisante. L'ampleur et l'intensité des événements demandent en effet une approche globale par bassins versants de la gestion des eaux pluviales.

A l'instar de l'usage que vous proposez du zonage 2AU, conditionnant l'ouverture à l'urbanisation de certaines zones à la mise à niveau des systèmes d'assainissement et d'eau potable, il est nécessaire de conditionner l'aménagement des zones à urbaniser à l'élaboration d'un schéma de gestion des eaux pluviales (SGEP).

Ce schéma préalable doit définir les objectifs à atteindre afin de prévenir les risques. Il s'attachera à préciser la localisation et le dimensionnement des ouvrages collectifs et des réseaux à réaliser pour l'urbanisation existante et pour l'urbanisation future afin d'éviter la multiplication d'ouvrages individuels non coordonnés.

Il est tout à fait envisageable de mettre en œuvre cette préconisation sans retarder la mise en œuvre de vos projets : l'élaboration d'un tel schéma peut s'étaler sur une année avant son annexion au PLUiH. Cette année sera en parallèle un temps nécessaire pour la finalisation du PLUiH et la conception opérationnelle des projets concernés.

**Dans un premier temps, il est procédé à une modification du règlement avec dans toutes les zones sauf agricoles et naturelles, l'intégration dans le règlement écrit de prescriptions en matière de rétention des eaux pluviales avant rejet dans le réseau public ou naturel :**

- **Toute construction générant une imperméabilisation doit être équipée d'un dispositif d'évacuation des eaux pluviales qui assure :**
  - **Leur collecte (gouttière, réseaux, collecteurs enterrés, caniveaux, rigoles),**
  - **Leur infiltration dans les sols (puits d'infiltration, massif d'infiltration) quand ceux-ci le permettent : un ou plusieurs ouvrages d'infiltration dont l'implantation devra permettre de collecter la totalité des surfaces imperméabilisées de l'unité foncière ;**
  - **Leur rétention (citerne ou massif de rétention) en cas d'impossibilité d'infiltration (nature du sol, configuration du site) avec rejet du trop-plein dans le réseau public ou autre exutoire (fossé, ruisseau, ...) :**
    - **Pour toute construction de plus de 40 m<sup>2</sup> d'emprise au sol un débit de fuite maximal de 3 l/s. Toutefois, des débits de fuite différents pourront être admis en fonction notamment de la nature et l'importance des projets. Cette appréciation se fera en accord avec le service gestionnaire.**
    - **Le volume de rétention sera apprécié au cas par cas et le pétitionnaire devra produire une note de calcul en fonction de la nature des sols, de la**

capacité d'infiltration, ... dans tous les cas, le service gestionnaire appréciera au cas par cas le mode de gestion proposé.

- Pour les projets soumis à DP, la rétention n'est pas obligatoire mais le pétitionnaire devra justifier le mode de gestion des eaux pluviales à la parcelle (rétention en lien avec l'existant ou infiltration « puit perdu » si le sol le permet)

Dans un second temps, après l'approbation du PLUiH, un schéma de gestion des eaux pluviales sera engagé et annexé au PLUiH dès sa validation.

Page 4/14

### 3. Loi Montagne :

La DDT interroge sur la justification de la continuité prévue par la loi pour :

#### Injoux Génissiat :

- OAP Croix du Chêne : **Au regard des critères pour apprécier le principe de discontinuité régit par l'Article L122-5-1. : éloignement (qui n'est plus le seul critère désormais), densité, présence de voies ou non, ... cette OAP n'est pas en discontinuité puisqu'on trouve des constructions à proximité immédiate, une école maternelle, des voies de circulation à proximité et un terrain en partie en prairie qui ne présente pas un intérêt particulier pour l'activité agricole. De plus, cette OAP permettra de délimiter et de préserver le secteur boisé au nord. Enfin, cette OAP est dans un zonage 2AU (donc non constructible).**
- Zone Nenr : **Cette zone a été supprimée**

#### Valserhône :

- Zone URdm ARDON : **un permis d'aménager a été délivré ainsi qu'un permis de construire également en conformité avec le PLU existant. Cette zone s'inscrit dans les enveloppes urbaines.**
- Zone 1AUrp Vanchy : **Cette zone a été supprimée.**

#### Billiat :

- Petites zones N au milieu de grandes zones A : **erreur matérielle. Ces petites zones N ont été reclassées en zone A.**
- Petits secteurs Uh : **erreur matérielle, ces secteurs ont été classés en zone A.**

Les zones NI qui permettent des constructions particulières : **tout ce qui est permis en zone NI est compatible avec le caractère de la zone N,** Toutefois les possibilités de construire des HLL dans les zones NI à créer à compter de l'approbation du PLUiH ont été supprimées.  
**NB : le PLUiH ne prévoit aucun STECAL.**

### 4. Protection des plans d'eau

- **La protection des rives des plans d'eau doit être prise en compte au sens de l'article L122-12 du code de l'urbanisme** qui prévoit que « les parties naturelles des rives des plans d'eau naturels ou artificiels d'une superficie inférieure à mille hectares sont protégées sur une distance de trois cents mètres à compter de la rive. Toutes constructions, installations et routes nouvelles ainsi que toutes extractions et tous affouillements y sont interdits. Ces dispositions s'appliquent aux plans d'eau partiellement situés en zone de montagne. Peuvent toutefois être exclus du champ d'application du présent article :  
1° Par arrêté de l'autorité administrative compétente de l'Etat, les plans d'eau dont moins du quart des rives est situé dans la zone de montagne ;  
2° Par un schéma de cohérence territoriale, un plan local d'urbanisme ou une carte communale, certains plans d'eau en fonction de leur faible importance. »

Sont concernés l'étang du Nièvre (0,4 ha env) à Valserhône et l'étang de la Nétrière (0,5 ha env) à Billiat .

En conséquence, le règlement des zones concernées (NI, A, UE) doit tenir compte de cette bande de 300 m ou à défaut le rapport de présentation doit introduire une justification pour exclure cette disposition.

**Il convient de rappeler ici que sur l'étang du Nièvre, il s'agit d'urbanisation existante. Il ne s'agit donc pas d'une partie naturelle des rives du plan d'eau. Pour Billiat, il existe des bâtiments agricoles au bord de l'étang et des maisons à environ 120 mètres.**

**En conséquence, le règlement des zones NI et A, (l'article 1) a été modifié pour introduire l'interdiction de toute construction, installation et route nouvelle ainsi que toute extraction affouillement à moins de 300 m de la rive de l'étang de la Nétrière à Billiat.**

### 5. Tourisme

- **Le rapport de présentation est à compléter et préciser sur le thème du Tourisme.** L'article L.151-4 du Code de l'urbanisme demande en effet que le diagnostic du PLU(i) soit établi au regard des besoins en matière de réhabilitation de l'immobilier de loisir et des UTN.

**Un complément formel a été apporté au Diagnostic. Il est rappelé ici que le territoire ne recèle aucune station de sport d'hiver constitutive d'UTN et que les UTN locales qui sont créées ne relèvent pas du tout de ce type d'équipement.**

- [Page 5/14](#)

## 6. NATURA2000

- Les possibilités d'aménagement dans les secteurs Natura 2000 doivent faire l'objet d'une évaluation appropriée des incidences et être adaptées en conséquence le cas échéant.

Le dispositif Natura 2000 couvre une partie importante de votre territoire. Aucune zone à vocation d'urbanisation en site Natura 2000 n'est envisagée.

Néanmoins, les règlements des zones A et N permettent certaines occupations qui pourraient affecter un site de manière significative individuellement ou en raison de leurs effets cumulés même lorsqu'elles présentent un caractère éventuellement limité ou léger, si elles interviennent par exemple sur des secteurs où les enjeux sont les plus forts.

Aussi une analyse plus précise au regard des connaissances disponibles doit par conséquent identifier les secteurs à préserver de telles occupations et les prescriptions qui évitent les effets dommageables notables à l'occasion de leur réalisation, hors de ces secteurs.

**La protection des zones Natura 2000 n'est pas seulement protégée par le règlement mais aussi par l'OAP qui s'appliquera en compatibilité aux autorisations de construire. Tout cela est déjà pris en compte dans l'étude d'incidence.**

## 7. AEP dans les UTN

- Le PLUiH doit préciser comment les structures touristiques accueillant du public seront desservies en eau potable.

L'ouverture à l'urbanisation de secteurs entiers est conditionné à la réalisation de travaux d'alimentation en eau potable. Les 2 unités touristiques nouvelles doivent faire l'objet de précisions équivalentes.

Il est rappelé que toute ressource privée (hors usage unifamilial) utilisée pour l'alimentation en eau potable doit faire l'objet d'une autorisation sanitaire au titre du code de la santé publique.

**Les besoins en eau sont très limités. L'UTN CATRAY a vocation à accueillir des chevaux et leur cavalier en étape. L'eau potable est apportée par tonnes d'eau pour des besoins réduits. Pour DINOPLAGNE le raccordement en eau existe déjà et là encore les besoins sont réduits.**

## 8. POA

- En matière d'habitat, le Programme d'Orientation et d'Aménagement (POA) devra être complété :

Les données figurant dans le diagnostic et alimentant le POA sont anciennes et doivent être actualisées.

Il est nécessaire de compléter le POA par les modalités et moyens de mise en œuvre ainsi que par le financement prévisionnel. Des objectifs chiffrés sont attendus pour chaque action.

L'état de la propriété foncière publique, notamment sur les OAP, permettra d'ajuster les outils à mobiliser en fonction du niveau de maîtrise établi.

**Le POA a été complété par des chiffres récents issus des bases de données NOTAIRES.**

## 9. Transport

- Le fuseau d'implantation du transport par câble de Valserhône doit être reporté sur le plan de zonage du PLUiH, afin d'assurer la compatibilité avec le SCoT qui prévoit que le PLUiH ne crée pas de contrainte pesant sur la création d'ouvrages indispensables à la réalisation des traversées et prévoit la disponibilité foncière nécessaire.

Cet axe de transport est un élément structurant du système de rabattement vers le pôle multimodal et conditionne le fonctionnement global du schéma de mobilité.

**Un fuseau a été retranscrit sur le plan de zonage pour la ligne transport câble.**



**RECOMMANDATIONS :**

- Page 6/14

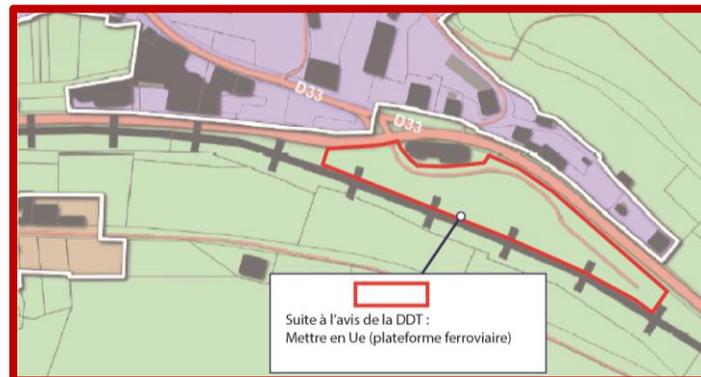
**10. Prioriser les OAP sur Valserhône**

Les OAP pouvant être urbanisées sont identifiées (première partie du développement urbain en attendant la nouvelle STEP) : Pierre Blanche, Arlod, la Barbière, Sous la Croix, En Ségiat (partie économie et équipement public), Vouvray-Centre. Ces OAP sont situés en dents-decreuses et permettent de consolider les espaces urbains existants. Ce n'est pas pertinent de les prioriser puisque la destination de chaque OAP (en tout cas les produits) est différente : habitat collectif, intermédiaire, individuel groupé, ... etc. Ces produits d'habitat permettent également de répondre aux besoins exprimés pour les parcours résidentiels des ménages. Par ailleurs, les OAP économiques (deux au total) sont en extension. Il n'y a donc pas lieu de les prioriser, d'autant plus que le territoire exprime une forte nécessité de développer les espaces dédiés aux activités économiques (espaces existants saturés).

**11. Faire une OAP Mobilité et mobiliser le foncier SNCF**

La CCPB a la possibilité de rédiger une OAP mobilité pour Valserhône puisque la commune a été pendant longtemps AOM (autorité organisatrice des mobilités). Mais c'est bien la totalité du territoire qui mériterait une OAP thématique « mobilités ». A ce stade de la procédure et compte tenu des études en cours ou à réaliser, cette démarche est prématurée mais pourra faire l'objet d'une intégration dans une modification du PLUiH

**S'agissant de Saint-Germain-de-Joux : une zone UE a été instituée sur l'emprise SNCF**



**12. Stationnement vélos**

Les dénivelés importants du territoire rendent pertinents la promotion du Vélo à Assistance électrique. Les schémas cités ci-dessus peuvent y contribuer, de même que le développement des stationnements sécurisés dans les opérations de construction.

Le règlement du PLUiH prévoit à cet effet que : « des obligations en matière de stationnement clos peuvent être imposées en fonction de l'implantation des stationnements et des enjeux de sécurité » (règlement p46).

Le code de la construction dans ses articles R 111-14-4 à R 111-14-8 impose l'équipement en stationnement cycle sécurisé dans la majorité des cas de constructions.

Le règlement du PLUiH doit préciser si la prescription de la page 46 s'applique aux cas non prévus par le code de la construction. Dans le cas contraire, cette formule réduisant la portée de la loi doit être retirée du règlement.

