

Département de l'Ain (01)

Communauté de Communes Terre Valserhône (CCTV)



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



MODIFICATION N°3

NOTE DE PRÉSENTATION

Approbation du PLUiH : 16/12/2021

Mise à jour n°1 du PLUiH : 28/02/2022

Modification n°1 du PLUiH : : 02/02/2023

Modification n°2 du PLUiH : 02/02/2023

Modification simplifiée n°1 du PLUiH : 02/02/2023

Mise à jour n°2 du PLUiH : 23/07/2023

Modification n°3 du PLUiH : 11/12/2025

Modification n°4 du PLUiH : (en cours)

Le Président,

Patrick PERREARD



SOMMAIRE

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

PREAMBULE



Communes de la CCTV

La communauté de communes Terre Valserhône (CCTV), créée en 2003, se situe en Région Auvergne Rhône-Alpes, dans le département de l'Ain, à 47 kms de Genève, 40 kms d'Annecy et 110 kms de Lyon. Elle fait partie de l'agglomération franco-valdo-genevoise dite Grand Genève (209 communes franco-suisse, 1 million habitants), bassin de vie transfrontalier en plein essor où la volonté politique est de maintenir une qualité de vie sur un territoire équilibré.

Le Rhône marque une frontière naturelle entre les départements de l'Ain et la Haute-Savoie, depuis Valserhône en descendant vers Chanay. A l'Ouest le plateau de Retord et la Chaîne du Grand Colombier délimitent les frontières de la CA du Haut-Bugey et de la CC Bugey-Sud avec le territoire de la CC Terre Valserhône. Au Nord-Est, la Haute-Chaîne du Jura est intégrée géographiquement au Pays de Gex.

Terre Valserhône, d'une superficie de 225 km², regroupe actuellement 12 communes : Valserhône, Billiat, Champfromier, Chanay, Confort, Giron, Injoux-Génissiat, Surjoux-Lhopital, Montanges, Plagne, Saint-Germain-de-Joux et Villet. Le territoire compte 22 336 habitants (données INSEE de 2022).

La communauté de communes Terre Valserhône a prescrit, au lendemain de sa prise de compétence PLU en 2015, la révision du SCoT et l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme intercommunal tenant lieu de Programme Local de l'Habitat (PLUiH). Ces 2 procédures ont été menées conjointement avec une élaboration commune du diagnostic et de l'état initial de l'environnement.

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

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

Le PLUiH, qui vise à promouvoir un développement territorial équilibré et maîtrisé tenant compte de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers et de la volonté de mise en œuvre d'une politique d'urbanisme de projet, est un document « vivant ». Il est, en effet, amené à évoluer afin de tenir compte des défis écologiques, sociaux et sociétaux ; aussi il doit s'adapter à des projets urbains compatibles avec les orientations générales du PLUiH, prendre en compte de nouvelles réglementations et corriger d'éventuelles erreurs matérielles.

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

Par la suite, la communauté de communes Terre Valserhône a prescrit une modification n°1 de droit commun afin de prendre en compte les observations formulées par la préfecture de l'Ain dans le cadre de l'exercice de son contrôle de légalité. Menée parallèlement à la modification n°2, les deux procédures ont été approuvées le 2 février 2023.

En février 2024, a été lancée la procédure de modification n° 4 du PLUiH, et en octobre 2024 a été prescrite la modification n°3, objet de la présente.

Dans son avis du 9 décembre 2024, l'Autorité environnementale a décidé de soumettre le projet de modification n°3 du PLUiH à évaluation environnementale. Cette décision intervient dans le cadre d'un examen « cas par cas » du dossier de modification n°3 du PLUiH.

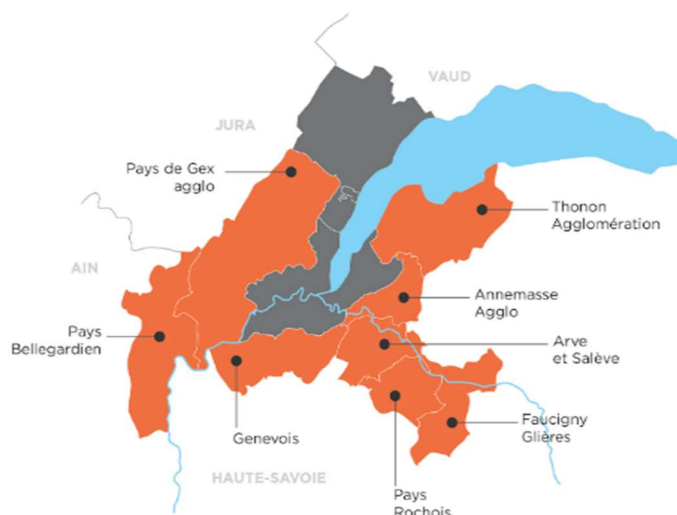
* * *

PRESENTATION DU TERRITOIRE

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

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

La population est concentrée à Valserhône avec ses 16 728 habitants sur les 22 336 que compte Terre Valserhône, soit 75% de la population. Une seule autre commune dépasse les 1000 habitants, Injoux-Génissiat, tandis que quatre autres communes dépassent les 500 habitants : Champfromier, Confort, Chanay et Saint-Germain-de-Joux. Valserhône est la 3^{ème} commune du département de l'Ain la plus peuplée, derrière Bourg-en-Bresse et Oyonnax.



Carte du "Grand-Genève"

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

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

¹ 20 661 en 2009 pour 21 865 en 2019

² 350 000 habitants en 2009 pour 425 141 en 2022

L'ensemble des communes se situe dans le périmètre de la loi Montagne. Le territoire offre des paysages variés : montagnes, alpages, prairies, forêts, etc. 6 communes de la communauté de communes Terre Valserhône sont comprises dans le périmètre au Parc Naturel Régional du Haut-Jura.

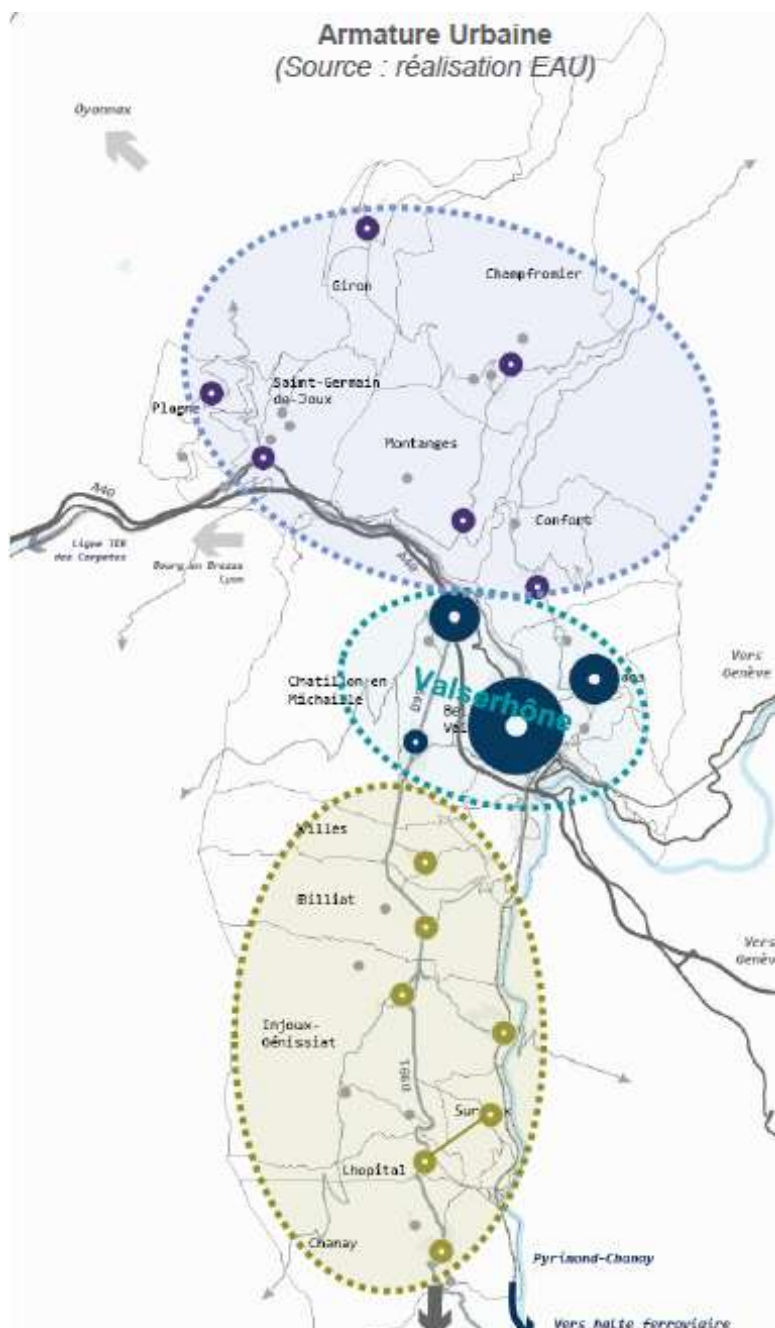
* * *

STRUCTURATION DE L'ARMATURE TERRITORIALE

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

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

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



Armature urbaine de Terre Valserhône - source : PLUiH

A travers cette analyse, Terre Valserhône dispose de deux réseaux (Nord et Sud) qui gravitent autour du pôle de centralité (Valserhône). Le réseau urbain de la communauté de communes Terre Valserhône dispose donc d'une polarité principale avec l'essentiel des fonctions urbaines mais s'appuie sur deux polarités secondaires dont les fonctions, bien que limitées, permettent de compléter l'offre du territoire :

