

HAUT BUGEY AGGLOMÉRATION

Plan Local d'Urbanisme Intercommunal

Procédure de Modification n°5

Communes du Poizat-Lalleyriat, de Nurieux-Volognat, de Saint-Martin-du-Fresne et de Samognat

Notice explicative

SUITE AUX REMARQUES EMISES PAR LA DIRECTION DEPARTEMENTALE DES
TERRITOIRES DE L'AIN, LE POINT D'EVOLUTION CONCERNANT LA COMMUNE DE
SAINT-MARTIN-DU-FRESNE EST ABANDONNE.
CONFORMEMENT AU CODE DE L'URBANISME, LES DOCUMENTS SERONT MODIFIES
APRES L'ENQUETE PUBLIQUE.

Table des matières

1 Contexte de la démarche	5
1.1 Contexte	6
1.1.1 Contexte intercommunal	6
1.1.2 Contexte communal	7
1.1.3 Coordonnées du maître d'ouvrage	7
1.1.4 Objectifs de la modification	8
2 Contenu de la modification	9
2.1 Présentation des modifications et des pièces visées	10
2.2 Modifications projetées sur la commune du Poizat-Lalleyriat	11
2.2.1 Contexte	11
2.2.2 Mise en place d'un emplacement réservé et d'un zonage pour la réalisation d'une future plateforme multimodale	11
2.2.3 Évolution de la programmation des OAP	16
2.3 Modification projetée sur la commune de Nurieux-Volognat	37
2.3.1 Contexte	37
2.3.2 Enjeux de la modification et évolution proposée	38
2.4 Modification projetée sur la commune de Saint-Martin-du-Fresne	39
2.4.1 Contexte	39
2.4.2 Enjeux de la modification et évolution proposée	42
2.5 Modification projetée sur la commune de Samognat	44
2.5.1 Contexte et modification projetée	44
2.6 Evolution du rapport de présentation	47
2.7 Compatibilité avec le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)	48
2.8 Incidences environnementales de la modification	49
2.8.1 Modifications au Poizat-Lalleyriat	49
2.8.2 Modification à Nurieux-Volognat	50
2.8.3 Modification à Saint-Martin-du-Fresne	51
2.8.4 Modification à Samognat	51

3 Démarche réglementaire	52
3.1 Cadre réglementaire de la modification	53
3.1.1 La procédure de modification	53

1 CONTEXTE DE LA DEMARCHE

1.1 CONTEXTE

1.1.1 CONTEXTE INTERCOMMUNAL

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

Le territoire est doté de deux documents de planifications majeurs :

- **Le SCoT**, approuvé le 16 Juillet 2017 à l'échelle des 36 communes qui constituaient le territoire à cette date
- **Le PLUi-H, approuvé le 19 décembre 2019**, sur le même périmètre que le SCoT. Le document a fait l'objet d'une première modification simplifiée approuvée le 17 décembre 2020.

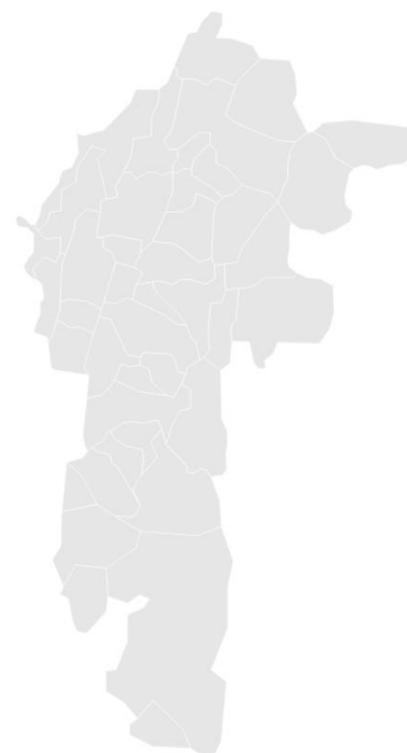
Compétente en matière d'urbanisme et disposant d'un PLUi-H, HBA peut donc mener les procédures d'évolution de son document d'urbanisme.

A noter qu'en parallèle de cette procédure, 3 autres démarches sont également menées :

- 1 procédure de modification portant sur les territoires d'Oyonnax et Bellignat
- 1 procédure de modification simplifiée relative à diverses évolutions mineures sur plusieurs communes
- 1 procédure de modification sur 11 communes de Haut Bugey Agglomération