**Le règlement a été modifié et ne fait plus référence aux articles du CCH. De plus les articles cités dans le règlement et l'avis de la DDT ont été recodifiés aux articles R. 113-13 à R.113-17 du Code de la construction et de l'habitation.**

**Le règlement exige 2 places de stationnement vélo pour 100m<sup>2</sup> de SDP (contre 1.5 exigé par le CCH) + 50% des places couvertes.**

**Le règlement a également rappelé que le code de la construction et de l'habitation s'applique.**

**13. Ne pas étendre le village de Marques**

Il n'y a pas réellement d'extension du village de Marques. Il s'agit de la partie située au nord de l'OAP En Ségiat (hachurée) qui constitue une petite réserve foncière pour installer des éléments techniques ou autre activités (cette partie fait partie du permis de construire accordé).

Il n'est donc pas nécessaire de la supprimer ou de modifier le PADD. De plus, peu d'effet de concurrence avec le centre-ville car les types de commerces sont différents et complémentaires.

**14. Faire figurer les friches dans le zonage pour faciliter leur mobilisation**

Le document de zonage n'a pas vocation à identifier ces secteurs. Toutefois, cette thématique de friches pourrait être traitée dans le cadre d'une OAP thématique lors d'une évolution future du PLUiH.

**15. Zones tampons fortes**

L'OAP thématique TVB permettra la mise en place de zones tampon avec de lutter contre les risques incendie notamment. Cette thématique est traitée dans le cadre du volet « sécurité » lors de l'instruction des permis de construire éventuels.

**16. Renforcer le paysage dans les OAP**

Les préoccupations évoquées sont déjà bien prises en compte. Sur l'inscription dans la pente, le règlement joue aussi un rôle et complète l'OAP.

**17. Aller au-delà de la compatibilité avec le PCAET pour renforcer des prescriptions**

Le PLUiH a fixé plusieurs objectifs en la matière (eaux pluviales avec rétention obligatoire pour les usages domestiques, orientation des bâtiments, ...). D'autres objectifs seront également mis en œuvre dans la phase opérationnelle des OAP.

**18. Renforcer la politique d'habitat sur les logements PLAI et la réduction de la vacance**

Le POA reste ambitieux en matière de programmation LLS, d'autant plus que le territoire n'est pas soumis à l'obligation SRU. En effet, un objectif de 27 à 29% de PLAI a été fixé en prenant en compte l'importance du parc LLS existant sur le territoire (notamment sur la commune de Valserhône).

Concernant la vacance et le confort des logements loués, la CCPB a effectivement projeté dans le POA la mise en place d'un permis de louer. Une taxe sur le logement vacant pourrait également être appliquée le cas échéant. Dans tous les cas, la phase opérationnelle (ORT, Petite Ville de Demain) permettra certainement d'atteindre des objectifs beaucoup plus ambitieux que ceux fixés par le POA (remise de 13 logements vacants par an sur le marché) qui se traduisent par une action directe et finançable.

**19. Carrières**

**Il a été réattribué un zonage adapté pour la carrière et le secteur de recyclage matériaux sur le secteur de Génissiat.**

- Page 10/14 à page 14/14

**20. Erreurs matérielles :**

**Ont été reprises les erreurs matérielles listées dans l'avis de la DDT.**

**NB : Pour UCbt, un règlement spécifique a déjà été rédigé marquant certaines différences avec les autres sous-secteurs de la zone UC.**

**DEPARTEMENT : avis favorable sans réserve**

Observations visant à renforcer les PLAI

Le constat fait par le département est en partie erroné. En effet, le territoire de la CCPB accueille de plus en plus des catégories socioprofessionnelles supérieures (cette attractivité est notamment liée à la proximité de Genève via le pôle d'échanges multimodal de Bellegarde et à l'abandon des industries historiques au profit de l'activité tertiaire et de l'économie résidentielle même si l'activité industrielle demeure présente sur le territoire).

Le PLUiH prévoit une part LLS à 20% même si le territoire n'est pas soumis à l'obligation SRU afin de maintenir une dynamique au service de toutes les catégories socioprofessionnelles. Au regard de ces éléments, la programmation d'une part importante (35%) en PLAI n'apparaît pas opportune par rapport à la population attendue. D'autre part, la programmation en PLS paraît justifiée puisqu'il s'agit d'une forme de logement intermédiaire en lien avec le PLUS et le locatif privé qui devient de plus en plus inaccessible pour les « classes moyennes ».

Remarques visant à améliorer la reconnaissance des périmètres de captage

Les zones de captage font partie des annexes, donc s'appliquent aux ADS. La CCPB a simplement repris certains secteurs en Npc (à enjeu majeur).

**Les captages non couverts par DUP ont été identifiés et définis par des périmètres dans le plan de zonage afin de préserver la ressource en eau (périmètres rapprochés). Ils remplacent les zones Npc.**

**AVIS ARS : avis favorable sans réserve**

Quelques remarques appellent des réponses factuelles.

Les OAP préviennent effectivement des enjeux de plantes allergènes

Concernant l'exposition aux nuisances sonores, l'avis de l'ARS note que des populations sont actuellement exposées. En revanche pour les secteurs d'OAP à développer, des études aux titres l'article L-111-8 du CU ont été produites. Elles contiennent des prescriptions concernant la protection des nuisances liées notamment aux infrastructures de transport (annexe rapport de présentation – études urbaines entrée de ville).

## AVIS CCI : avis favorable sans réserve

### Observations :

Rappelle qu'en dehors des zones exclusivement commerciales, les activités commerciales doivent être interdites dans les espaces d'activités à l'exception :

- Des commerces exclusivement destinés aux professionnels (commerce de gros) ne générant pas de flux de voitures de particuliers ;
- Les services exclusivement destinés à répondre aux besoins de la zone d'activités (ex: restauration pour les salariés).

Seuls les "logements de fonction", permettant d'assurer la direction, surveillance, gardiennage ou fonctionnement des établissements existants, doivent être autorisés. Le PLU doit imposer :

- L'intégration du logement au local professionnel,
- Une limite de superficie stricte.

**Dans le règlement, les activités commerciales sont interdites dans les zones UAi. Les logements de fonction sont également règlementés.**

Le PLU intercommunal prévoit la création de nouveaux secteurs résidentiels à proximité d'entreprises telles que dans l'OAP N2 « Grelonnier » et l'OAP V4 « Vignette Sud ». Ces entreprises ne doivent pas être impactées par l'implantation de ces nouveaux logements.

Des espaces « tampons » doivent être prévus entre les espaces résidentiels et les activités économiques.

**L'OAP vignette Sud : un écran végétal est prévu à l'est du secteur afin de créer un espace tampon entre la future zone résidentielle et les activités présentes.**

**L'OAP Grelonnier : l'activité ne se situe pas à proximité directe. Des lisières sont prévues entre le périmètre de l'OAP et les constructions existantes.**

Prévoir l'accueil des activités spécifiques (déchets inertes, méthanisation etc..)

**Des secteurs destinés aux activités liées aux carrières (exploitation, stockage des déchets inertes, etc. sont prévus.**

Inciter, ne pas imposer la densification notamment au regard des enjeux d'extension et d'évolution de l'entreprise et de permettre une approche plus ciblée en fonction du site et du preneur

**La densification dans les zones d'activités économiques se fait de manière incitative avec l'introduction d'un CBS corrélé à un coefficient d'emprise au sol (CES).**

Enjeu de maîtrise des surcoûts pour l'entreprise avec les contraintes architecturales ou les ratios d'espaces verts

**Le règlement du PLUiH ainsi que les OAP cherchent l'équilibre entre qualité et facilitation de l'implantation des activités économiques. Les OAP s'appliqueront suivant un rapport de compatibilité et non de conformité. Seules certaines règles précises issues du règlement écrit s'appliquent suivant un rapport de conformité aux autorisations d'urbanisme. Cette méthode permet d'instaurer un dialogue entre porteurs de projets et collectivité afin d'aboutir à des situations favorables à toutes les parties.**

Il s'agit d'éviter tout déséquilibre entre commerces de centre-ville et commerces de périphérie, avec l'implantation d'équipements commerciaux pouvant engendrer un déséquilibre territorial important. La priorité doit être donnée aux commerces et services du centre-ville de Valserhône et des centres bourgs du territoire.

**Le PLUiH est bien organisé sur cet équilibre. Sur le plan de zonage de Valserhône et de Saint-Germain-de-Joux, il est identifié un linéaire commercial interdisant le changement de destination vers des services ou de l'habitation, ainsi le centre-ville de ces 2 communes garderont cette ambition de préserver l'activité commerciale de proximité.**

**Par ailleurs, le PLUiH permet de garantir la dynamique des commerces des centres-villes et centres-bourg puisqu'il n'est pas prévu d'installer un effet de concurrence entre les centres et les périphéries. Les activités sont différentes et complémentaires.**

La Chambre soutient le projet d'affirmation de la vocation commerçante de la rue Lafayette, dans le cadre de la réalisation du quartier de la gare, mais souhaite que les stationnements permettant de desservir ces commerces soient en nombre suffisant, car un nombre important de logements et d'équipements sont également prévus. Les commerces de cette rue devront venir compléter l'offre commerciale préexistante sans la concurrencer, renforçant l'attractivité globale du centre-ville de Bellegarde-sur-Valserine.

**L'OAP de la Gare prévoit dans son schéma de principe la création de stationnement en silo/équipement/service.**

Le PLUiH met aussi en place un linéaire de protection commerciale et artisanale concernant le centre-ville de Bellegarde.

La Chambre conseille d'utiliser cette disposition avec discernement, en y apportant une limite dans le temps. En effet, si l'emplacement concerné a définitivement perdu toute valeur commerciale, son changement de destination peut être un moyen d'éviter un local vacant en front de rue, tout en permettant l'accueil d'une clientèle nouvelle pour les commerces qui se maintiennent.

A défaut de commerces, l'installation d'activités de services ou de professions libérales ou paramédicales peut aussi générer des flux réguliers et de l'animation à proximité des commerces.

Ainsi, il est proposé que cette disposition ne s'applique pas aux locaux dont l'activité a cessé depuis plus de 5 ans.

Par ailleurs, la Chambre s'oppose à l'interdiction générale des installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE) en zones urbaines. En effet, celle interdiction peut aller à l'encontre de l'implantation de certains commerces, telles que les boucheries, poissonneries, ou encore les laveries ou pressing.

La préservation de commerces de proximité doit être assurée par la constitution d'un environnement favorable : une signalisation efficace et cohérente, l'aménagement de la voirie, la création de stationnements en nombre suffisant, faciles d'accès et des parkings au fonctionnement lisible.

**L'outil linéaire commercial à préserver est utilisé de manière ponctuelle afin de garantir la dynamique des centres. Sur la commune de Valserhône, cet outil a permis de maintenir cette dynamique sur les rues : République, Lafayette et Joseph Bertola. En zone urbaine, il est possible d'autoriser les ICPE soumises à déclaration (activité qui ne présente pas de graves dangers ou nuisances. Elle doit néanmoins respecter des règles d'environnement et est soumise au régime de la déclaration ICPE, avant la mise en service du projet).**

**AVIS CCRH: avis favorable avec réserve**

Avis favorable sous réserve de préciser les modalités opérationnelles de mise en œuvre des actions définies, en particulier les moyens budgétaires qui y sont consacrés et les objectifs chiffrés associés dont l'atteinte pourra être évaluée.

**Dans le POA, la CCPB a apporté des précisions sur les modalités opérationnelles de mises en œuvre sur certaines actions (développer le programme ORT par exemple, chiffrer certaines actions, ...).**

En outre sont émises les recommandations suivantes :

Renforcer la part de logements PLAI dans la programmation des logements locatifs sociaux, actuellement fixée à 27 %, afin de garantir le développement d'un parc de logements comportant des niveaux de loyers compatibles avec l'accueil des ménages les plus modestes ;

Augmenter l'objectif de sortie de vacance de 13 logements par an, qui paraît insuffisamment ambitieux à l'échelle de l'EPCI.

**Comme rappelé précédemment, le POA reste ambitieux en matière de programmation LLS, d'autant plus que le territoire n'est pas soumis à l'obligation SRU. Nous avons programmé un objectif de 27 à 29% de PLAI en raison de l'importance du parc LLS sur le territoire.**

**Concernant la vacance et le confort des logements loués, la CCPB a effectivement projeté dans le POA la mise en place d'un permis de louer. Une taxe sur le logement vacant pourrait également être appliquée le cas échéant. Dans tous les cas, la phase opérationnelle (ORT, Petite Ville de Demain) nous permettra certainement d'atteindre des objectifs beaucoup plus ambitieux que ceux fixés par le POA qui se traduisent par une action directe et finançable.**

**AVIS PNR : avis favorable avec réserve**

Des coefficients d'emprise au sol et de biotope sont renseignés, en rapport avec la perméabilité des sols.

Observation : le Parc s'interroge sur le fait que les coefficients s'appliquent indifféremment, quel que soit la taille des parcelles visées, ce qui laisse très peu de souplesse à de petites parcelles construites, au sein d'espaces denses.

**Il n'y a pas de coefficient de biotope dans les espaces denses et le coefficient a justement été adapté selon les zones en fonction de l'emprise au sol constatée dans les zones.**

**L'application de ces coefficients s'effectue sur le terrain d'assiette du projet et non à la parcelle. De plus ils s'appliqueront sur des zones peu denses (hors centre urbain) afin de préserver la biodiversité.**

Les OAP organisent les franges urbaines et les clôtures sont réglementées, en faveur de dispositifs principalement à claire-voie ou en plantations d'essences locales, en renvoyant à une annexe non trouvée

**Ce renvoi à l'annexe a été supprimé du règlement**

Enfin, les murets sont notés comme des éléments à préserver au sein du règlement, mais il n'est pas repéré sur plan d'éléments paysagers remarquables (en référence aux articles L151-19 ou L151-23 du code de l'urbanisme), hormis au centre de Champfromier.