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

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

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

* * *

ENJEUX ET GRANDS AXES DE DEVELOPPEMENT TERRITORIAL

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

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

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

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

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

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

- Faciliter le renforcement du système économique par une offre de parcs et d'espaces d'activités de qualité
- Promouvoir un mode d'aménagement de haute qualité, agile et adaptable dans le temps
- Permettre le développement d'activités productives, tertiaires, innovantes et éco-artisanales
- La promotion de la marque « terre valserine » pour une image renouvelée du territoire, « purement jura »

- *Soutenir les activités agricoles afin de maintenir l'identité du territoire et le caractère des espaces de moyenne montagne*

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

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

Ces orientations et axes stratégiques de développement territorial confirment le rôle que doit jouer le territoire de la communauté de communes Terre Valserhône comme porte d'entrée Ouest de l'agglomération du Grand Genève.

Ce rôle ne se limite pas à organiser les flux depuis et vers le Grand Genève. De façon plus large, il doit prendre en compte plusieurs enjeux, notamment :

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

Ainsi, les évolutions successives du PLUiH contribuent à concrétiser les projets ambitieux de la communauté de communes Terre Valserhône. Les modifications devront respecter les orientations stratégiques précitées.

* * *

PROCEDURE DE MODIFICATION

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

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

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

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

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

La présente modification n°3 du PLUiH porte sur **des évolutions du règlement écrit et graphique.**

La présente modification n°3 ne porte pas atteinte à l'équilibre général du PADD et s'inscrit pleinement dans ses orientations stratégiques. La procédure porte sur des évolutions des documents opposables, notamment pour permettre la concrétisation de projets urbains à venir, sans pour autant urbaniser des terrains agricoles ou naturels.

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

Par arrêté du Président n°24-AP007 en date du 10 octobre 2024, la présente modification n°3 du PLUiH de la communauté de communes Terre Valserhône a été engagée.

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

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

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

A noter que les incidences du **projet de modification n°3 du PLUiH**, du point de vue de l'environnement et de la santé humaine, sont analysées dans dossier d'évaluation environnementale joint à la présente note de présentation.

* * *

DEROULEMENT DE LA PROCEDURE

La procédure de modification de droit commun n°3 s'articule autour des étapes suivantes :

Prescription de la modification par arrêté du Président n°24-AP007 du 10 octobre 2024 ;

Constitution du dossier de modification qui comprend :

- Une note de présentation (présent document annexé au rapport de présentation) ;
- Une note d'auto-évaluation sur les incidences des points sur l'environnement, le volet paysager et la santé humaine ;
- Les documents modifiés par la procédure (rapport de présentation, planche graphique, règlement écrit).

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

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

Délibération sur la nécessité de réaliser une évaluation environnementale sur la procédure ;

Organisation d'une concertation publique, dont son bilan sera débattu par l'autorité compétente

Organisation de l'enquête publique ;

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

* * *

EVOLUTIONS RÉGLEMENTAIRES

1. Objet de la modification

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

La communauté de communes Terre Valserhône a décidé d'engager la présente modification n°3 de droit commun du PLUiH pour permettre la réalisation de projets répondant aux objectifs fixés par le PADD. Afin de répondre à la dynamique de développement du territoire de la communauté de communes Terre Valserhône, de respecter les enjeux liés à l'artificialisation, de préserver les activités économiques du territoire, la collectivité a la volonté de faire évoluer certaines dispositions réglementaires dans le respect des objectifs s'inscrivant dans une trajectoire dictée par les différentes législations et document de rangs supérieurs.

Cette modification répond en outre à 3 axes du PADD :

Axe 1 « AFFERMIR ET DIVERSIFIER LES SERVICES ET EQUIPEMENTS EN LIEN AVEC LES MOBILITES POUR GARANTIR LA PROXIMITE » et plus particulièrement l'orientation visant à « *une politique commerciale qui valorise les centres-villes et l'attractivité du territoire* » en accompagnant l'essor et en anticipant les besoins liés aux activités commerciales en cours de réalisation et à l'évolution du quartier en Ségiat.

Axe 2 « METTRE EN OEUVRE LES CONDITIONS D'UN DEVELOPPEMENT AU SERVICE DU VIVRE ENSEMBLE » et plus particulièrement l'orientation visant à « *organiser la mixité sociale et générationnelle dans l'offre de logements et d'hébergements* » afin de répondre aux besoins des familles des gens du voyage voulant se sédentariser.

Axe 3 « STRUCTURER ET DIVERSIFIER L'OFFRE ECONOMIQUE POUR RENFORCER LA LISIBILITE DU PAYS BELLEGARDIEN DANS LE GRAND GENEVE » et plus particulièrement l'orientation visant à « *faciliter le renforcement du système économique par une offre de parcs et d'espaces d'activités de qualité* » en créant une véritable vitrine touristique permettant d'inviter les usagers à découvrir le territoire intercommunal. Cette orientation est par ailleurs confortée par la volonté de renforcer les zones artisanales et industrielles existantes sur le territoire, et plus particulièrement la zone d'activités d'Arlod. D'autre part, l'orientation visant à « *promouvoir un mode d'aménagement de haute qualité, agile et adaptable dans le temps* » est consolidée par la volonté d'élargir les possibilités réglementaires, notamment celles qui concernent l'élévation des bâtiments permettant d'offrir des perspectives d'adaptation parcellaire et d'évolution du bâti dans le temps.

Les modifications sont les suivantes :

Modification de la zone UE :

- Création d'un sous-zonage UETf pour permettre l'aménagement de terrains familiaux : modifications du règlement graphique et écrit.

Modification du zonage : réduction d'une partie de zone Ue en UAi.

Modification des hauteurs dans les zones 1AUA :

- Modification du règlement écrit 1AUAm pour intégrer de nouvelles règles de hauteur maximale des constructions.

2. Présentation détaillée des modifications

Le règlement graphique : ZONAGE

- **COMMUNE DE VALSERHÔNE : Création d'un sous zonage Uetf**

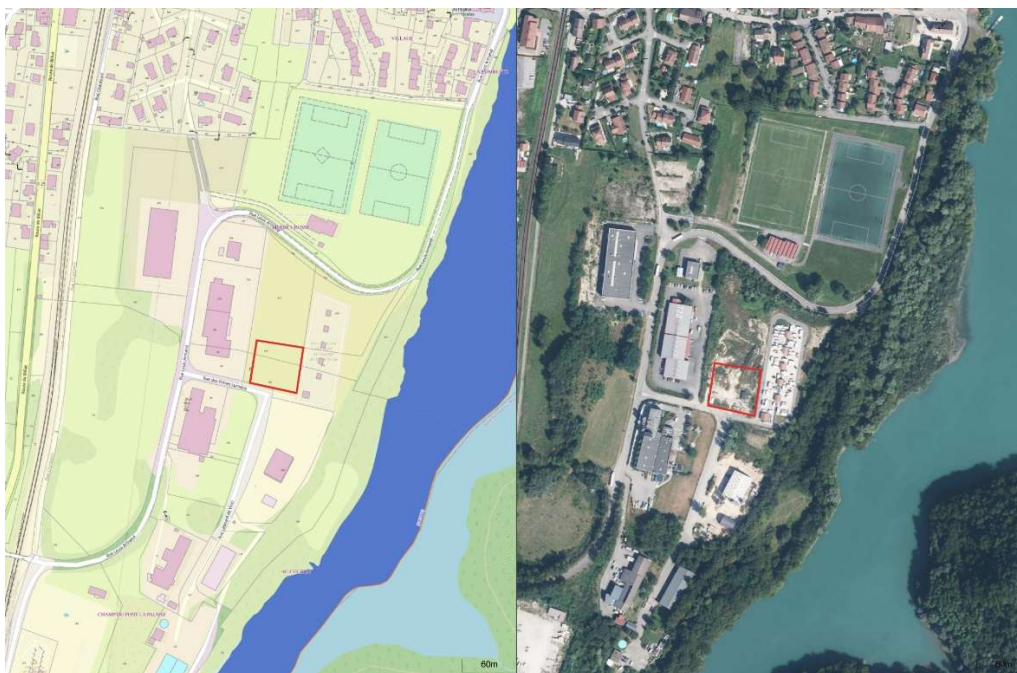
Afin de permettre l'aménagement de terrains familiaux sur le territoire, un sous-zonage Uetf est créé spécifiquement pour ce secteur. La superficie de cette nouvelle zone est de 0,27 ha. La zone concernée est située à Arlod.