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

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



Le Haut-Bugey en chiffres —

 42 communes

 63 000 habitants

 3 700 entreprises

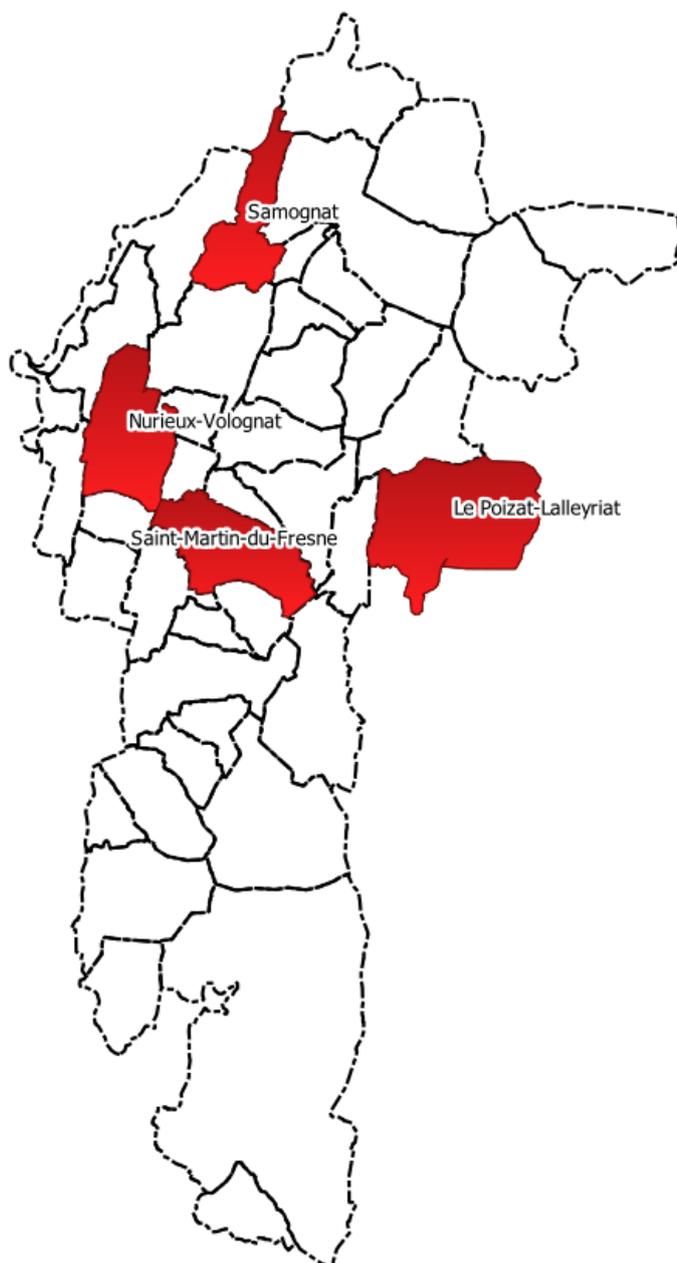
 27 000 emplois

1.1.2 CONTEXTE COMMUNAL

Le présent projet de modification concerne les communes de :

- Le Poizat-Lalleyriat,
- Nurieux-Volognat,
- St Martin du Fresne¹,
- Samognat

Localisation des communes concernées par la procédure de modification



1.1.3 COORDONNEES DU MAITRE D'OUVRAGE

La procédure est portée par :

Haut Bugey Agglomération
57 rue René Nicod - CS 80502
01117 OYONNAX CEDEX

¹ SUITE AUX REMARQUES EMISES PAR LA DIRECTION DEPARTEMENTALE DES TERRITOIRES DE L'AIN, LE POINT D'EVOLUTION CONCERNANT LA COMMUNE DE SAINT MARTIN DU FRESNE EST ABANDONNE.

1.1.4 OBJECTIFS DE LA MODIFICATION

La procédure de modification n°5 est engagée au regard de l'évolution des projets depuis l'approbation du PLUi-H fin 2019.

Elle vise l'évolution d'OAP, de règlements graphiques, et des règles régissant un sous-secteur agricole (**Aps**).

Elle porte sur :

- La création d'un emplacement réservé au Poizat-Lalleyriat
- La modification de plusieurs OAP existantes au Poizat-Lalleyriat
- La création de deux OAP au Poizat-Lalleyriat
- La création d'un emplacement réservé à Nurieux-Volognat
- La création d'une zone **Ne** à St Martin du Fresne²
- La modification règlementaire du sous-secteur **Aps** présent sur la commune de Samognat

^{2 2} SUITE AUX REMARQUES EMISES PAR LA DIRECTION DEPARTEMENTALE DES TERRITOIRES DE L'AIN, LE POINT D'EVOLUTION CONCERNANT LA COMMUNE DE SAINT MARTIN DU FRESNE EST ABANDONNE.