**Il est stipulé dans le règlement que pour les murets existants leur entretien est nécessaire. Les éléments de paysage à préserver seront supprimés du document de zonage puisqu'ils sont repris dans l'OAP thématique TVB.**

Observation : le Parc s'interroge sur la capacité qu'auront demain les services instructeurs pour juger de la bonne intégration paysagère des constructions, au regard de leur environnement bâti, assez peu décrit dans le dossier.

> Recommandations : le Parc demande que :

- Les constructions d'un type régional affirmé et étranger au secteur local soient interdites, et potentiellement mieux renseignées, quel que soit le zonage ;
- Une annexe d'essences locales figure bien dans le dossier, sachant que le Parc dispose déjà de listes qu'il tient à disposition ;
- Les constructions implantées à Longefand présentent effectivement des performances énergétiques renforcées, sauf impossibilité technique justifiée,
- Les sites paysagers et sonores remarquables de sa Charte, à savoir les Combes du Collet, Marmites de Géant, Pont de pierre, Grand Crêt d'eau, Pertes de la Valserine, soient repérés comme des éléments, dont toute évolution pouvant en altérer l'authenticité ou la perception paysagère mérite d'être soumise à déclaration préalable.

**Le service instructeur est suffisamment doté de moyens humains et techniques permettant de juger la bonne intégration des projets dans leur environnement. De plus, il pourra s'appuyer sur les services existants (CAUE, ABF, etc.).**

**Pour les autres recommandations, il semble que le PLUiH les prend déjà en compte par des règles juridiquement adaptées et proportionnées dans le cadre légal du PLUiH.**

Recommandations : le Parc demande que :

La préservation des ripisylves et des vergers traditionnels, de hautes tiges, soient clairement inscrits dans l'OAP sur la TVB,

**Le règlement graphique et écrit et l'OAP thématique se complètent dans la préservation des ripisylves et des vergers.**

Les boisements les plus significatifs, concourant à des couloirs intra-urbains de nature paysagère ou écologique, soient repérés sur plan et protégés (cf. article L 151-23 du code de l'urbanisme)

Les zones Azh, si elles ne disposent pas d'un règlement clairement distinct, soient classés en zones Nzh, de manière à reconnaître le rôle écologique majeur des zones humides.

**Le règlement des secteurs Azh et Nzh est similaire. Toutefois, le choix d'avoir deux secteurs permet de donner plus de cohérence dans les zones (cours d'eau passant en zone N ou A).**

#### AVIS INAO : avis défavorable

La CCPB s'étonne de cet avis et précise :

- Les AOP ont déjà été remises à jour.
- L'étude de densification a été dument exploitée pour prendre en compte le potentiel opérationnel de réceptivités dans le tissu et chiffré en nombre de logements en OAP et en dents creuses ;
- Les précisions de phasage ne semblent pas imprécises ;
- Dans les OAP, les périmètres dits opérationnels correspondent aux secteurs dédiés aux projets de logements. Les OAP intègrent toutefois d'autres secteurs afin d'assurer une cohérence globale dans l'aménagement : exemple : bois/espace naturel à préserver à proximité immédiate d'un projet. La différence entre densités réelles et densité annoncées n'est donc pas pertinente. L'enjeu aurait été le cas échéant d'analyser la bonne utilisation du périmètre en densité, mais pas de chercher une base de calcul hors sols ;
- Logements vacants ; cf. réponses ci avant (avis CRHH) ;
- Les espaces stratégiques pour l'agriculture ont été travaillés avec la Chambre d'Agriculture ;
- La zone N admet les occupations agricoles en reconnaissant les enjeux environnementaux de certains espaces, il n'y a donc pas d'enjeu discriminant à ce que certains espaces exploités soient en N.

- **A Villes il s'agit d'une erreur matérielle sur le zonage qui a été corrigée.**
- **A Billiat, la zone agricole dite enclavée est déjà urbanisée (plusieurs permis ont été délivrés et certaines constructions sont achevées). La zone 1AU faisant l'objet d'une OAP permet d'assurer la continuité directe de l'espace urbanisé récemment. Il est indispensable de garder ce zonage puisque l'OAP vise à développer une centralité urbaine en intégrant des commerces de proximités, de l'espace public et de l'habitat. La zone 2AU est maintenue puisque la capacité actuelle des réseaux ne permet pas de l'urbaniser.**
- **Les zonages Ue, N ou A sont compatibles avec l'usage cimetière.**

#### AVIS REGION : avis favorable

La Région recommande fortement de :

- Mettre en lien les objectifs de production de logements pour les nouvelles constructions en extension avec des objectifs de production de logements en densification/renouvellement urbain et/ou réduire les zones d'urbanisation en extension, en tenant compte des espaces de densification/renouvellement urbain importants (règle 4 du SRADDET)

**L'étude de densification a été dûment exploitée pour prendre en compte le potentiel opérationnel de réceptivités dans le tissu et chiffrée en nombre de logements en OAP et en dents creuses ;**

**La demande de hiérarchiser les communes au sein des réseaux nord et Sud ne semble pas cohérent. La classification choisie dans l'analyse urbaine du territoire de la CCPB renvoie à une hiérarchisation de l'armature urbaine : Pole Valserhône, réseau nord et réseau sud. Le pôle Valserhône se distingue des autres réseaux par son niveau d'équipements, ses centralités dominantes, et la typologie des constructions (centre-ville historique), ... Ainsi, cette hiérarchisation a guidé nos choix retenus : le pôle Valserhône a pour objet le renforcement de sa centralité par la densification des espaces mobilisables (OAP, règlement, POA). Les réseaux nord et sud prévoient un développement raisonné, notamment dans les centres-bourgs existants avec des extensions possibles en fonction du potentiel foncier mobilisable afin de maintenir leur dynamique. En revanche les hameaux déjà constitués sont préservés et l'extension y est interdite (à l'exception de Saint-**

**Germain-de-Joux). Les formes d'habitat sont choisies dans un objectif de densité tout en préservant le caractère des constructions existantes.**

**Ce choix de développement urbain n'oppose pas la ville à la campagne mais il permet d'organiser le territoire de manière cohérente avec une complémentarité recherchée entre la ville et la campagne.**

- Expliciter davantage les moyens (acteurs, financements, etc.) de réaliser le volet opérationnel du POA, notamment concernant la lutte contre les logements vacants, et promouvoir davantage l'habitat collectif et intermédiaire en proposant des pourcentages par typologie d'habitat (règle 3 du SRADDET)

**On se reportera aux réponses et aux modifications réalisées présentées pour les avis de la CCRH et du département**

- Présenter une OAP dédiée à la mobilité qui détaillerait tous les aménagements prévus dans les années à venir avec un échéancier établi (règle 11 du SRADDET)

**En compatibilité, le PLUIH met en œuvre une politique de mobilité ambitieuse particulièrement sur VALSERHONE comme première étape. La question n'est pas de faire une OAP pour le seul enjeu formel.**

- Prévoir des emplacements réservés sur le plan de zonage pour permettre la réalisation du projet de la Via Valserina et la connexion à la Via Rhôna, et les inclure dans une OAP spécifique sur la mobilité.

**C'est déjà prévu et cela sera complété le cas échéant lorsqu'une OAP globale de mobilité sera réalisée et intégrées au PLUIH par voie de modification (cf. réponse ETAT).**

- Affiner l'OAP Trame Verte et Bleue avec une analyse pour chacune des communes du territoire, au niveau de la parcelle pour permettre une meilleure insertion paysagère, bâtie et écologique des nouveaux aménagements (règles 35 à 41 du SRADDET).

**La CCPB rappelle que la carte TVB a été faite à la parcelle, ce qui est possible de constater par un « zoom ». C'est cette carte qui a permis d'engendrer le zonage**

qui lui est conforme. Elle est également disponible en format PDF lisible en A0 non compressé en annexe du document « OAP ».

- Fixer des objectifs chiffrés à atteindre en matière de consommation/production d'énergie et de réduction des émissions de GES et définir le potentiel de production en ENR et l'estimation des potentiels d'économie d'énergie (règle 23 à 31 du SRADDET)

Le PLUiH met en œuvre une politique de réduction de GES en cohérence avec le PCAET au travers d'un dispositif intégrant OAP, et Règlement. En effet, les objectifs de production des ENR ont été pris en compte dans le cadre du règlement écrit ainsi que dans les OAP par la mise en place de dispositions incitatives permettant notamment de développer massivement les panneaux photovoltaïques sur les toitures/surfaces de stationnement couvert. Toutefois définir des objectifs chiffrés de réduction des GES est particulièrement difficile pour un territoire soumis à des flux externes comme celui de la CCPB.

Par ailleurs, la zone Nenr supprimée (initialement dédiée à une ferme photovoltaïque sur une ancienne décharge à la commune d'Injoux-Génissiat, après avis de la DDT) sera reprogrammée dans le cadre d'une évolution du PLUiH. C'est dans ce sens que le PLUiH a ciblé des objectifs concrets et réalisables afin d'être efficace.

**AVIS CHAMBRE D'AGRICULTURE : avis favorable**

La chambre demande des explications et/ou des modifications sur les points suivant :

Giron : Pourquoi NL ?

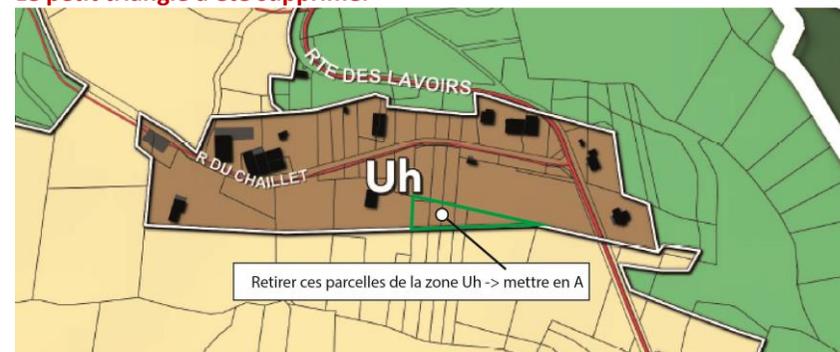
Une activité d'accrobranche existe sur ce secteur. D'où la nécessité de classer ces terrains en zone NI.



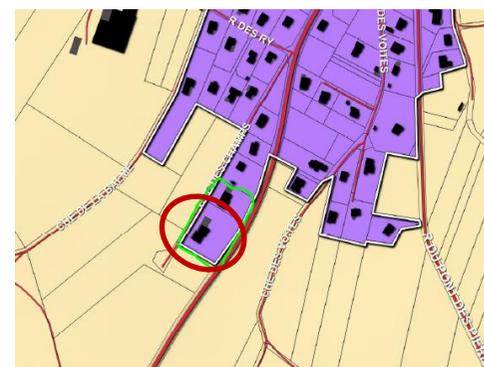
Plagne : la zone UH paraît trop large et non justifiée et devra être réduite

Cette zone Uh reprend quasiment le même tracé que la carte communale et correspond aux parcelles construites sauf un terrain en forme de triangle situé au sud du hameau. Ainsi, ce zonage ne constitue pas une extension du hameau.

**Le petit triangle a été supprimé.**



Montanges : Un apiculteur se trouve intégré à la zone UCb ; à classer en A



**La parcelle la plus au sud a été reclassée en zone A**

Confort :

Le classement en N conviendrait mieux à des parcelles classées en A alors qu'elles sont dédiées à la sylviculture et un apiculteur est en URp

**Les terrains de l'apiculteur sont déjà classés en zone A.**

**Les terrains de l'activité sylvicole resteront en zone A puisqu'ils sont situés en plein milieu d'un vaste espace agricole. Il s'agit de préserver une homogénéité du document de zonage. De plus, l'activité sylvicole est compatible avec les règles applicables en zone A.**

St Germain de Joux :

Demande que le bâtiment lié à la pisciculture soit en A au lieu de UCb

**Pour des raisons de cohérence du document de zonage, il n'est pas compatible de créer une zone agricole enclavée dans un espace « urbain ».**

Demande si la zone UAi permet une extension sur un terrain non bâti et si ce terrain est compté comme une extension

**Ce zonage n'est pas modifiable, car ce terrain est équipé et concerne en grande partie des espaces dits « techniques » de l'entreprise.**

Billiat :

Incompréhension sur la trame paysagère

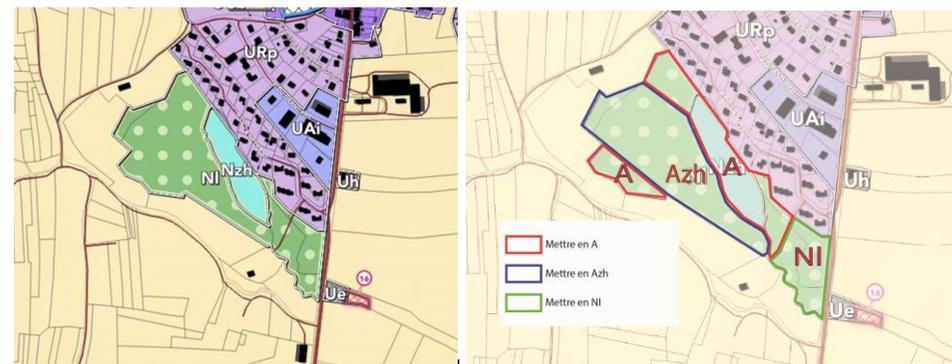
**Il s'agit en effet d'une erreur matérielle qui a été corrigée.**

Demande de classement en A des alpages

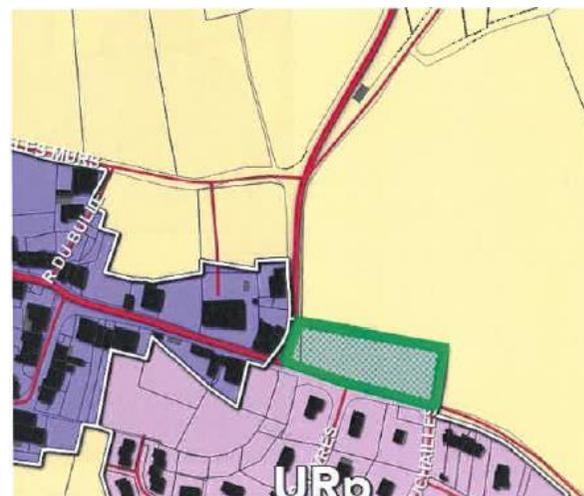
**Le zonage N permet un usage agricole (Alpages).**

Demande de suppression de la zone NL au sud du bourg

**Effectivement, le zonage a été revu pour intégrer une zone Azh compte tenu du caractère humide et NI pour la petite partie au sud du bourg.**



Demande de redéfinition de la zone URp entourée ci-dessous



**Cette parcelle est équipée de tous les réseaux et fait déjà partie des zones U dans le PLU précédent. Il ne s'agit pas d'une urbanisation en linéaire mais plutôt dans l'épaisseur.**

Demande d'inversion dans le phasage des deux OAP

**Ce phasage est lié à un enjeu d'équipement. La zone d'OAP classée en 2 AU, qui sera réalisée dans un second temps est située au cœur du centre bourg mais compte tenu des enjeux d'équipement en assainissement et en eau, l'autre OAP qui constitue la poursuite de l'aménagement de l'opération « Sous le Verger », commencée en 2018**

peut être classée en 1 AU en cohérence avec les équipements réalisés, et s'impose en 1° phase.