Composition des espaces environnants autour du secteur de projet :

- A l'Est : une aire d'accueil des gens du voyage, ouverte depuis 2020 et comprenant 44 emplacements.
- A l'Ouest et au Sud : des bâtiments d'activités artisanales et industrielles.
- Au Nord : des terrains de sport et des quartiers résidentiels.

- **Situation et projet**



Afin de répondre aux besoins du territoire identifiés dans le rapport de présentation (pages 143-144) qui décrit les besoins en matière d'accueil des gens du voyage, notamment le chapitre relatif à la réalisation de terrains familiaux (non encore réalisés), de respecter les orientations et objectifs fixées par le PADD et le schéma départemental d'accueil des gens du voyage, la mise en œuvre opérationnelle de l'action n°11 du Programme d'Orientations et d'Actions du PLUiH nécessite des évolutions réglementaires (règlement du PLUiH).

En effet, la communauté de communes Terre Valserhône n'avait identifié aucun secteur destiné à l'aménagement de terrains familiaux dans le PLUiH.

C'est dans cet objectif que s'inscrit la présente évolution réglementaire.

Ce site pourra accueillir 7 terrains familiaux, conformément au schéma départemental d'accueil et d'habitat des gens du voyage de l'Ain (2019-2025). Chaque terrain aura une superficie d'environ 150 à 200m² dont environ 50m² sera construite. A noter que les usages des familles dans ce secteur ont été pris en compte pour déterminer la localisation des futurs terrains familiaux.

- Plan de zonage avant et après



Les incidences du point sur l'environnement sont analysées dans l'évaluation environnementale

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

Ce secteur est situé sur la commune déléguée de Bellegarde-sur-Valserine, et plus spécifiquement à Arlod.



Ce secteur est un espace dynamique qui s'illustre par la réalisation de nombreux projets de requalification (parc photovoltaïque, construction d'un complexe sportif « la plaine des sports », extension de l'entreprise Polieco dont le permis de construire a été délivré le 19 juillet 2023). L'ensemble de ces projets se situent au Nord-Est d'Arlod, cette présente modification permettra donc de concrétiser le développement de certains projets économiques et d'intérêt collectif afin de poursuivre l'évolution dynamique du territoire en prenant en tenant en compte des enjeux, notamment liés à l'artificialisation des sols.

Historiquement, l'ancien PLU de la commune déléguée de Bellegarde-sur-Valserine classait ce secteur en Ux/e (zone urbaine permettant une mixité d'équipements publics et d'activités économiques). Lors de l'élaboration du PLUiH, ce secteur a été classé en totalité en zone d'équipements public et d'intérêt collectif (Ue).

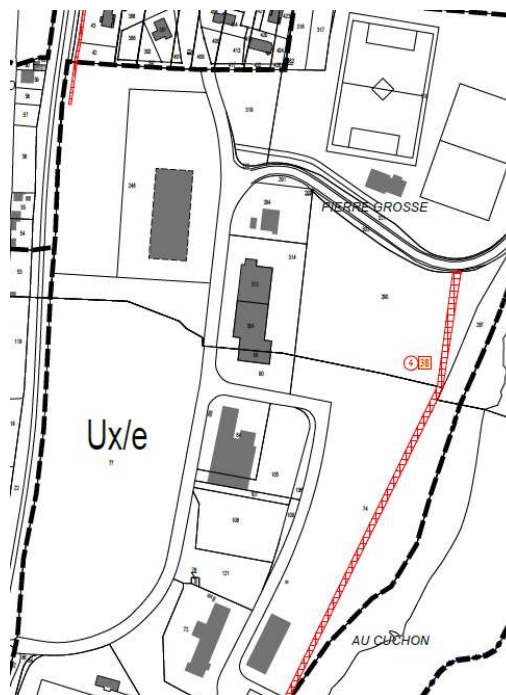
Or, ce secteur n'a pas vocation à accueillir des équipements publics, qu'ils soient communaux, intercommunaux ou plus globalement d'intérêt général.

De plus, Terre Valserhône connaît une forte demande et pression en matière d'implantation d'activités économiques.

Ce classement relève donc d'une erreur d'appréciation au regard du caractère « économique du secteur et de ses abords ».

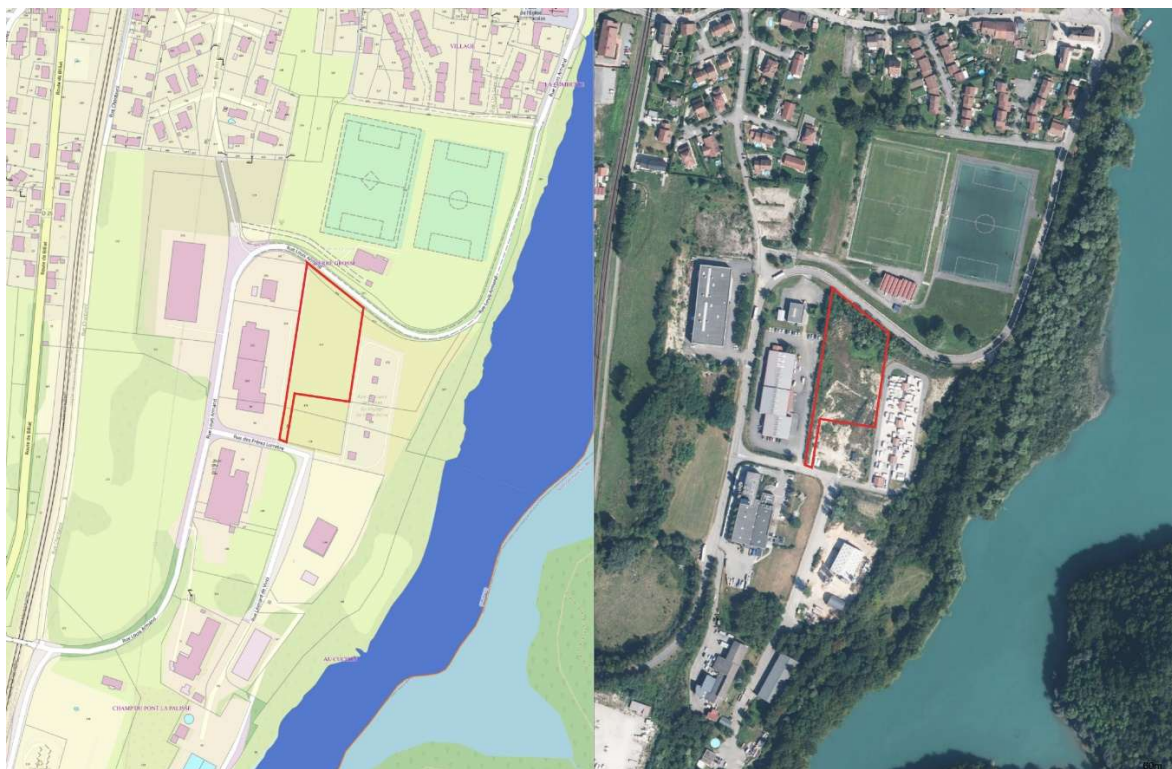
La zone industrielle d'Arlod est l'un des sites économiques majeurs de la commune. Située à proximité de l'échangeur de l'autoroute A40, elle accueille des activités industrielles et artisanales dans un cadre paysager valorisé de plus de 42 ha. Selon le site simplanter.fr, on y dénombre notamment 14 entreprises dans la partie nord (ZI d'Arlod Nord) et 17 entreprises côté sud (ZI d'Arlod Sud) couvrant des secteurs très variés — industrie manufacturière, services à l'environnement, artisanat ou commerce. En termes d'impact énergétique ou d'exploitation, le site d'Arlod a été choisi pour implanter le parc photovoltaïque de Solarhona, d'une puissance de 3,7 MWc, capable de couvrir la consommation annuelle d'environ 2 200 personnes.