Injoux Génissiat :

Pourquoi n'y a-t-il pas d'OAP sur le grand espace non construit au sein de la zone URp ? et pourquoi une zone N s'imbrique dans le tissu, alors qu'une zone 2 AU est prévue en extension

**Ces terrains appartiennent à la CNR et l'implantation de constructions à usage d'habitation serait particulièrement complexe ; c'est pourquoi une zone de respiration naturelle aura sans doute vocation à être mise en œuvre.**

Justifier la zone Nennr

**Celle-ci est supprimée en l'absence de justification de l'urbanisation en discontinuité.**

Surjoux Lhôpital :

Un bâtiment agricole est classé en zone NA

**Ce zonage est justifié et n'empêche pas l'exploitation**

Les n° OAP sont inversées sur le plan de zonage

**Cette erreur sera rectifiée**

VALSERHONE :

Incompréhension sur l'UTN de Catray qui devrait être en A, l'activité touristique étant accessoire

**Cette activité est déjà existante (permis de construire délivré en 2016 sur une zone Nt). En effet l'activité équine que le propriétaire souhaite développer est destinée aux loisirs. Le projet se concentre également sur l'aménagement de salles de séminaire/formation liées. Le zonage est déjà en zone A.**

Contestation de la zone NI au sud de Chatillon

**Ces terrains seront destinés à accueillir des activités sportives comprenant des aménagements légers (les HLL y sont désormais interdites). Ce classement n'a pas été modifié. Par ailleurs cette zone n'est pas identifiée comme une zone agricole prioritaire.**

Contestation de la zone 1AUai première phase de l'Ecopole car elle enclave une zone A

Sur le schéma de principe de l'OAP, le périmètre opérationnel a été étudié afin de ne pas compromettre l'activité agricole, il s'insère entre le maillage de haies existantes qui seront préservées. De plus ce secteur n'est pas identifié comme une zone agricole prioritaire.

**Au demeurant cet espace est stratégique pour le développement économique puisque le territoire enregistre une pénurie de foncier économique (secteur à vocation stratégique identifié par le SCoT).**

Incompréhension sur la trame paysagère

**Il s'agit d'une erreur matérielle qui a été corrigée.**

Demandes de rectification du règlement

- **Les demandes concernant les activités accessoires à l'agriculture en zone A (camping à la ferme, point de vente directe...) n'ont pas à être explicitement autorisées. En effet dès lors qu'il s'agit bien d'activités accessoires, elles entrent dans la définition des constructions ou installations à usage agricole. Si elles sont mentionnées en zone NI sous conditions, c'est parce qu'elles ne constituent pas des activités accessoires à l'activité agricole.**
- **Concernant les zones environnementales sensibles Azh, Nzh etc., il n'est ni possible, ni souhaitable d'autoriser des dérogations qui pourraient avoir un impact sur le fonctionnement de la zone humide.**
- **Concernant les demandes de changement sur les hauteurs ou les règles de recul, les demandes ne sont pas envisageables car elles sont contradictoires :**
  - Avec l'approche patrimoniale du PLU pour la hauteur,
  - Avec les enjeux de sécurité pour le recul /voies publiques,
  - Avec les enjeux de voisinage pour les distances de recul latérales
- **Concernant la réglementation des clôtures, l'article 1-11 des dispositions générales stipulent que les clôtures nécessaires à l'activité agricole ne sont pas soumises à déclaration préalable. Toutefois, l'absence de procédure administrative ne dispense pas du respect de la règle. Ces règles restent par ailleurs souples et elles ont pour principal objectif de préserver le caractère de l'espace agricole/naturel.**
- **Concernant les constructions autorisées en zone A, le règlement a été rectifié en ce sens, notamment l'article 2 - occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières.**

- **Concernant les clôtures en zones A et N, le règlement a été modifié afin de supprimer la possibilité de construire un mur plein de 60cm.**

Demande d'une meilleure prise en compte de la vacance  
**CF ci-avant (avis PPA).**

La protection de l'agriculture dans le PADD doit être accompagnée de l'autorisation de construire des bâtiments à usage agricole  
**Le règlement permet la construction de bâtiments à usage agricole dans les zones A et N. En effet, le règlement de la zone N et A a été modifié en ce sens.**

La chambre pointe quelques erreurs matérielles  
**Celles-ci ont été corrigées.**

#### AVIS POLE METROPOLITAIN : avis favorable

Le pôle métropolitain donne un avis favorable et souligne l'intérêt de la stratégie et des moyens sur plusieurs points.

Il demande la prise en compte de remarques pour renforcer l'opérationnalité du PLU :

- Sur la nécessité de veiller à mettre en œuvre une logique de services et d'équipements à même d'éviter l'affaiblissement des services de proximité ; Mais ce point de vigilance, partagé par les élus est plutôt lié à des actions hors urbanisme réglementaire. Il est à noter par ailleurs que le dispositif réglementaire du PLUiH prévoit quelques actions visant à préserver et renforcer les services de proximité et la dynamique locale (linéaires commerciaux par exemple).
- Sur une traduction de la politique commerciale en lien avec le dispositif Petite Ville de Demain : Toutefois les mesures préconisées renvoient à des modalités réglementaires pour partie prévues par le PLUiH et dont le renforcement doit être différé pour tenir compte des études liées à l'ORT.
- Sur les mobilités, le PLUiH est déjà ambitieux mais les mesures proposées sont souvent inadaptées. A terme le PLUiH intègrera par modification une OAP globale dédiée à la thématique « mobilités ».
- Sur les OAP économique plus précises. Il semble nécessaire de rappeler que le principe même des OAP vise essentiellement des orientations (relativement souples) permettant la mise en œuvre dans projet dans le cadre d'un urbanisme opérationnel (urbanisme de projet).

- **Enfin sur la politique environnementale où les remarques correspondent déjà à l'action du PLUiH ou les propositions faites sont inadaptées.**

#### AVIS HAUT BUGET AGGLO : avis favorable

Pas de remarques nécessitant une modification du PLUiH

#### AVIS commune de Belleydoux : avis favorable

Pas de remarques nécessitant une modification du PLUiH

#### AVIS commune de Poizat-Lalleriat : avis favorable

Pas de remarques nécessitant une modification du PLUiH

#### AVIS commune de Francens : avis favorable

Pas de remarques nécessitant une modification du PLUiH

#### AVIS FAVORABLES TACITES SUITE A ENVOI DU DOSSIER AVEC ACCUSE DE RECEPTION

AVIS TACITE COMMUNAUTE DE COMMUNES BUGEY SUD.docx  
 AVIS TACITE COMMUNAUTE DE COMMUNES DU GENEVOIS.pdf  
 AVIS TACITE COMMUNAUTE DE C...ES HAUT JURA SAINT CLAUDE.pdf  
 AVIS TACITE COMMUNAUTE DE COMMUNES USSES ET RHÔNE.pdf  
 AVIS TACITE DE LA COMMUNAUTE...OMERATION DU PAYS DE GEX.pdf  
 AVIS TACITE MAIRIE D'ECHALLON.pdf  
 AVIS TACITE MAIRIE D'ELOISE.pdf  
 AVIS TACITE MAIRIE DE BASSY.pdf  
 AVIS TACITE MAIRIE DE CHALLONGES.pdf  
 AVIS TACITE MAIRIE DE CHARIX.pdf  
 AVIS TACITE MAIRIE DE CHEZERY FORENS.pdf  
 AVIS TACITE MAIRIE DE COLLONGES FORT L'ECLUSE.pdf  
 AVIS TACITE MAIRIE DE CORBONOD.pdf  
 AVIS TACITE MAIRIE DE FARGES.pdf  
 AVIS TACITE MAIRIE DE HAUT-VALROMEY.pdf  
 AVIS TACITE MAIRIE DE LA PESSE.pdf  
 AVIS TACITE MAIRIE DE LEAZ.pdf  
 AVIS TACITE MAIRIE DE SAINT GERMAIN SUR RHÔNE.pdf  
 AVIS TACITE CHAMBRE DES METIERS ET DE L'ARTISANAT.pdf  
 AVIS TACITE CRPF.pdf  
 AVIS TACITE DGAC.pdf  
 AVIS TACITE UDAP.pdf



### 3. AVIS DES COMMUNES

La plupart des demandes visaient à améliorer l'opérationnalité du PLUIH et à corriger des erreurs liées à une mauvaise reconnaissance des occupations.

Le PLUIH a fait l'objet des modifications suivantes pour donner suite aux avis des communes confortées parfois par des remarques portées par le public pendant l'enquête

**CONFORT**

Classer l'EPHAD en Ue

Le commissaire enquêteur est favorable

Intégrer ces parcelle en UCB  
Parcelle située dans l'enveloppe urbaine (oubliée)

Egalement une demande d'un administré

Le commissaire enquêteur est favorable

Motif : Phasage plus cohérent et mieux adapté à la configuration du périmètre de l'OAP

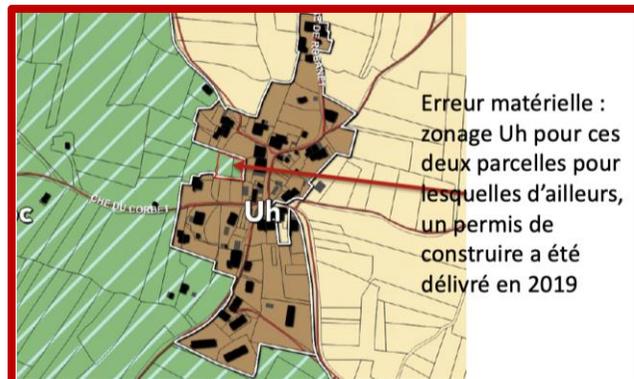
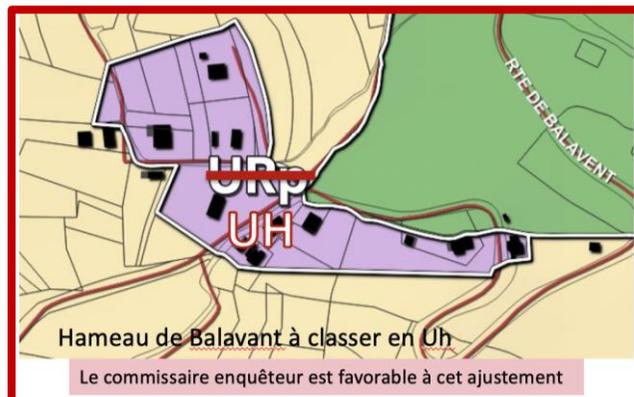
A noter que le commissaire enquêteur n'était pas favorable à cette prise en compte mais il s'avère que ce phasage est mieux adapté pour la gestion des accès et permet de renforcer prioritairement le centre bourg.

**INJOUX GENISSIAT**

**Zonage**

Le commissaire enquêteur est favorable à cet ajustement

Retirer ces 2 parcelles de l'OAP.

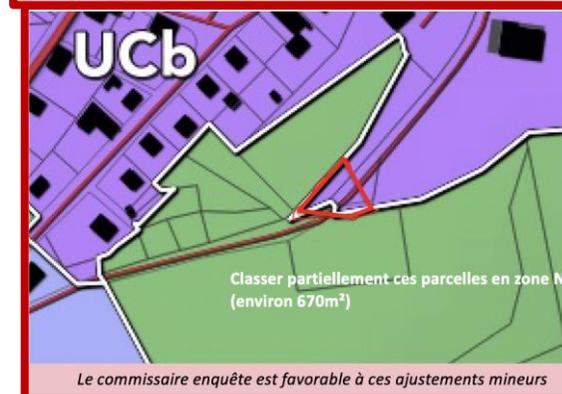
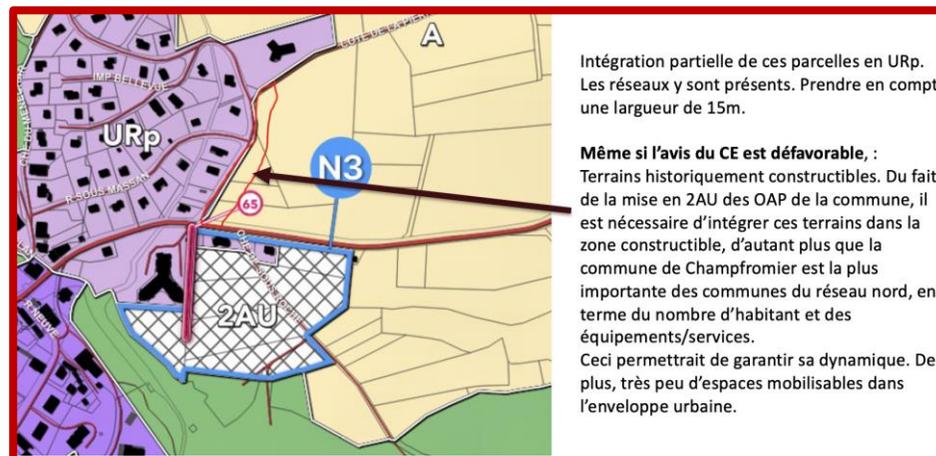


## Plagne

Zonage : Le nom de rue « sur la roche » a été remplacé par « Rue du Beurria »

## Champfromier

### Zonage



OAP / L'OAP « GRELONNIER » a été renommée par « LE PRALON »

Le règlement a été modifié / Pour les zones U et AU résidentielles

Page 24/64 article 2.4.2 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

[...]

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

- Si elles respectent l'ordonnancement général des constructions voisines par rapport aux limites séparatives.
- Pour réaliser un projet de construction couvrant plusieurs parcelles contiguës, à condition que l'ensemble présente une unité de volume et d'aspect.
- Pour des constructions de volume et d'aspect homogène, édifiées simultanément sur des tènements contigus.
- **Si la ou les propriétés/parcelles voisines se situent en zone N ou A [...]**

**Chanay**

**Zonage et ER**

Modification de la surface de l'ER n°5 selon tracé vert;  
l'ER 03 reste inchangé

Avis Commissaire enquêteur : Favorable

N°ER Commune	Libelle	Surface en m2	Bénéficiaire
01 Chanay	Aménagement et création d'un accès à l'opération OAP Village de Chanay	819	Commune
02 Chanay	Création d'un espace vert en coeur d'opération	490	Commune
03 Chanay	Elargissement et sécurisation de voie avec trottoir	559	Commune
04 Chanay	Aménagement et création d'un accès à l'opération OAP Champ de Chêne	1218	Commune
05 Chanay	Création et aménagement de voie	2084	Commune
06 Chanay	Elargissement de voirie(2m)	381	Commune
07 Chanay	Accès à la zone d'urbanisation (5m)	191	Commune

**Zonage**

Inclure la parcelle (contour vert) dans la zone Ucb  
Terrain situé dans l'enveloppe urbaine

Avis Commissaire enquêteur : Favorable

**Zonage**

Inclure partiellement la parcelle (contour vert) dans la zone UCb

Avis Commissaire enquêteur : Favorable

**Zonage**

La trame paysagère qui figure déjà dans l'OAP TVB, a été supprimée du plan de zonage.

## Valsenhône

### Zonage



Le zonage a été mis en cohérence avec l'OAP V6 : reclasser en URd



### Zonage

La trame paysagère qui figure déjà dans l'OAP TVB, a été supprimée du plan de zonage.

Le règlement a été modifié

- Page 20/64, Article 2-1 : Occupations et utilisations du sol interdites :

Interdire les affouillements & exhaussements de terrains non nécessaires aux constructions ou à des travaux d'aménagement des places de stationnement et des voies d'accès.

- Page 23/64, Article 2-4-2 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives :

« [...] Dans les autres secteurs, les nouvelles constructions s'implanteront en retrait des limites. La distance comptée horizontalement d'une construction au point de la limite séparative qui en est le plus proche doit être au moins égale à la moitié de la différence de hauteur ~~au faitage~~ entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres dans toutes les zones. Soit  $L = H/2$ , avec un minimum de 3,00 mètres [...] ».

- Page 24/64, Article 2-4-2 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives :

[...] Les constructions et installations peuvent être implantées jusqu'en limite séparative dans les cas suivants : [...]

[...] Pour les constructions à usage d'annexe n'excédant pas **30 m<sup>2</sup> de surface et** 3,50 m de hauteur mesurée par rapport au terrain naturel sur la façade bordante ou en vis-à-vis de la limite séparative, à condition : [...].

- Page 27/64, Article 2-5-3 Aspect extérieur des constructions :

« Les menuiseries utilisées devront rechercher une bonne qualité d'intégration à la fois dans la même construction et dans l'environnement bâti environnant ».

« Les interventions sur les bâtis existants doivent respecter une cohérence d'ensemble »

- Page 32/64, Article 2-7-2 : véhicules motorisés :

L'obligation de réalisation des espaces de stationnement visiteurs en zone UCp (centralité Valselhône), n'est pas compatible avec le caractère très urbain du secteur d'autant plus que cette centralité est desservi par un PEM ainsi que par un réseau de transport collectif performant (Mobi'Vals). Cette exigence de place visiteurs est supprimée.

- Page 32/64, Article 2-7-2 : véhicules motorisés :

**Erreur : Compléter l'obligation de réalisation des espaces de stationnement pour les zones URp & 1AURp : obligation similaire aux zones URdm & 1AURdm à ajouter pour ces deux zones**

- Page 38/64, Article 3-1 : Occupations et utilisations du sol interdites :

[...] Dans la zone UAm et 1AUAm

../...

- Les entrepôts, **sauf ceux annexés et liés à une activité compatible avec le caractère de la zone [...]** ».

- Page 40/64, Article 3-4-1 Implantation des constructions par rapport aux voies (publiques et privées) et emprises publiques :

Modalités d'application

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

- Hors agglomération, les constructions doivent respecter par rapport à l'axe de la voie un recul de 15,00 mètres le long des routes départementales.
- Les bâtiments doivent respecter un recul de ~~10,00~~ **5,00** mètres minimum par rapport à la voirie ou respecter l'alignement des bâtiments existants.

- Page 15/64 (Définitions)

**Espace non bâti (exemple de calcul)**

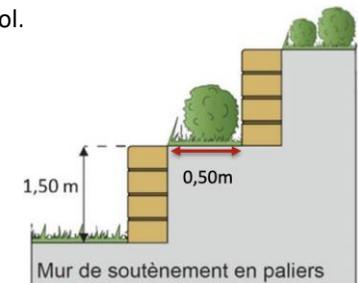
C'est la surface de la parcelle moins la surface d'emprise des bâtiments et constructions comprenant notamment annexes et piscines.

- Page 17/64

Si les exhaussements et affouillement plus modestes sont dispensés de formalités au titre du code de l'urbanisme, ils doivent néanmoins se conformer aux règles existantes du lieu **et aux règles du PLUiH**, par exemple un règlement de ~~PPR inondation naturels~~ peut interdire dans une zone toute modification du sol.

../...

Les murs de soutènement et les enrochements devront être végétalisés (plantes persistantes, vivaces) dès lors qu'ils sont constitués d'un ou plusieurs paliers. Un espacement de 0,50 m minimum entre chaque palier végétalisé est exigé, cf croquis ci-dessous :



- Page 23/64 Article 2-4-2 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les piscines doivent respecter par rapport aux limites des propriétés voisines un recul de 2 m minimum à compter du bord ~~extérieur~~ **intérieur de la margelle**.

- Page 53/64

**Dans la zone NC, sont autorisés seulement** à condition d'être conformes à la législation en vigueur :

- Les constructions et installations à vocations industrielles, d'entrepôts et de bureaux liées et nécessaires à l'activité d'extraction
- Le stockage et le traitement des matériaux
- Les aménagements prévus par l'autorisation d'exploiter pour la remise en état du site après exploitation
- Les logements nécessaires et liés à la surveillance du site d'extraction et sous réserve de ne pas excéder 80m<sup>2</sup> de surface de plancher
- **Les Installations de Stockage de Déchets Inertes (ISDI) et les constructions associées**

- **Page 21/64**
  - Les constructions, remblais et dépôts de matériaux situés à – de 10 mètres ~~des cours d'eau~~ de part et d'autre des sommets des berges des cours d'eau, des ruisseaux et de tout autre axe hydraulique recueillant les eaux du bassin versant et pouvant faire transiter un débit de crue par suite d'un épisode pluvieux, peuvent être exceptionnellement implantées à 4 mètres
- **Page 22/64**
  - Sur ~~la~~ les communes de Saint Germain-de-Joux **et de Valsershône**, le plan de zonage distingue ~~un~~ des linéaires ~~commercial~~ **commerciaux** de préservation et diversification commerciale dans lesquels les prescriptions suivantes s'appliquent : [...]
    - 2-4-1 Implantation des constructions par rapport aux voies (publiques et privées) **et** aux emprises publiques
- **Page 23/64**
  - Dans les zones UCb, UR, et UH, les constructions doivent respecter un recul minimum de ~~5,00~~ **3,00** mètres ou respecter l'alignement des bâtiments existants si la morphologie urbaine et l'ordonnancement architectural (pignons, façades...) le justifie.
- **Page 25/64**
  - Les constructions dont l'aspect général est d'un type régional affirmé et étranger au secteur local (mas provençal, etc.) ~~doivent être évités~~ **Sont à proscrire.**
- **Page 35/64**
  - **Compléter les exigences de rétention et rejet des EP cf demande ci avant avis Etat**
- **Page 39/64**
  - Les commerces sous réserves que leur superficie soit inférieure ~~de~~ **à** 150 m<sup>2</sup>
- **Page 52/64**
  - Dans toutes ~~la~~ les zones **N et A**, hors les zones Nc, Nj, Nzh, Npc, **Azh**, les constructions, installations nécessaires à l'activité agricole ...
    - Dans toutes ~~la~~ les zones **N et A**, hors les zones Nc, Nj, Nzh, Npc, **Azh**, les travaux, les aménagements, les constructions et installations ....
- **Page 53/64**

**Dans toute les zones hors les zones Azh, Nc, Nj, Nzh, les constructions annexes (garages, abris de jardins, ...) aux bâtiments d'habitations et les piscines sont autorisées sous réserves :**

  - Qu'elles soient implantées à moins de 30 mètres du bâti d'habitation **(distance calculée des deux points des constructions les plus proches)**
- **Page 56/64 Article 4-4-4 Emprise au sol des constructions**

Non réglementé sauf conditions **fixées à l'article 2 :**

L'emprise au sol cumulée des annexes (hors piscines) des bâtiments d'habitation ou d'activités autorisés ne ~~doivent~~ **doit** pas dépasser 50 m<sup>2</sup>

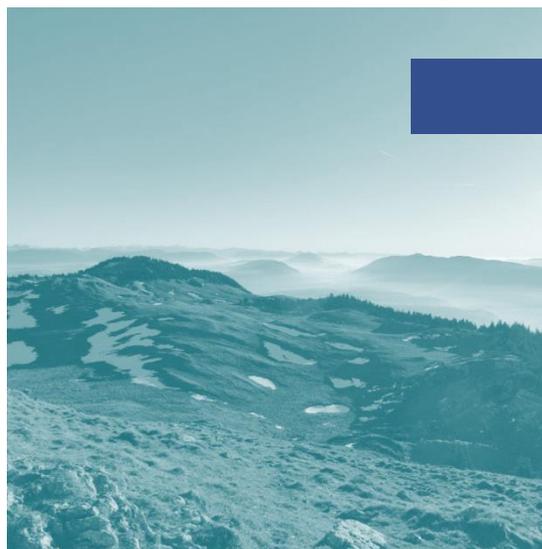
**4-4-4 4-4-5 Hauteurs maximale des constructions**

Généralités

La hauteur est mesurée à l'aplomb de tout point du bâtiment entre le terrain naturel avant travaux et le point le plus haut de la construction....