Le passage de UE vers UAi représente environ 0,62ha. Cette surface ne saurait représenter un déséquilibre notable au sein de la ZI d'Arlod d'une surface de plus de 33 ha classée (zonage UAi du PLUiH en vigueur). A noter qu'en ajoutant le périmètre du parc photovoltaïque, qui relève d'une activité industrielle, mais classé en zone UE du PLUiH, la surface totale de la ZI d'Arlod est supérieure à 42 ha. De plus, le besoin identifié est particulièrement important sur ce secteur (ville centre, bassins d'activité, axes de circulation alentours...) et la parcelle est pleinement intégrée à la zone d'activité en question, bien qu'elle bénéficie d'une mixité fonctionnelle. L'implantation des activités sur le territoire est fortement contrainte par sa topographie, obligeant les grandes activités à s'implanter dans la vallée. Enfin, l'ancien PLU de la commune déléguée de Bellegarde-sur-Valserine classait ce secteur en Ux/e (zone urbaine permettant une mixité d'équipements publics et d'activités économiques). Lors de l'élaboration du PLUiH, ce secteur a été classé en totalité en zone d'équipement public et d'intérêt collectif (Ue). Ce classement relève d'une erreur d'appréciation au regard du caractère « économique du secteur et de ses abords ». La vue aérienne et l'environnement de ce secteur appuie ce raisonnement qui suit une logique de cohérence urbaine et paysagère.



Extrait plan de zonage Bellegarde-sur-Valserine

- Situation et projet



- Plan de zonage avant et après



Les incidences du point sur l'environnement sont analysées dans l'évaluation environnementale.

Règlement écrit

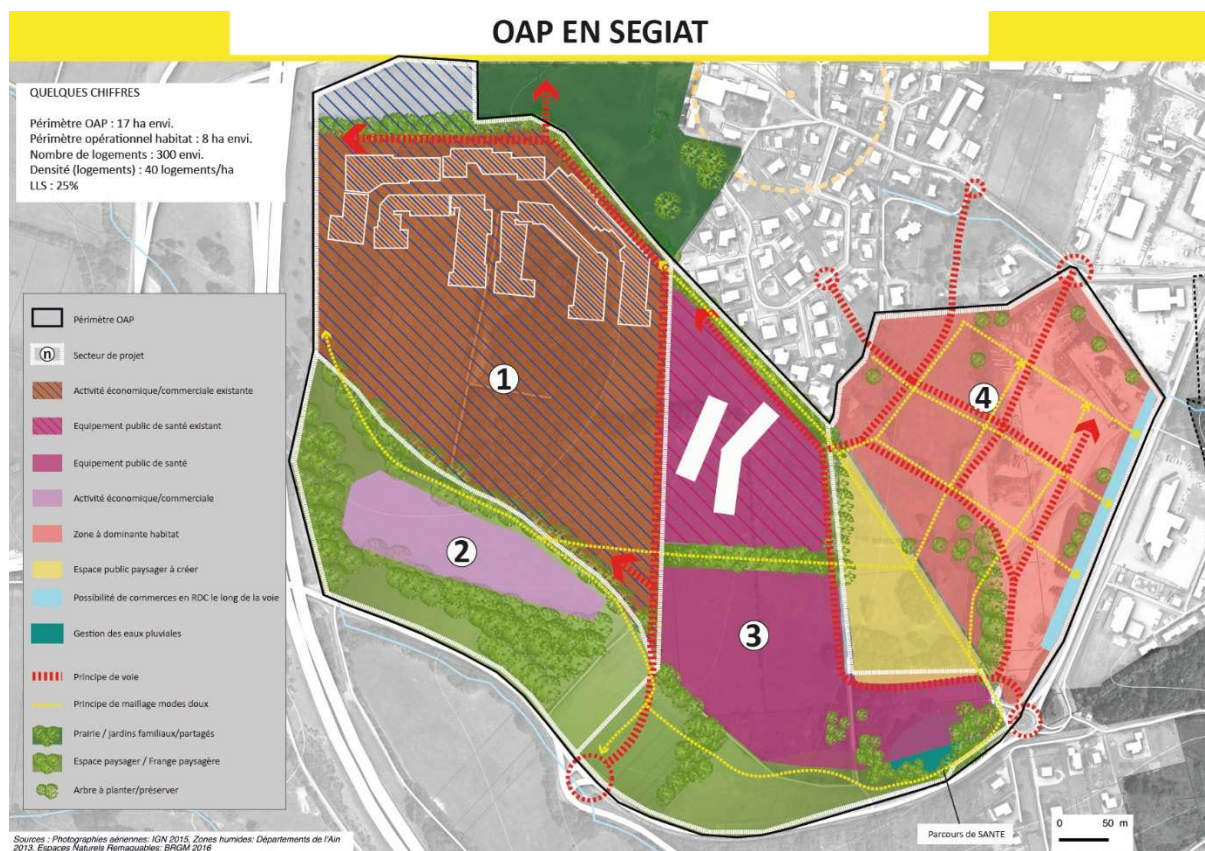
- **COMMUNE DE VALSERHÔNE : Modification de l'article 4-4 1AUAm relatif au gabarit des constructions**

Sur le territoire de Terre Valserhône, le secteur 1AUAm est situé uniquement sur la commune de Valserhône et plus particulièrement dans l'OAP V8 « En Ségiat ». Le périmètre opérationnel de ce secteur est d'environ 1,4 ha. A noter que la superficie totale de la zone 1AUAm est de 3,5 ha.



• Situation et projet

4 secteurs sont identifiés dans l'OAP V8 « En Ségiat », le secteur n°2 correspond, en partie, à la zone 1AUAm.



• Historique du projet

Ce secteur (2), situé sur la commune déléguée de Châtillon-en-Michaille, est un espace stratégique pour Terre Valserhône, lié à sa proximité avec l'échangeur autoroutier (A40) et à son développement récent avec la nouvelle clinique psychiatrique, la maison de santé (secteur 3) et les activités commerciales en cours de réalisation (secteur 1).

De manière générale, ce site présente des enjeux de toute nature :

- Développement économique et commercial,
- Développement touristique,
- Protection et valorisation des espaces naturels et paysagers,
- Gestion des ressources naturelles,

Le précédent PLU de la commune déléguée de Châtillon-en-Michaille fixait dans ce secteur la hauteur maximale des constructions à 17m. Lors de l'élaboration du nouveau PLUiH approuvé en décembre 2021, cette hauteur avait été réduite à 13m mais ne prenait pas en compte la forte déclivité du site (pour diminuer le volume de remblais/déblais). Il paraît important, face aux enjeux de consommation foncière et d'artificialisation des sols, de privilégier une urbanisation en hauteur au sein des secteurs stratégiques.

Le développement du secteur 1AUAm est encadré par les orientations de l'OAP V8 « En Ségia » qui prévoit l'implantation d'un hôtel et d'une activité de restauration. Cette ambition s'appuie sur le constat d'une offre limitée en hébergement touristique à l'échelle départementale et en particulier sur le territoire de la communauté de communes. Dans le cadre de son schéma de développement touristique, la communauté de communes Terre Valserhône souhaite donc le développement d'une offre d'hébergements diversifiée et adaptée à la position stratégique d'entrée Ouest du Grand Genève qu'occupe l'intercommunalité.

En effet, la communauté de communes Terre Valserhône ne compte que 9 hôtels en activités dont 5 non classés, 3 avec 2 étoiles et 1 avec 3 étoiles.

La communauté de communes Terre Valserhône souhaite porter de 13 à 18m la hauteur maximale pour le secteur 1AUAm dans le but de limiter la consommation foncière. La construction de bâtiment de plus grande hauteur n'impacte pas la qualité paysagère (note auto évaluation). En effet, le secteur bénéficie de la présence d'un écran végétal et d'un merlon paysager le long des axes routiers et autoroutiers (cf. étude d'entrée de ville rapport de présentation). En outre, la cohérence paysagère est étudiée à l'échelle de la zone, notamment dans le cadre de la mise en œuvre de l'OAP V8 « En Ségia » qui prévoit des orientations précises en matière d'intégration paysagère.

4-4-4 Emprise au sol des constructions

<i>Avant Modification</i>	<i>Après Modification</i>
L'emprise au sol maximale est fixée à 0,8. <u>Cas particuliers</u> La disposition ci-dessus ne s'applique pas : - aux équipements publics et constructions d'intérêt collectif, ni aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt général, - aux stationnements souterrains, qu'ils soient enterrés ou semi enterrés.	L'emprise au sol maximale est fixée à 0,8. Pour la zone 1AUAm, l'emprise au sol maximale est fixée à 0,3. Pour la zone UEt, l'emprise au sol maximale est fixée à 0,5. <u>Cas particuliers</u> La disposition ci-dessus ne s'applique pas : - aux équipements publics et constructions d'intérêt collectif, ni aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt général, - aux stationnements souterrains, qu'ils soient enterrés ou semi enterrés.
Pages 60	

4-4-5 Hauteurs maximales des constructions

<i>Avant Modification</i>	<i>Après Modification</i>
<u>Modalités d'application</u> La hauteur des constructions, telle que définie ci-dessus, ne doit pas dépasser : dans les secteurs UAi et 1AUai : 18,00 mètres. Cette hauteur pourra	<u>Modalités d'application</u> La hauteur des constructions, telle que définie ci-dessus, ne doit pas dépasser : dans les secteurs UAi, 1AUai et 1AUAm : 18,00 mètres. Cette hauteur pourra

exceptionnellement être portée à 20m pour les constructions de type « silo » ; - dans les secteurs UAm et 1AUAm : 13,00 mètres, - dans les secteurs UE et 1AUE : 15,00 mètres. Les hauteurs des bâtis nouveaux veilleront à prendre en compte la topographie des sites, notamment en cas de pentes marquées. Des hauteurs moindres sont préconisées sur les sites surélevés.	exceptionnellement être portée à 20m pour les constructions de type « silo » ; - dans les secteurs UAm et 1AUAm : 13,00 mètres, - dans les secteurs UE et 1AUE : 15,00 mètres. Les hauteurs des bâtis nouveaux veilleront à prendre en compte la topographie des sites, notamment en cas de pentes marquées. Des hauteurs moindres sont préconisées sur les sites surélevés.
Pages 60 - 61	

4-6-1 : Coefficient de biotope

<i>Avant Modification</i>	<i>Après Modification</i>																
Un coefficient de Biotope devra être respecté pour l'ensembles des zones UA en fonction de l'emprise au sol des constructions sur la surface du terrain et selon les modalités suivantes : Pour rappel, le coefficient d'emprise au sol maximal est de à 0,8 <table border="1"> <thead> <tr> <th>Conditions</th><th>Coefficient de biotope par surface de terrain</th></tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Jusqu'à 0.80 d'emprise au sol</td><td>0.30</td></tr> <tr> <td>Jusqu'à 0.60 d'emprise au sol</td><td>0.25</td></tr> <tr> <td>Jusqu'à 0.40 d'emprise au sol</td><td>0.20</td></tr> </tbody> </table> Il n'est pas réglementé pour la zone UE	Conditions	Coefficient de biotope par surface de terrain	Jusqu'à 0.80 d'emprise au sol	0.30	Jusqu'à 0.60 d'emprise au sol	0.25	Jusqu'à 0.40 d'emprise au sol	0.20	Un coefficient de Biotope devra être respecté pour l'ensembles des zones UA en fonction de l'emprise au sol des constructions sur la surface du terrain et selon les modalités suivantes : Pour rappel, le coefficient d'emprise au sol maximal est de à 0,8 <table border="1"> <thead> <tr> <th>Conditions</th><th>Coefficient de biotope par surface de terrain</th></tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Jusqu'à 0.80 d'emprise au sol</td><td>0.30</td></tr> <tr> <td>Jusqu'à 0.60 d'emprise au sol</td><td>0.25</td></tr> <tr> <td>Jusqu'à 0.40 d'emprise au sol</td><td>0.20</td></tr> </tbody> </table> Pour la zone 1AUAm : Un coefficient de biotope de 0,5 devra être respecté. Il n'est pas réglementé pour la zone UE, sauf pour le secteur UETf Pour la zone UETf : Un coefficient de biotope de 0,3 devra être respecté dont 50% de ces 0,3 devra être constitué de pleine terre.	Conditions	Coefficient de biotope par surface de terrain	Jusqu'à 0.80 d'emprise au sol	0.30	Jusqu'à 0.60 d'emprise au sol	0.25	Jusqu'à 0.40 d'emprise au sol	0.20
Conditions	Coefficient de biotope par surface de terrain																
Jusqu'à 0.80 d'emprise au sol	0.30																
Jusqu'à 0.60 d'emprise au sol	0.25																
Jusqu'à 0.40 d'emprise au sol	0.20																
Conditions	Coefficient de biotope par surface de terrain																
Jusqu'à 0.80 d'emprise au sol	0.30																
Jusqu'à 0.60 d'emprise au sol	0.25																
Jusqu'à 0.40 d'emprise au sol	0.20																
Page 64																	

Les incidences du point sur l'environnement sont analysées dans l'évaluation environnementale

• **COMMUNE DE VALSERHONE : Création d'un sous zonage Uetf**

Le sous-zonage Uetf permettra d'autoriser l'aménagement et les constructions nécessaires à l'installation de terrains familiaux. L'objectif de répondre aux besoins de sédentarisation des gens du voyage sera atteint tout en maîtrisant le cadre réglementaire.

Article 1-3. Division du territoire en zones

<i>Avant Modification</i>	<i>Après Modification</i>
<u>Sous-ensemble 2 : dispositions applicables aux zones urbaines et à urbaniser d'activités économiques et d'équipement</u> ▪ UA destinées à recevoir des Activités économiques en distinguant ○ UAm pour les zones mixtes intégrant le commerce ○ UAI les zones à dominante industrielle ou le commerce est exclu ▪ UE destinées à recevoir principalement des équipements d'intérêt collectif	<u>Sous-ensemble 2 : dispositions applicables aux zones urbaines et à urbaniser d'activités économiques et d'équipement</u> ▪ UA destinées à recevoir des Activités économiques en distinguant ○ UAm pour les zones mixtes intégrant le commerce ○ UAI les zones à dominante industrielle ou le commerce est exclu ▪ UE destinées à recevoir principalement des équipements d'intérêt collectif ○ Uetf pour les zones accueillant des terrains familiaux
Page 7	

4. Dispositions applicables aux zones urbaines et à urbaniser d'activités économiques et d'équipement

<i>Avant Modification</i>	<i>Après Modification</i>
▪ La zone UE et la zone 1AUE sont destinées aux équipements d'intérêt collectif correspondant tant aux zones techniques liées aux infrastructures (autoroutière, ferrées...) qu'à des espaces plus urbains accueillant de grands équipements d'intérêt collectif ou encore des espaces destinés à des infrastructures de loisir pouvant intégrer des équipements de plein air.	▪ La zone UE et la zone 1AUE sont destinées aux équipements d'intérêt collectif correspondant tant aux zones techniques liées aux infrastructures (autoroutière, ferrées...) qu'à des espaces plus urbains accueillant de grands équipements d'intérêt collectif ou encore des espaces destinés à des infrastructures de loisir pouvant intégrer des équipements de plein air. • Le secteur Uetf a vocation d'accueillir des terrains familiaux
Page 56	

Article 4-1 : Occupations et utilisations du sol interdites

<i>Avant Modification</i>	<i>Après Modification</i>
<u>Dans toutes les zones</u> ▪ Les constructions et installations dont la présence est susceptible de porter atteinte à la sécurité et à la salubrité publique, ○ Quelle que soit leur destination,	<u>Dans toutes les zones</u> ▪ Les constructions et installations dont la présence est susceptible de porter atteinte à la sécurité et à la salubrité publique, ○ Quelle que soit leur destination,

○ Et que ce soit ou non des installations classées pour la protection de l'environnement, ▪ Les occupations et utilisations du sol de toutes natures interdites par le règlement du PPRn dans les secteurs couverts par le PPRn ▪ Les constructions, remblais et dépôts de matériaux situés à moins de 10 m 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 ▪ L'exploitation agricole et forestière ▪ Le stationnement de caravanes isolées pendant plus de 3 mois, ▪ L'installation de caravanes constituant un habitat permanent ▪ Les campings, et les parcs résidentiels de loisirs ; ▪ Les garages collectifs de caravanes ou campings car ou de résidences mobiles de loisirs ;	○ Et que ce soit ou non des installations classées pour la protection de l'environnement, ▪ Les occupations et utilisations du sol de toutes natures interdites par le règlement du PPRn dans les secteurs couverts par le PPRn ▪ Les constructions, remblais et dépôts de matériaux situés à moins de 10 m 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 ▪ L'exploitation agricole et forestière ▪ Le stationnement de caravanes isolées pendant plus de 3 mois, ▪ L'installation de caravanes constituant un habitat permanent, sauf pour le secteur UEt, ▪ Les campings, et les parcs résidentiels de loisirs ; ▪ Les garages collectifs de caravanes ou campings car ou de résidences mobiles de loisirs ;
Page 57	