**4.**

**ENQUETE ET AVIS DU COMMISSAIRE  
ENQUETEUR ET D'OBSERVATIONS EMISES  
PENDANT L'ENQUETE**



### L'avis du commissaire enquêteur

« Considérant les différentes observations et remarques exprimées ci-dessus,  
 Considérant que les objectifs du PADD sont compatibles avec le SCoT récemment approuvé,  
 Considérant que le rapport de présentation a exposé une étude environnementale ayant traité tous les attendus réglementaires et établi un diagnostic du territoire ayant permis de définir les besoins notamment en matière de logements,  
 Considérant les objectifs réalistes et ambitieux exprimés par le PADD traduits dans les règlements graphique et écrit, les OAP et le PAO, en respectant les espaces naturels et l'agriculture avec une consommation d'espace vertueuse,

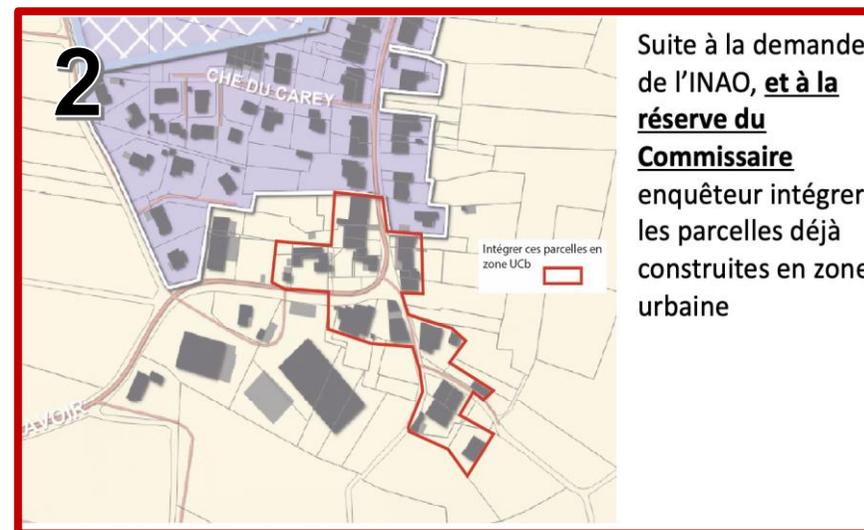
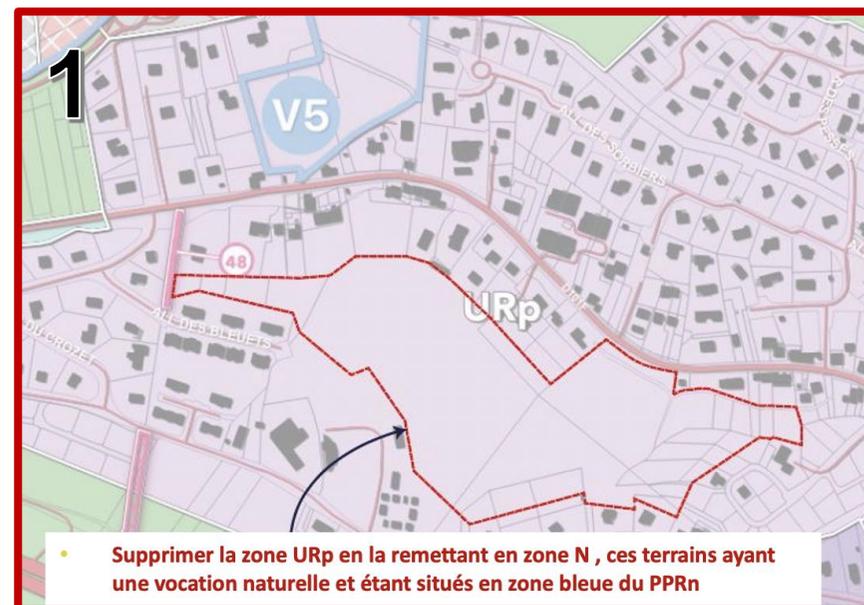
Le commissaire enquêteur émet un avis **FAVORABLE** au projet de plan local d'urbanisme intercommunal tenant lieu de programme local de l'habitat du Pays Bellegardien tel qu'il a été présenté à l'enquête publique avec **DEUX RESERVES** :

- Classer en zone N l'espace naturel boisé classé en zone URp sur le plan de zonage et situé à Bellegarde Sur Valserine et selon le tracé retenu par le plan de zonage actuel du PLU,
- Reprendre l'étude de l'enveloppe urbaine de Villes en intégrant a minima la partie sud du hameau,

On voudra bien considérer l'avis du commissaire enquêteur comme défavorable si l'une ou l'autre de ces deux réserves n'était pas levée. »

La CCPB a levé ces deux réserves en opérant les modifications demandées selon les schémas ci-contre :

1. Classement en zone N de l'espace naturel boisé classé en zone URp sur le plan de zonage et situé à Bellegarde Sur Valserine et selon le tracé retenu par le plan de zonage actuel du PLU,
2. Réintégration dans l'enveloppe urbaine de Villes de la partie sud du hameau



**Recommandations du commissaire enquêteur**

Le commissaire enquêteur **RECOMMANDE** de prendre en considération les remarques portant sur le règlement pour en faciliter la compréhension et limiter les risques contentieux.

L'organisation du règlement obéit au nouveau cadre juridique porté par le code de l'urbanisme et ne sera pas modifié

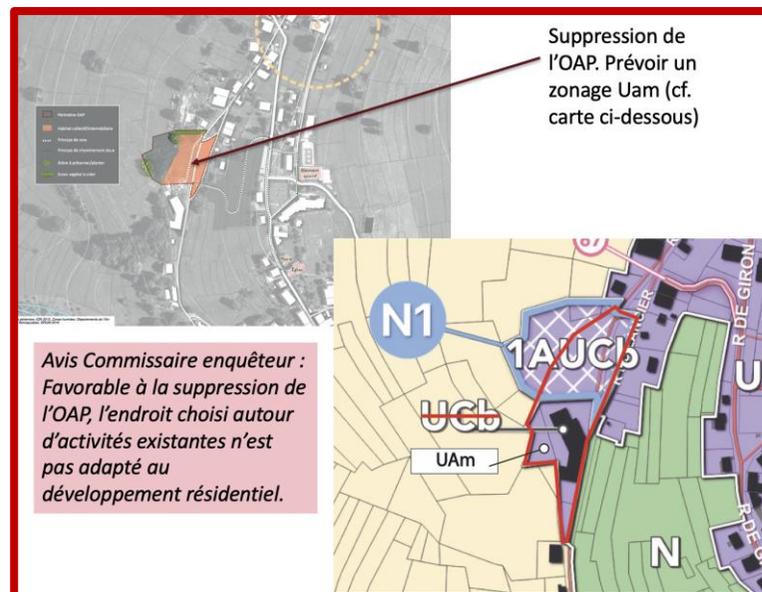
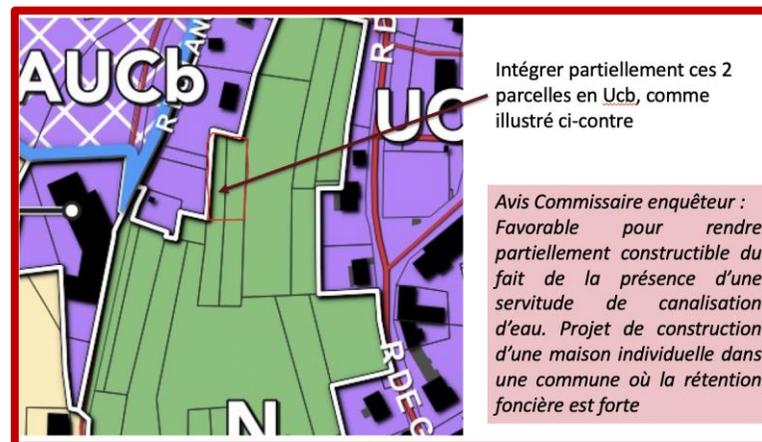
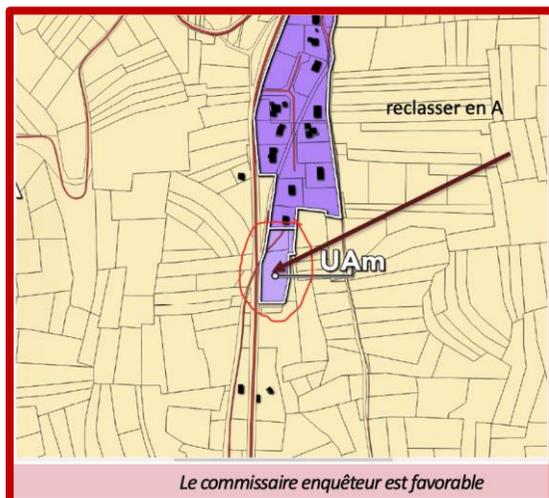
En revanche ce qui relève des erreurs matérielles, de la clarté rédactionnelle sans changement de sens a été pris en compte.

**Observations formulées par le public**

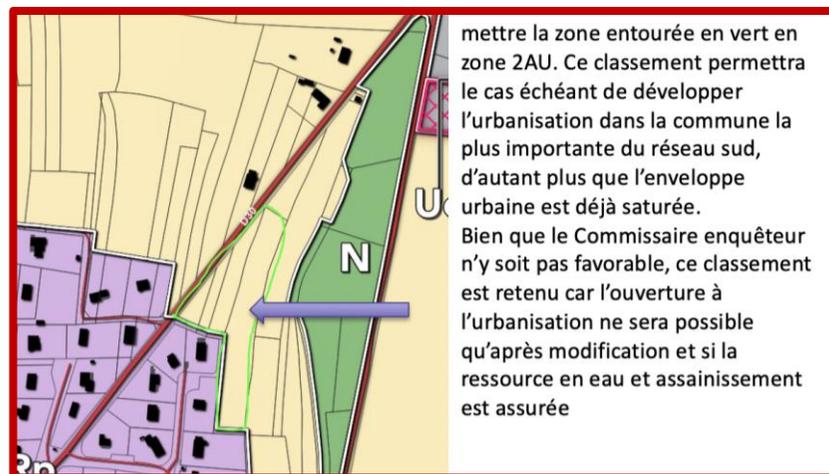
La réponse au PV de synthèse du commissaire enquêteur a permis de justifier la non prise en compte de certaines observations.

En revanche les modifications suivantes ont été réalisées suite à certaines observations :

**GIRON**

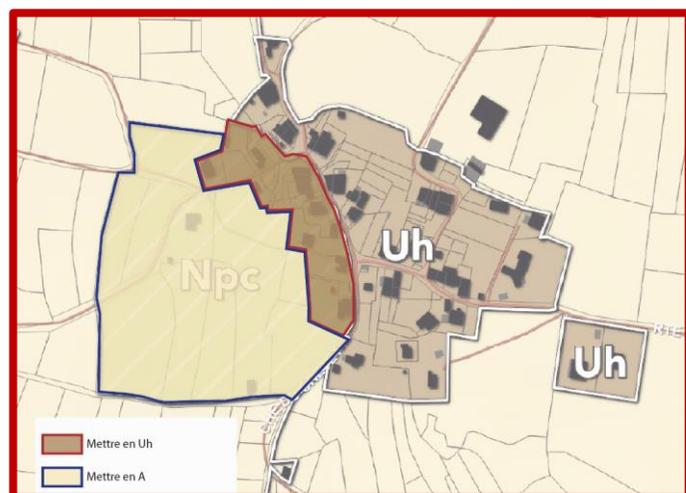


## INJOUX GENISSIAT



## BILLIAT

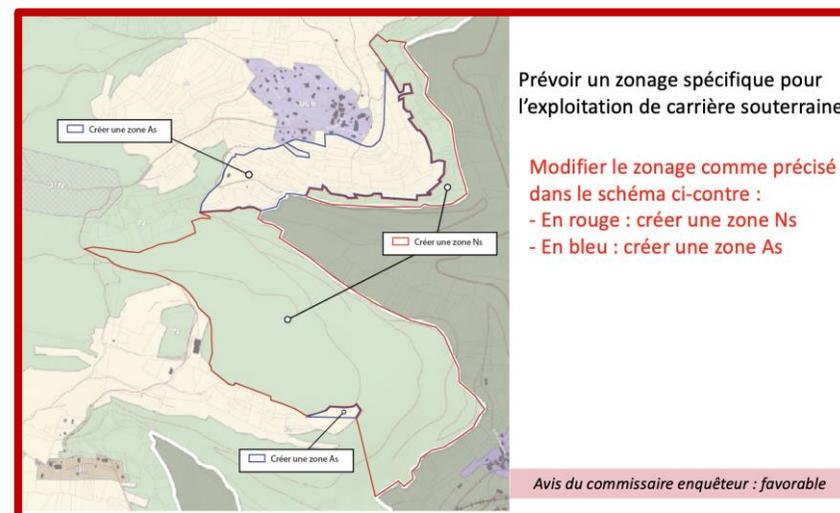
La zone Npc a été supprimée pour y substituer un périmètre de protection captage. La zone urbanisée est revenue en Uh.



### Règlement écrit modifié :

Des règles concernant les périmètres de captage d'eau ont été ajoutées. Ces captages concernent les zones UH, N et A : pages 20, 21, 51, 52 et 53/64.

## PLAGNE



Dans le règlement une sous-zone As et une sous zone Ns ont été créées permettant de distinguer les zones de carrières souterraines sans compromettre l'activité agricole en surface

### Règlement écrit modifié :

Page 7/64

La zone agricole (« zone A »)

Elle concerne les terrains dédiés à l'activité agricole.

Les secteurs situés dans les « Espaces Agricoles prioritaires » font l'objet d'une trame spécifique pour affirmer leur importance stratégique pour l'agriculture

Une sous zone Azh permet de distinguer les zones à enjeu humides au sein de l'espace agricole

**Une sous-zone As permet de distinguer les zones de carrières souterraines sans compromettre l'activité agricole en surface**

Page 7/64 La zone naturelle (« zone N »)

Elle présente un caractère naturel et comporte plusieurs sous-secteurs :

- Na associées à une protection historique
- Nc dans lesquelles des carrières sont en exploitation
- **Ns permettant de distinguer les zones de carrières souterraines sans compromettre l'activité naturelle et forestière en surface**

Page 50/64 :

La zone agricole (« zone A ») concerne les terrains dédiés à l'activité agricole.