Article 4-1 : Occupations et utilisations du sol interdites

<i>Avant Modification</i>	<i>Après Modification</i>
Dans la zone UE et 1AUE ▪ Les constructions à usage de commerces et d'activités de services sauf celles admises sous condition à l'article 4-2 ▪ Les constructions à usage de logement sauf celles admises sous condition à l'article 4-2 ▪ Les entrepôts, ▪ Les bâtiments industriels	Dans la zone UE, UEt et 1AUE ▪ Les constructions à usage de commerces et d'activités de services sauf celles admises sous condition à l'article 4-2 ▪ Les constructions à usage de logement sauf celles admises sous condition à l'article 4-2 ▪ Les entrepôts, ▪ Les bâtiments industriels
Page 57	

Article 4-2 : occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières

<i>Avant Modification</i>	<i>Après Modification</i>
En zone UE et 1AUE, ▪ Les logements de fonction sous réserve d'être nécessaires au bon fonctionnement du service d'intérêt collectif d'être intégrés ou	En zone UE et 1AUE, sauf le secteur UEt, ▪ Les logements de fonction sous réserve d'être nécessaires au bon fonctionnement du service d'intérêt collectif d'être intégrés ou

accolés au volume du bâti principal. ▪ Les commerces sous réserves que leur superficie soit inférieure à 150 m²	accolés au volume du bâti principal. ▪ Les commerces sous réserves que leur superficie soit inférieure à 150 m² En secteur UEt : Les aménagements, les habitations et leurs annexes nécessaires aux terrains familiaux.
Page 58	

4-4-2 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

<i>Avant Modification</i>	<i>Après Modification</i>
<u>Généralités</u> L'édification des constructions doit veiller à respecter au mieux l'organisation de la trame bâtie existante. <u>Modalités d'application</u> La distance comptée horizontalement du bâtiment à construire à la limite séparative doit être au minimum de 3,00 mètres. Pour l'application des règles ci-après, le calcul se fera au nu de la façade, sans tenir compte de ses éléments de débords éventuels, tels débords de toitures, saillies, encorbellements et auvents, à condition que leur profondeur par rapport à la façade ne dépasse pas 1,50 m. Dans le cas d'une limite commune avec un zonage à dominante agricole ou naturelle, la construction s'implantera avec un retrait au moins égal à H/2 sans pouvoir être inférieur à 10 mètres. Ce recul pourra être diminué à 5 m dans le cas d'un traitement paysager des limites notamment par le biais d'une frange boisée ou arbustive.	<u>Généralités</u> L'édification des constructions doit veiller à respecter au mieux l'organisation de la trame bâtie existante. <u>Modalités d'application</u> La distance comptée horizontalement du bâtiment à construire à la limite séparative doit être au minimum de 3,00 mètres. Pour l'application des règles ci-après, le calcul se fera au nu de la façade, sans tenir compte de ses éléments de débords éventuels, tels débords de toitures, saillies, encorbellements et auvents, à condition que leur profondeur par rapport à la façade ne dépasse pas 1,50 m. Dans le cas d'une limite commune avec un zonage à dominante agricole ou naturelle, la construction s'implantera avec un retrait au moins égal à H/2 sans pouvoir être inférieur à 10 mètres. Ce recul pourra être diminué à 5 m dans le cas d'un traitement paysager des limites notamment par le biais d'une frange boisée ou arbustive. Pour le secteur UEt : La distance comptée horizontalement des constructions projetées à la limite séparative doit être au minimum de 4,00 mètres. Ce recul devra bénéficier d'un traitement paysager avec ou non une frange boisée ou arbustive.
Pages 59 - 60	

4-4-4 Emprise au sol des constructions

<i>Avant Modification</i>	<i>Après Modification</i>
L'emprise au sol maximale est fixée à 0,8.	L'emprise au sol maximale est fixée à 0,8. Pour la zone 1AUAm, l'emprise au sol maximale

<u>Cas particuliers</u> La disposition ci-dessus ne s'applique pas : - aux équipements publics et constructions d'intérêt collectif, ni aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt général, - aux stationnements souterrains, qu'ils soient enterrés ou semi enterrés.	est fixée à 0,3. Pour la zone UEt, l'emprise au sol maximale est fixée à 0,5. <u>Cas particuliers</u> La disposition ci-dessus ne s'applique pas : - aux équipements publics et constructions d'intérêt collectif, ni aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt général, - aux stationnements souterrains, qu'ils soient enterrés ou semi enterrés.
Pages 60	

4-4-5 Hauteurs maximales des constructions

<i>Avant Modification</i>	<i>Après Modification</i>
<u>Généralités</u> La hauteur est mesurée à l'aplomb de tout point du bâtiment entre le sol naturel avant travaux et le point le plus haut de la construction. Cette hauteur ne comprend pas les structures légères et les ouvrages indispensables de faible emprise tels que les souches de cheminée et de ventilation, ainsi que les locaux techniques d'ascenseurs, ainsi que les installations techniques particulières nécessaires aux activités autorisées tels que les grues, les silos ou les pylônes. <u>Modalités d'application</u> La hauteur des constructions, telle que définie ci-dessus, ne doit pas dépasser: - dans les secteurs UAi et 1AUAi : 18,00 mètres. Cette hauteur pourra exceptionnellement être portée à 20m pour les constructions de type « silo » ; - dans les secteurs UAm et 1AUAm : 13,00 mètres, - dans les secteurs UE et 1AUE : 15,00 mètres.	<u>Généralités</u> La hauteur est mesurée à l'aplomb de tout point du bâtiment entre le sol naturel avant travaux et le point le plus haut de la construction. Cette hauteur ne comprend pas les structures légères et les ouvrages indispensables de faible emprise tels que les souches de cheminée et de ventilation, ainsi que les locaux techniques d'ascenseurs, ainsi que les installations techniques particulières nécessaires aux activités autorisées tels que les grues, les silos ou les pylônes. <u>Modalités d'application</u> La hauteur des constructions, telle que définie ci-dessus, ne doit pas dépasser: - dans les secteurs UAi et 1AUAi : 18,00 mètres. Cette hauteur pourra exceptionnellement être portée à 20m pour les constructions de type « silo » ; - dans les secteurs UAm et 1AUAm : 13,00 mètres, - dans les secteurs UE et 1AUE : 15,00 mètres. dans le secteur UEt : 12 mètres
Page 60	

4-6-1 : Coefficient de biotope

<i>Avant Modification</i>	<i>Après Modification</i>
---------------------------	---------------------------

Un coefficient de Biotope devra être respecté pour l'ensembles des zones UA en fonction de l'emprise au sol des constructions sur la surface du terrain et selon les modalités suivantes :

Pour rappel, le coefficient d'emprise au sol

Conditions	Coefficient de biotope par surface de terrain
Jusqu'à 0.80 d'emprise au sol	0.30
Jusqu'à 0.60 d'emprise au sol	0.25
Jusqu'à 0.40 d'emprise au sol	0.20

maximal est de à 0,8

Il n'est pas réglementé pour la zone UE

Un coefficient de Biotope devra être respecté pour l'ensembles des zones UA en fonction de l'emprise au sol des constructions sur la surface du terrain et selon les modalités suivantes :

Conditions	Coefficient de biotope par surface de terrain
Jusqu'à 0.80 d'emprise au sol	0.30
Jusqu'à 0.60 d'emprise au sol	0.25
Jusqu'à 0.40 d'emprise au sol	0.20

Pour rappel, le coefficient d'emprise au sol maximal est de à 0,8

Pour la zone 1AUAm :

Un coefficient de biotope de 0,5 devra être respecté.

Il n'est pas réglementé pour la zone UE, **sauf pour le secteur UEff.**

Pour la zone UEff :

Un coefficient de biotope de 0,3 devra être respecté dont 50% minimum devra être constitué de pleine terre.

4-7-1 : véhicules motorisés

<i>Avant Modification</i>	<i>Après Modification</i>
Le stationnement des véhicules automobiles ou des deux roues correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou de desserte collective. En cas d'extension ou de réaménagement des constructions existantes, ne sont pris en compte que les besoins liés aux surfaces nouvellement créées. Les aires de stationnement seront paysagées et plantées. Les places de stationnement pour véhicules légers devront permettre la perméabilité des sols.	Le stationnement des véhicules automobiles ou des deux roues correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou de desserte collective. En cas d'extension ou de réaménagement des constructions existantes, ne sont pris en compte que les besoins liés aux surfaces nouvellement créées. Les aires de stationnement seront paysagées et plantées. Les places de stationnement pour véhicules légers devront permettre la perméabilité des sols. Pour le secteur UEff, prévoir 2 places de stationnement pour chaque terrain familial

	créé.
Pages 64 - 65	

4-7-2 : stationnement des cycles

Avant Modification	Après Modification
Un stationnement pour les cycles non motorisés devra être réalisé à hauteur de 2 emplacements minimum pour 100 m² de surface de plancher créée. 50% minimum de ces stationnements devra être couvert. Des obligations en matière de stationnement clos peuvent être imposées en fonction de l'implantation des stationnements et des enjeux de sécurité. Les exigences prévues par le Code de la Construction de l'Habitation s'appliquent également.	Un stationnement pour les cycles non motorisés devra être réalisé à hauteur de 2 emplacements minimum pour 100 m² de surface de plancher créée. 50% minimum de ces stationnements devra être couvert. Des obligations en matière de stationnement clos peuvent être imposées en fonction de l'implantation des stationnements et des enjeux de sécurité. Les exigences prévues par le Code de la Construction de l'Habitation s'appliquent également. Pour le secteur UETf, prévoir 2 emplacements minimum pour chaque terrain familial créé.
Pages 64 - 65	

Les incidences du point sur l'environnement sont analysées dans l'évaluation environnementale.

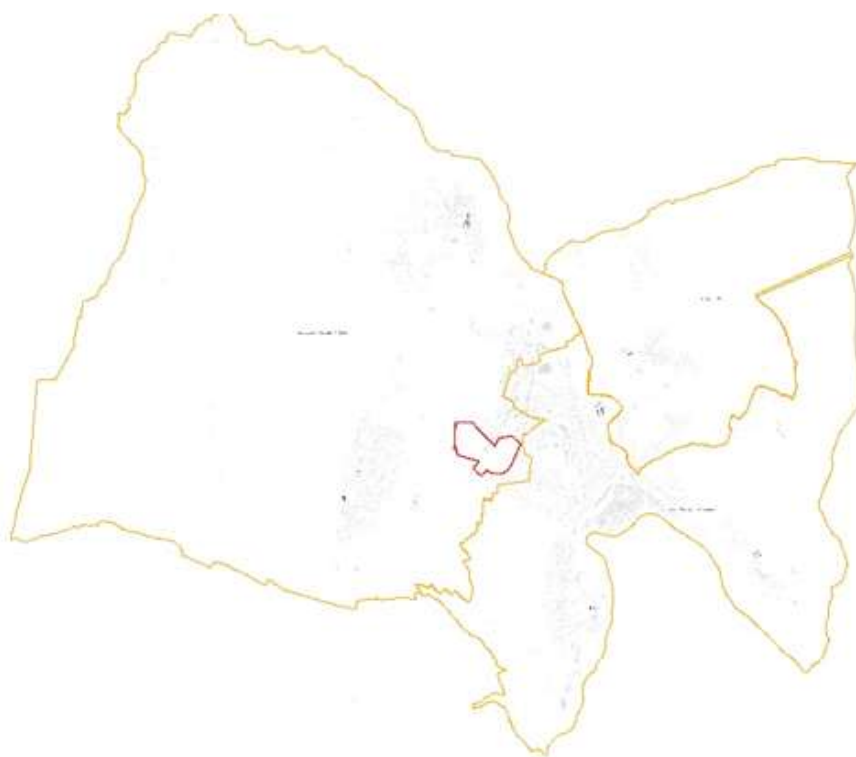
Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)

- **COMMUNE DE VALSERHONE : Modification de l'article 4-4 1AUAm relatif au gabarit des constructions**

L'augmentation de la hauteur des constructions dans le secteur 1AUAm a pour conséquence une augmentation de la capacité d'accueil. Afin de maîtriser l'impact des rejets supplémentaires d'eaux usées induits par l'augmentation de la hauteur des constructions, la mise en œuvre opérationnelle des projets devra se faire suivant deux phases minimums. En conséquence, l'OAP V8 « En Ségiat » est modifiée.

OAP V8 « EN SEGIAT » (nouvelle centralité Valserhône)

Contexte :



Vue aérienne



Vue depuis la RD 101

Ce secteur situé sur l'ancienne commune de Châtillon-en-Michaille, est un espace stratégique pour le Pays Bellegardien, lié à sa proximité avec l'échangeur autoroutier (A40) et à son développement récent avec la nouvelle clinique psychiatrique et le village de marques.

Il présente des enjeux de toute nature :

Développement économique et commercial,
Développement résidentiel,
Développement touristiques,
Protection et valorisation des espaces naturels et paysagers,
Gestion des ressources naturelles, ...

La vue aérienne met en

évidence la présence de deux espaces :

- un espace à caractère urbain à l'est et au nord-est de l'opération : avec la présence de zones résidentielles, un bâtiment imposant de la clinique et un espace économique en bordure de la RD 101 (avenue du Maréchal Leclerc) occupé par une entreprise de BTP comme plate-forme de stockage et traitement de matériaux inertes (activité très peu valorisante

pour une entrée d'agglomération qui devrait libérer le site dans un horizon à moyen terme).

Notons également que la partie située au nord est en phase d'accueillir un pôle commercial d'importance régionale (village des marques).

- un espace à caractère naturel notamment au sud et à l'ouest : sous forme de prairies, de haies et de boisements qui ne présentent pas d'intérêt significatifs. Exception faite sur les haies qui peut présenter un enjeu de continuité écologique qu'il convient de préserver.

D'autre part, le site présente une pente allant de faible à moyenne mais qui reste relativement régulière.

Constituant une zone mixte dédiée aux équipements et services, au résidentiel et aux activités économiques et commerciales, le secteur a vocation à renforcer son rôle de centralité régionale en diversifiant ses fonctions urbaines notamment par le développement de l'habitat et des espaces publics combiné à une desserte optimale en transport public.

Objectifs de programmation

Cette OAP de grande envergure vise une mixité des fonctions urbaines renforcée. La programmation globale comprend :

Secteur 1 : le permis de construire est déjà délivré pour l'accueil d'un village de marques. Ce village de marques accueille notamment des activités commerciales ainsi que des activités de restauration.

Secteur 2 : dévolu à une opération commerciale complémentaire au village de marques qui accueillera un hôtel (environ 130 chambres) et activité de restauration.

Secteur 3 : est dédié aux équipements publics et d'intérêt collectif en complément de la clinique déjà présente : implantation d'une maison de santé ainsi que d'un établissement de santé pour adolescents notamment.

Secteur 4 : correspond à un projet de renouvellement urbain majeur. Il vise à requalifier un secteur situé en entrée de ville occupé actuellement par des activités économiques (concrètement) par une grande opération mixte comprenant des fonctions urbaines diverses, dont :

- Habitat : permettre la réalisation d'environ 300 logements après en garantissant une mixité sociale avec 25% de logements locatifs sociaux.
- Commerces et services / activités de bureaux : permettre l'implantation de petit commerce/services/bureaux notamment le long de la RD 101.

Objectifs d'aménagement

Le plan d'aménagement global prendra appui des axes déjà présents : deux axes structurants nord-sud pour desservir les secteurs 1, 2, 3 et 4. Ces axes pourront également desservir le secteur d'OAP Ecopôle situé au nord de l'opération. Des axes secondaires viendront compléter la trame viaire des secteurs 1, 2 et 3. Notons que cette trame viaire pour ces trois secteurs mobilise peu d'espaces dédiés à la voiture. C'est un choix stratégique afin de limiter l'imperméabilisation des sols au profit d'un maillage modes doux renforcé permettant de les relier aux différents secteurs (équipements publics, espaces commerciaux, ...). Ces secteurs bénéficieront également d'une desserte en transport en commun de qualité. En effet, en plus d'une desserte par une ligne de transport urbain régulière, le site bénéficiera d'une desserte par câble urbain permettant de relier cette nouvelle grande centralité urbaine au centre-ville de Valserhône et le pôle d'échanges multimodal.

D'autre part, la trame viaire qui organisera le développement urbain du secteur 4 prendra appui sur les voies existantes et offrira un plan quadrillé afin de structurer les constructions et limiter au maximum les délaissés de terrains.

Le site bénéficiera en outre d'un parking relais permettant le report modal vers les différents transports publics existants et à créer. La mutualisation des stationnements pourra être envisagée compte tenu des usages diurnes et nocturnes des équipements et services projetés sur le site. Un espace dédié au covoiturage sera aménagé. Ces espaces de stationnements et de covoiturage pourront être créés au niveau de l'espace

public prévu à l'interface de la zone résidentielle et la zone d'équipements publics de santé.

Cet espace public central permettra de favoriser une transition qualitative entre les secteurs alentours et devra être mis en scène à la fois par sa taille généreuse et sa connexion avec les différents espaces au travers des cheminements doux (visiteurs, résidents et différents usagers).