Les secteurs situés dans les « Espaces Agricoles prioritaires » font l'objet d'une trame spécifique pour affirmer leur importance stratégique pour l'agriculture. Ils sont sans incidences réglementaires

- Une sous zone Azh permet de distinguer les zones à enjeu humides au sein de l'espace agricole
- **Une sous-zone As permet de distinguer les zones de carrières souterraines sans compromettre l'activité agricole en surface**

La zone naturelle (« zone N ») concerne les terrains et espaces ayant un caractère naturel et comporte plusieurs sous-secteurs :

- Na associées à une protection historique
- Nc dans lesquelles des carrières sont en exploitation
- Nj correspondant à des jardins partagés ou familiaux
- Nl correspondant à des zones ou des espaces ou équipements de loisirs sont possibles dans un cadre non artificialisé et à dominante naturelle
- Npc qui désignent des espaces liés à des protections de captage d'eau
- Nzh pour les zones naturelles humides
- Nenr pour les zones naturelles pouvant accueillir des installations pour énergies renouvelables
- **Ns pour les zones de carrières souterraines sans compromettre l'activité naturelle et forestière en surface**

Page 51/64 Article 4-1 : Occupations et utilisations du sol interdites

...

Les carrières dès lors qu'elles sont conformes aux législations en vigueur sauf en zones Nc, **et sous condition en zone Ns et As**

...

Les constructions à vocation « Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire » sauf celles autorisées sous conditions en zones Nc, **Ns et As**

Page 53/64 Article 4-1 : Occupations et utilisations du sol interdites

Dans la zone NC, sont autorisés seulement à condition d'être conformes à la législation en vigueur :

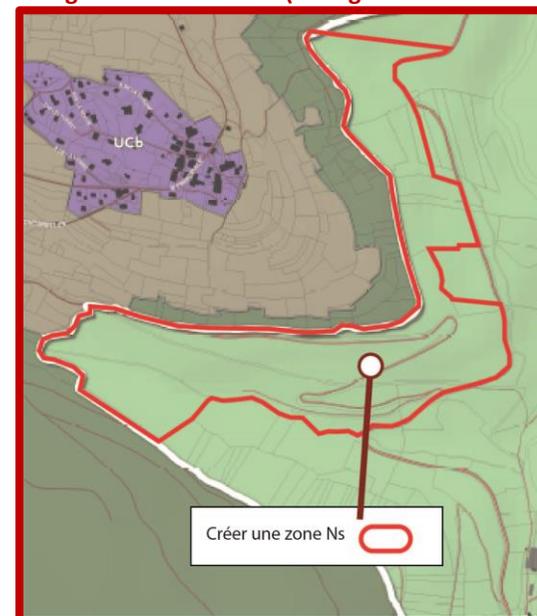
- Les constructions et installations à vocations industrielles, d'entrepôts et de bureaux liées et nécessaires à l'activité d'extraction
- Le stockage et le traitement des matériaux
- Les aménagements prévus par l'autorisation d'exploiter pour la remise en état du site après exploitation
- Les logements nécessaires et liés à la surveillance du site d'extraction et sous réserve de ne pas excéder 80m<sup>2</sup> de surface de plancher
- Les Installations de Stockage de Déchets Inertes (ISDI) et les constructions associées

**Dans les zone Ns et As, sont autorisés également les activités d'extraction souterraines et les installations qui y sont liées à condition d'être conformes à la législation en vigueur, d'être souterraines et de ne pas remettre en cause le caractère naturel ou agricole des espaces en surfaces sauf pour les accès et bouches d'aération :**

- **Les installations liées et nécessaires à l'activité d'extraction souterraine**
- **Le stockage et le traitement des matériaux souterrains en sous terrain**
- **Les aménagements prévus par l'autorisation d'exploiter pour la remise en état du site après exploitation**
- **Les Installations de Stockage de Déchets Inertes (ISDI) souterraines**

## ST GERMAIN DE JOUX

**Une sous zone Ns a également été créée (cf. règlement ci-dessus)**



### CHAMPFROMMIER

Intégration partielle de ces parcelles en URp. Les réseaux y sont présents. Prendre en compte une largeur de 15m.

**Même si l'avis du CE est défavorable :** Terrains historiquement constructibles. Du fait de la mise en 2AU des OAP de la commune, il est nécessaire d'intégrer ces terrains dans la zone constructible, d'autant plus que la commune de Champfrommier est la plus importante des communes du réseau nord, en terme du nombre d'habitant et des équipements/services. Ceci permettrait de garantir sa dynamique. De plus, très peu d'espaces mobilisables dans l'enveloppe urbaine.

En revanche un petit triangle a été réintégré dans le zonage par suite d'une erreur matérielle

Intégrer dans le périmètre de l'OAP

### VILLES

Reprendre le contour du périmètre de l'OAP, zone 1AUCb, en cohérence avec l'avis de l'EPF pour tenir compte de difficultés opérationnelles

Le commissaire enquêteur est défavorable à l'utilisation du terme « réalités cadastrales figurant dans l'avis de l'EPF

### VALSERHONE

#### Modifications zonage

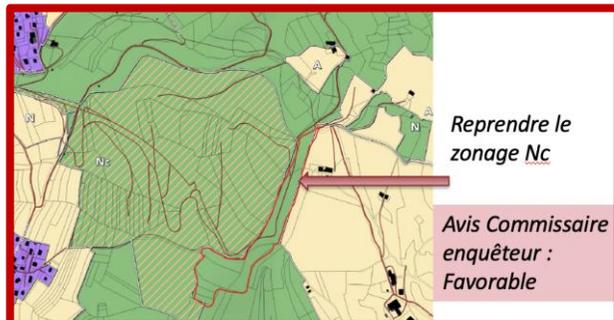
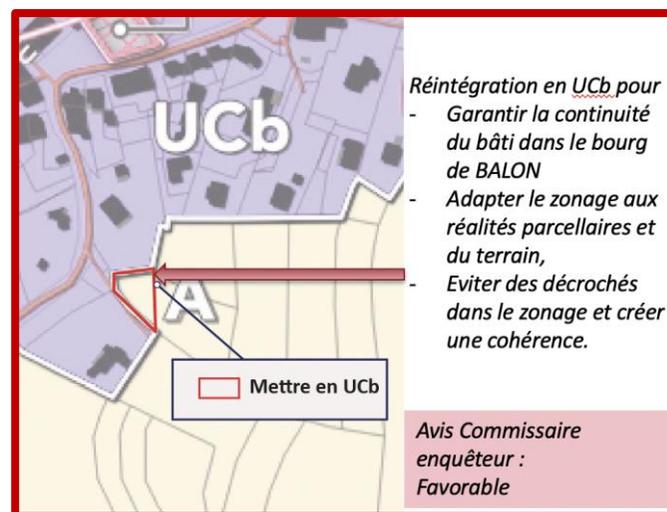
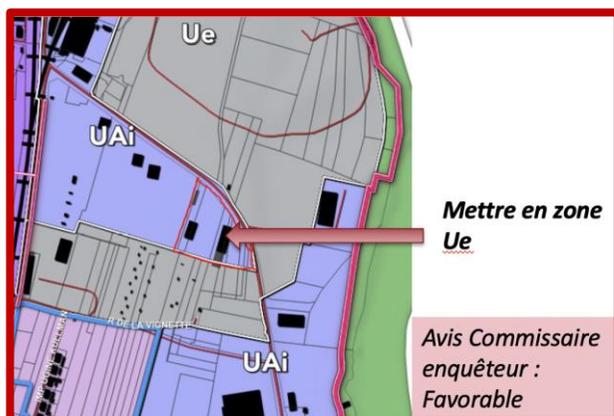
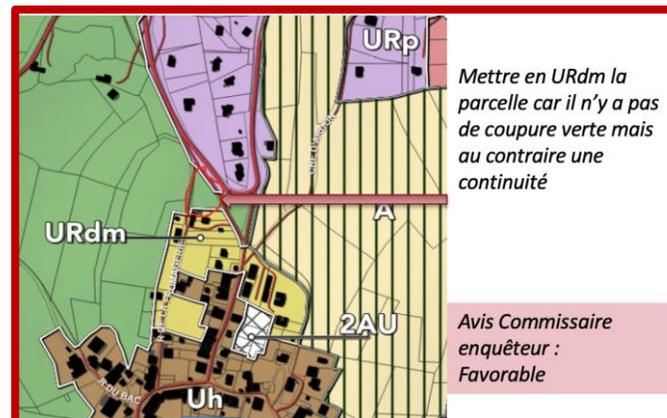
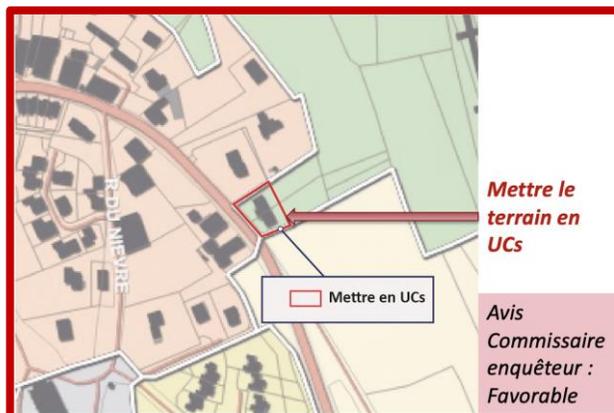
Pour les motifs suivants :

- Bonne desserte par les réseaux
- Parcelle partiellement enclavée dans l'espace urbain et peut donc être considéré comme une « dent creuse » d'urbanisation.

La partie ouest du terrain devra être classée en URp et le reste du terrain en 2AU compte tenu des enjeux d'assainissement

**PS: même si l'avis du CE est défavorable**

Dans le document OAP, pour cette OAP et dans le paragraphe « objectif de programmation » l'écriture a été revue par « cette opération a vocation à comporter environ 70 logements, ... » pour respecter l'enjeu de compatibilité



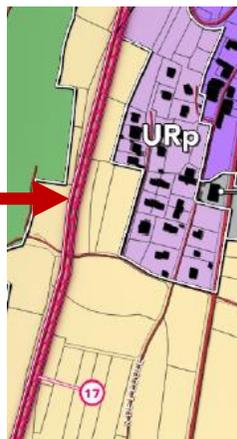
### Demande d'un administré de réintégration d'une parcelle de A à UCb



La zone UCb a été agrandie afin d'éloigner le projet de construction du cours d'eau à proximité immédiate (sécurité des usagers et des biens et préserver le ruisseau existant).

### ER

Modification de la largeur de l'ER 17 de 10 à 6 m



OAP « sous la ville » à Lancrans : modifications du texte pour améliorer la mise en œuvre du principe de continuité

- « cette opération a vocation à comporter environ 70 logements... »
- Sur schéma : « secteur à forte pente ou des coteaux boisés à conserver : urbanisation interdite » (sous réserve que le terrain soit en forte pente)

OAP Gare : le phasage opérationnel et la partie rédaction ont été modifiés en incluant l'intérêt de l'espace public à créer dans l'organisation des mobilités autour de la gare et du transport par câble.

- Pages 41-42/123 Mise en œuvre opérationnelle

Cette OAP peut être réalisée dans le cadre de deux ou trois phases qui devront alors respecter les principes de la trame viaire définis précédemment.

Chaque phase fait l'objet les phases 2 et 3 font chacune l'objet d'une seule opération d'ensemble respectant l'organisation d'accès de la phase suivante et la trame viaire.

L'ouverture à l'urbanisation de chaque phase sera progressive : phase 1, puis phase 2, puis phase 3.

La phase 1 pourra s'urbaniser dès l'approbation du PLUiH.

Par ailleurs, l'urbanisation des phases 2 et 3 cette OAP ne pourra être programmée qu'en 2025, date prévisionnelle permettant le bon fonctionnement du réseau d'assainissement avec la construction d'une nouvelle STEP de Valselhône

### OAP ARLOD :

Compte tenu des LLS déjà existants, et de l'objectif de création de la mixité sociale par un rééquilibrage de la part des logements en accession libre, la programmation à la fois dans le schéma d'OAP et dans la partie rédaction est modifiée comme suit :

- Page 44/123 : Objectifs de programmation

Permettre l'urbanisation d'une dent creuse par la construction de 30 logements environ. Ces logements seront destinés à l'accession sociale libre en totalité. Une diversité de formes d'habitat est souhaitée, notamment par l'habitat intermédiaire et individuel.

Pour inscrire dans l'OAP des principes « d'éco-quartier » sans toutefois mettre en place une labélisation

- Pages 44 et 45/123 : Objectifs de Gestion environnementale
  - Les stationnements aériens seront perméables afin de favoriser une infiltration naturelle des eaux pluviales.
  - Les espaces verts seront d'essences locales et variées.

- L'implantation des nouvelles constructions sera en fonction de l'ensoleillement afin d'obtenir une faible consommation d'énergie primaire des bâtiments, notamment en période hivernale et l'installation de panneaux photovoltaïques et des cuves de récupération des eaux pluviales pour les usages domestiques seront recherchées.
- **Végétaliser largement les espaces de transition afin de préserver/développer un habitat favorable à la biodiversité.**
- **Privilégier des bâtiments avec des caractéristiques techniques permettant la plus faible consommation d'énergie et favoriser le cas échéant l'installation des panneaux photovoltaïques.**

#### OAP PIERRE BLANCHE :

Les incohérences entre les informations du schéma et le texte (nombre de logement, répartition LLS, etc.) ont été corrigées et en les modifications suivantes ont été prises en compte :

#### Page 54/123 : Objectifs de programmation

L'opération vise à urbaniser une « dent creuse » afin de permettre la réalisation d'un projet urbain cohérent intégrant :

- la réalisation de 600 logements environ répartis sur deux secteurs ~~(secteur 1 et 3 du schéma de principe de l'OAP) ;~~ :
  - 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 ~~un taux de 20% de logements locatifs sociaux ;~~ la part des logements sociaux suivante :
  - Secteur 1 : environ 10 % LLS et 10 % PSLA (sur un total de 520 logements environ)
  - Secteur 3 : environ 20 % LLS (sur un total de 80 logement environ)

Page 56/123 : [...] Par ailleurs, le projet d'ensemble devra gérer les espaces de transition différenciés par des gabarits et formes urbaines adaptées :

- au niveau des secteurs urbanisés au sud avec la présence de bâtiments d'habitation de type individuel et collectif ;
- à l'ouest avec la présence d'espaces publics

- Au nord avec la présence de la place publique : **d'ailleurs, les constructions en vis-à-vis de la place publique devront être implantées à l'alignement afin de la structurer (cf. Schéma de l'OAP)**
- A l'est avec la présence de bâtiments d'habitation de type individuel ainsi que de bâtiments économiques/commerciaux.
- Le projet devra apporter une attention particulière à la densité urbaine. En effet, celle-ci sera appréciée au regard de l'ambiance urbaine et de l'espace vécu. Le ou les porteurs de projets devront donc produire une étude justificative de la densité de logements choisie.
- **Globalement, la hauteur des autres constructions sera limitée à R+5 en assurant « l'épannelage » avec l'environnement bâti existant. Toutefois, cette hauteur pourra exceptionnellement être portée jusqu'à R+8 pour créer des bâtiments « TOTEM/SIGNAL » qui devront être limités à 1 ou 2 bâtiments. Dans tous les cas, ces bâtiments « TOTEM » s'ils sont prévus, devront être justifiés d'un point de vue : paysage, architecture et organisation spatiale.**

[...]