Le linéaire commercial en RDC prévu le long de la RD101 (avenue Maréchal Leclerc) devra lui procurer un caractère plus apaisé marquant à la fois l'entrée de ville et le début d'un espace urbain.

Objectifs de Gestion environnementale

- Renforcer et densifier la trame verte urbaine notamment en entrée de ville (RD 101) notamment par la mise en place d'un recul paysager important afin de limiter la banalisation en intégrant des critères écologiques ;
- Végétaliser largement les espaces de transition afin de préserver/développer un habitat favorable à la biodiversité ;
- Valoriser les voies par des éléments paysagers de qualité afin de renforcer la biodiversité locale ;
- Préserver et valoriser les haies existantes notamment par la mise en place de cheminements doux afin d'assurer les continuités écologiques ;
- Créer des cœurs d'îlots verts pouvant jouer un rôle écologique en faveur du développement de la petite faune ;
- Prévoir des essences locales et variées afin de lutter contre les plantes invasives ;
- Le cas échéant, mettre en place des noues paysagères qui ont un double objectif à la fois de gestion des eaux pluviales et pouvant servir d'espaces de détente, cheminements doux, ...

- Limiter au maximum l'imperméabilisation des sols, notamment pas la mise en place de revêtements poreux (voies d'accès et espaces de stationnement notamment et espace public) favorables à l'infiltration naturelle des eaux pluviales. A ce titre, le règlement prévoit un « Coefficient de Biotopie » applicable à cette opération afin d'optimiser la perméabilité écologique et faciliter l'infiltration ;
- Veiller à ne pas créer d'obstacles au passage de la petite faune ;
- Privilégier des bâtiments avec des caractéristiques techniques permettant la plus faible consommation d'énergie et favoriser le cas échéant l'installation des panneaux photovoltaïques.

Le site se situe à proximité des réseaux d'adduction en eau potable et d'assainissement collectif dont la capacité d'accueil est encore compatible avec la STEP.

Objectifs paysagers et architecturaux

Afin de préserver la qualité des espaces naturels et améliorer l'aspect architectural de la zone d'activité, un travail sur les formes urbaines et architecturales innovantes notamment sur les gabarits, les volumes, l'orientation et le traitement de l'aspect extérieur devra être recherché pour chaque construction dans une cohérence d'ensemble.

Des espaces de transition différenciés en fonction des tissus environnants devront rechercher pour les constructions projetées des gabarits et formes urbaines adaptées surtout pour le secteur 4 avec la présence de plusieurs espaces et bâtis hétérogènes (habitat pavillonnaire, voie d'entrée de ville structurante, équipements publics et espaces publics).

La densité urbaine, notamment pour le secteur 4 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.

Afin d'offrir des respirations urbaines entre les éléments bâtis, les cœurs d'îlot seront de préférence paysagers.

Les aménagements et constructions devront s'adapter à la déclivité du site et veiller à une bonne intégration paysagère. Les toitures végétalisées pourront également être mises en scène afin d'assurer une bonne intégration des constructions dans la pente. Les exhaussements et affouillements seront donc limités au strict minimum.

Afin de conserver une ambiance paysagère de bocage sur le site et veiller à son intégration paysagère, les haies devront être préservées, le cas échéant recrées.

Cette inscription paysagère sera confortée par la création d'une zone tampon le long des axes autoroutiers et routiers. L'interface entre le tissu pavillonnaire existant au nord-est et le site devra être traité au moyen d'une frange paysagère.

La partie jouxtant le village des marques au nord, un grand espace de transition paysagère pouvant être composé de prairie, jardins familiaux/partagés devra être privilégié.

Enfin, les aménagements, installations et construction devront tenir compte des vues remarquables sur le grand paysage. Des cônes de vues seront donc à mettre en évidence.

Mise en œuvre opérationnelle

Vu l'ampleur de cette OAP, son urbanisation devra se faire suivant le phasage suivant :

Secteur 1 : sans objet puisqu'un permis de construire a déjà été accordé pour la construction d'un village des marques ;

Secteur 2 : ~~se fera en une seule opération d'ensemble ; se fera en deux phases ;~~

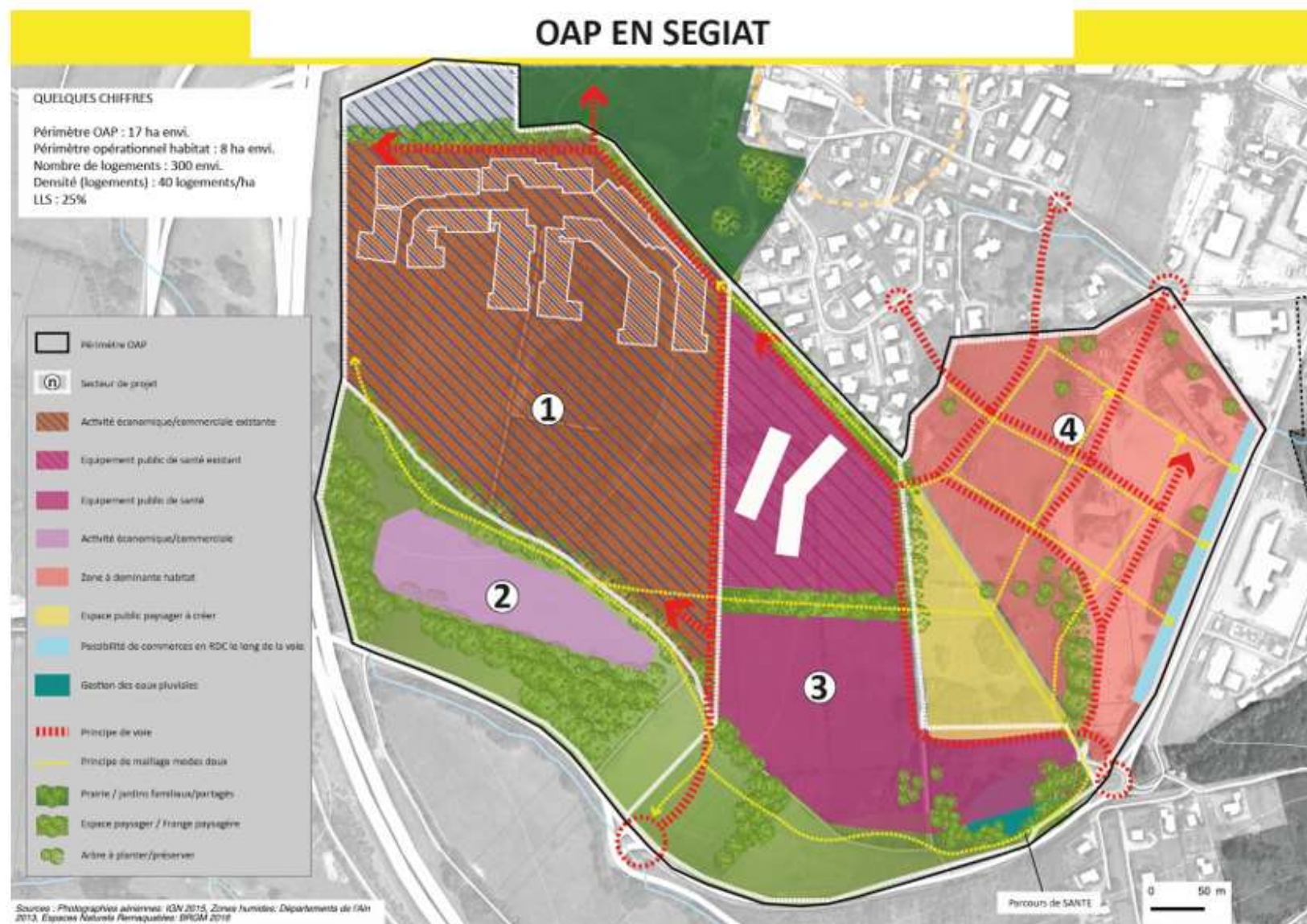
- Phase 1 : environ 70 chambres pourront être réalisées dès approbation du PLUiH.
- Phase 2 : environ 60 chambres sont conditionnées à la mise en service de la nouvelle STEP de Vals Rhône, en une seule opération d'ensemble.

Secteur 3 : pourra se faire en deux phases minimum ;

Secteur 4 : pourra se faire en trois phases opérationnelles.

Le secteur 4 qui ne pourra se faire sans le départ des activités de BTP déjà présentes. La mise en œuvre opérationnelle ne peut être envisagée qu'à partir de 2025 date prévisionnelle permettant le fonctionnement du réseau d'assainissement avec cette

nouvelle STEP. Cette nouvelle STEP correspondra, le cas échéant, à la libération du foncier occupé par l'entreprise de BTP.



Les incidences du point sur l'environnement sont analysées dans l'évaluation environnementale.