#### Page 56/123 Mise en œuvre opérationnelle

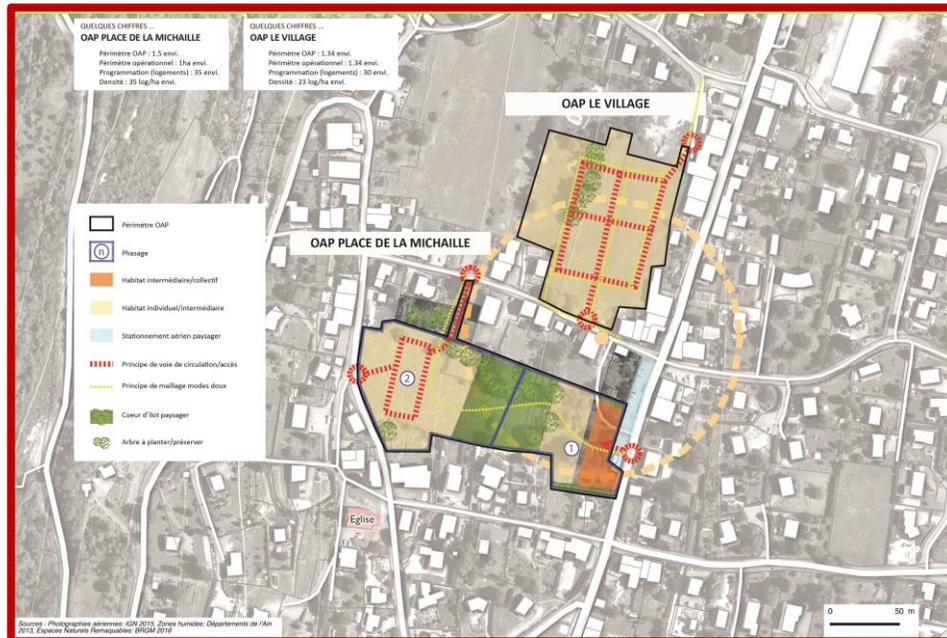
Compte-tenu de sa taille et de sa complexité, la réalisation de cette OAP n'est pas soumise à une opération d'ensemble. Elle pourra s'urbaniser suivant plusieurs phases. **Toutefois, les secteurs 1, 2, 3 identifiés dans le schéma de l'OAP devront faire chacun l'objet d'une opération d'ensemble. Pour les secteurs dédiés majoritairement à l'habitat, le secteur 1 devra s'urbaniser en priorité. Dès son achèvement, le secteur 3 pourra s'urbaniser.**

#### OAP V11 et V12 – OAP PLACE DE LA MICHAILLE ET OAP LE VILLAGE :

Les modifications impliquent selon schéma et texte ci-après :

- La mise à jour du périmètre
- Intégration de quelques chiffres clés
- Modification du principe de voie de desserte de la phase 2
- Intégration d'un phasage opérationnel
- Réduction de la surface de l'espace vert en cœur d'opération

Schéma modifié :



Le texte de l'OAP modifié

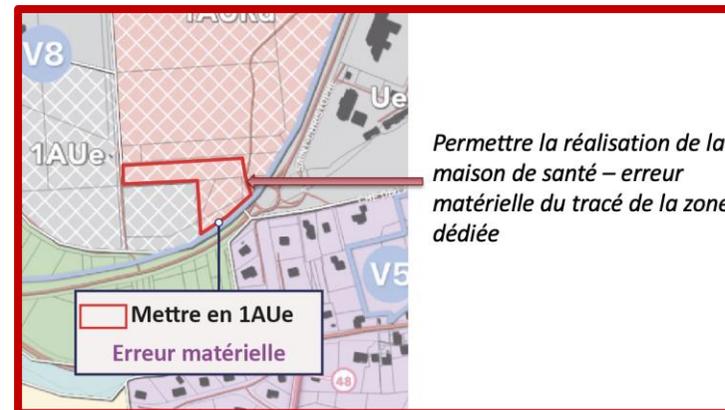
**Page 75/123 Objectifs d'aménagement**

Les plans d'aménagement des deux secteurs présentent des différences notables en raison de la pente et de la nature des sols et des constructions avoisinantes. En effet, la trame viaire de l'OAP le Village sera en damier afin d'éviter au maximum tout délaissé de terrain et optimiser les espaces. **La desserte de l'OAP Place de la Michaille sera limitée à deux bénéficiera de trois accès en impasse** : un accès **en impasse** depuis la rue du Bugey pour desservir la partie est (**secteur 1**), **et** un accès depuis la rue de la Praille pour desservir la partie **ouest nord du secteur 2 et un accès depuis la route de Cuvéry (partie ouest du secteur 2)**. **La desserte du secteur 2 de l'OAP Place de la Michaille seront reliés par une voie de desserte locale permettant d'éviter les enclaves. Ces deux voies en impasse sont nécessaires et ne peuvent se joindre en raison de la forte pente en cœur d'îlot et de la volonté de préserver cet espace central en espace vert d'agrément. Les deux secteurs 1 et 2 seront structurés par un espace vert central d'agrément favorable à la mobilité douce.**

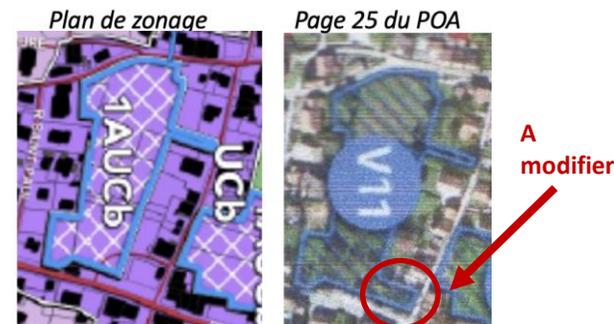
**Page 76/123 Mise en œuvre opérationnelle**

L'OAP Place de la Michaille pourra être réalisée en deux phases puisque les parties est et ouest sont distinctes à la fois sur les formes urbaines et les produits de logements. La partie est devra être privilégiée à la partie ouest (**phase 1, puis phase 2 comme indiqué dans le schéma de l'OAP**).

**Erreur impliquant le zonage**



**Erreur d'illustration de l'OAP VI I: correction page 25 du POA**



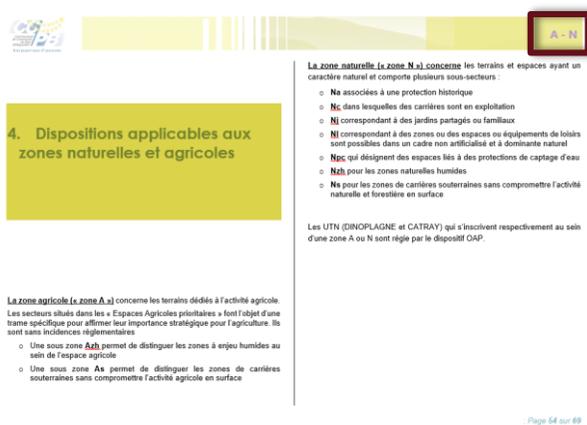
## TOUTES COMMUNES

### Modifications générales du zonage :

- Suppression de la zone Npc qui est remplacée par la prescription : « périmètre de captage d'eau » et modification du règlement écrit en conséquence en intégrant des règles spécifiques dans les périmètres concernés par les zones de captage d'eau.

### Modifications générales du règlement :

- Les zones UC&UH ont été séparées des zones UR
- Ajouter dans le règlement écrit les conditions d'édification des murs anti-bruit quand cela est nécessaire (le long des axes structurants – à grande circulation, ...)
- Des entêtes pour chaque chapitre ont été créés (cf exemple ci-dessous)



### Modifications plus ciblées du règlement

- Page 18/64 Article 1-17. Définitions

**La définition du périmètre de captage d'eau identifié dans le plan de zonage a été intégrée :**

Ce périmètre vise à prévenir les risques de pollutions ponctuelles ou diffuses sur un point de prélèvement d'eau pour la consommation humaine.

Certains des captages d'eau ont fait l'objet d'une déclaration d'utilité publique. D'autres procédures de DUP ont été initiées dans le but de protéger les sources mais non finalisées. Le règlement les a toutefois identifiés afin de garantir leur préservation en attendant la reprise des procédures de DUP par la CCPB (exemple : source de DAVANOD à Billiat, d'autant plus que la source est exploitée et permet d'alimenter la population communale).

Les périmètres identifiés dans le plan de zonage sont les périmètres de protection rapprochée. Le règlement écrit permet de les préserver en intégrant des règles de constructibilité limitée.

- Page 22/64 Article 2-4 : Volumétrie et implantation des constructions

#### 2-4-1 Implantation des constructions par rapport aux voies (publiques et privées) aux emprises publiques

[...]

Modalités d'application

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

- Dans les zones UCp, UCs, les constructions doivent s'implanter en priorité sur l'alignement existant pour garantir une homogénéité du tissu urbain. En cas d'impossibilité technique justifiée ou d'adaptation nécessaire à la morphologie urbaine existante, une implantation particulière peut être prescrite.
- Dans les zones UCb, UR, et UH, les constructions doivent respecter un recul minimum de 5,00 mètres ou respecter l'alignement des bâtiments existants si la morphologie urbaine et l'ordonnancement architectural (pignons, façades...) le justifie.
- Dans les zones 1AUC et 1AUR, associées à une OAP, l'alignement ou le retrait devra s'organiser en cohérence avec la zone U indiquée de manière similaire sur la voirie de raccordement à la zone. Il pourra être dérogé à la règle ci-dessus dans le cas d'une opération d'aménagement d'ensemble.
- **Les constructions devront respecter les implantations imposées dans certaines OAP.**

- Page 22/64 2-4-2 Implantation des constructions par rapport aux limites séparative

- [...]  
Modalités d'application
  - Dans les secteurs où l'ordre est continu le long de la voie publique, d'une limite latérale à l'autre, cette implantation en limite séparative doit être poursuivi sauf exceptions suivantes :
    - Reconstruction d'un bâtiment dans son volume antérieur
    - Configuration du terrain qui justifie une implantation alternative pour une construction dont l'implantation et le gabarit ne nuise pas à la perception de la continuité ou permette une respiration urbaine qualitative.
  - Dans les autres secteurs, les nouvelles constructions s'implanteront en retrait des limites. La distance comptée horizontalement d'une construction au point de la limite séparative qui en est le plus proche doit être au moins égale à la moitié de la différence de hauteur au faîtage entre ces deux points, **sans pouvoir être inférieure à 3 mètres dans toutes les zones. Soit  $L = H/2$ , avec un minimum de 3,00 mètres.**
    - Les constructions devront respecter les implantations imposées dans certaines OAP.**

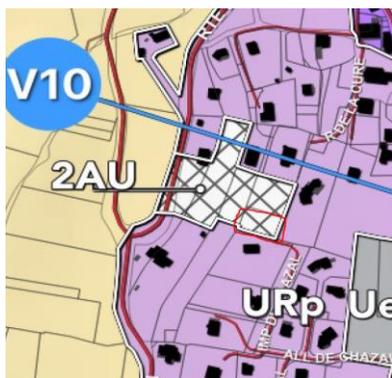
#### Modifications des annexes

Suite à l'enquête publique, à l'avis des PPA :

**Un plan des servitudes est annexé au PLUiH.**

#### JUSTIFICATION DU REJET DE CERTAINES DEMANDES A TITRE D'EXEMPLE :

Demande d'un administré de réintégration d'une parcelle de 2AU à URp



Refus car l'objectif est d'optimiser cette dent creuse par une opération d'ensemble lorsque les équipements d'assainissement seront réalisés. Il s'agit de ne pas gaspiller le foncier et de garder des capacités

Demande d'un administré de réintégration d'une parcelle de N à URp



*Le terrain est très contraint par la pente et situé dans un espace de carrefour. De plus en N une extension bâimentaire ou des annexes sont autorisées*

#### LES ERREURS MATERIELLES :

Dans le cadre de la procédure d'enquête, les PPA et notamment la DDT, le Commissaire enquêteur, les communes, des acteurs du territoire et des administrés ont pu relever des erreurs matérielles, fautes d'orthographe, répétitions. Au-delà de celles très visibles sur les documents graphiques qui sont mentionnées dans le présent rapport, les autres erreurs rapportées ont été corrigées dans le dossier de PLUiH soumis à approbation.