2 **CONTENU DE LA MODIFICATION**

2.1 PRESENTATION DES MODIFICATIONS ET DES PIECES VISEES

Nature de la modification	Contenu de la modification	Commune	Zone concernée	Document du PLUI-H modifié
Création d'un emplacement réservé (ER)	Création d'un ER en zone N pour la création d'une surface multimodale au Moulin de Charix et mise en place d'une zone Ne	Le Poizat-Lalleyriat	N	Règlement graphique/ prescription
Modification d'OAP	Modification de la programmation et des densités des OAP		1AU / U5 / Uc3c	OAP sectorielle / Règlement graphique
Création d'OAP	Création de deux OAP pour favoriser la densification dans la trame urbaine		U5	OAP / Règlement graphique / prescription
Création d'un ER	Création d'un ER pour projet d'un espace vert en zone N et U5	Nurieux-Volognat	N / U5	Règlements graphiques / prescription
Création d'une zone Ne ³	Créer une zone Ne pour autoriser la réalisation d'une maison des jeunes et d'un local pour chasseurs	Saint-Martin-du-Fresne	N	Règlement graphique (zonage) / Règlement écrit
Modification du règlement	Autoriser comme en zone agricole Ap l'évolution limitée des bâtis existant en zone Aps	Samognat	Aps	Règlement écrit

^{3 3} SUITE AUX REMARQUES EMISES PAR LA DIRECTION DEPARTEMENTALE DES TERRITOIRES DE L'AIN, LE POINT D'EVOLUTION CONCERNANT LA COMMUNE DE SAINT MARTIN DU FRESNE EST ABANDONNE.

2.2 MODIFICATIONS PROJETEES SUR LA COMMUNE DU POIZAT-LALLEYRIAT

2.2.1 CONTEXTE

La nouvelle équipe municipale du Poizat-Lalleyriat a souhaité reprendre les réflexions quant à l'aménagement général de la commune.

Un travail de concertation entre élus et services de Haut Bugey Agglomération a permis de distinguer les sujets d'évolutions susceptibles d'intégrer le cadre d'une modification notamment au regard des points concernés (pas de nouvelle zone en A ou N) mais également au regard des orientations stratégiques du PLUi-H inscrites au PADD et au POA en ce qui concerne l'habitat.

Dès lors ont été identifiées deux évolutions principales :

- La mise en place au Nord de la commune (dans la vallée à proximité du Moulin de Charix) d'un **emplacement réservé** et d'un **zonage Ne** permettant la réalisation d'une future plateforme multimodale
- L'évolution de la programmation logements de la commune : **ce point concerne l'ensemble des orientations d'aménagement et de programmation et vise la création de deux nouvelles OAP**

2.2.2 MISE EN PLACE D'UN EMPLACEMENT RESERVE ET D'UN ZONAGE POUR LA REALISATION D'UNE FUTURE PLATEFORME MULTIMODALE

2.2.2.1 Contexte

Le site de la modification se situe au Nord de la commune en fond de vallée.

Il concerne les parcelles AB169 et 170 localisées entre la RD1084 (route de Genève) et la voie ferrée empruntée par le TGV ou les TER en direction de Bellegarde et Genève. Il représente une superficie de 8500m².



Localisation à l'échelle communale



Localisation des parcelles et vue aérienne

Ces parcelles constituent actuellement des espaces vierges de toute construction. Ils n'ont pas d'usage réellement définis et servent à la fois d'espaces de stationnement ou de stockage (bois).

Les parcelles sont peu ou pas imperméabilisées à l'exception de la partie centrale de la parcelle 169 traversées par une voirie (RD55).

Elles sont classées en zone **N**, s'inscrivant ainsi dans le vaste ensemble de zone naturelle de la vallée et des pentes forestières alentours. Pour autant, les espaces artificialisés sont également bien présents : la voie ferrée, la RD1084, la RD55 (descendant du Poizat-Lalleyriat) ou encore l'A40 sont toutes situées à moins de 200 m. Le site prend également place à quelques centaines de mètres du hameau du moulin de Charix (**Uc3c**).



 Parcelles concernées	 Uxc : secteurs d'activités isolés
Zonage en vigueur	Zones Agricoles
 Zone Urbaine à vocation dominante d'habitat	 A : Zone agricole
 Uc3 / Uc3c / Uc3n : secteurs historiques des villes et villages	 Zones Naturelles
 Zone Urbaine à vocation dominante économique	 N : Zone naturelle
 Uxa2 : zone à dominante industrielle positionnée en entrée de ville	 Ncb & Nco : Zone de Coeur de biodiversité (Ncb) et de continuités écologiques (Nco)

Zonage en vigueur

La municipalité et HBA souhaitent pouvoir maîtriser le foncier de ce tènement stratégique notamment dans l'optique d'une desserte par la future ligne du Léman Express (LEX). Ce projet, initié depuis de nombreuses années semble de nouveau connaître un coup d'accélérateur, porté par l'Agglomération ou la Région. La desserte Genève-Nurieux est ainsi une des pistes étudiées pour la mise en place du LEX.

Le LEX s'accompagnerait de création de nouvelles gares permettant ainsi une desserte plus locale que celle actuellement en vigueur (Bellegarde constituant la gare ferroviaire la plus proche).

Dans cette optique, les élus de la commune et HBA ont identifié ce tènement comme propice à la création d'une future aire multimodale, autorisant par exemple la création d'un parking de covoiturage.

Le site offre en effet de belles caractéristiques pour ce projet :

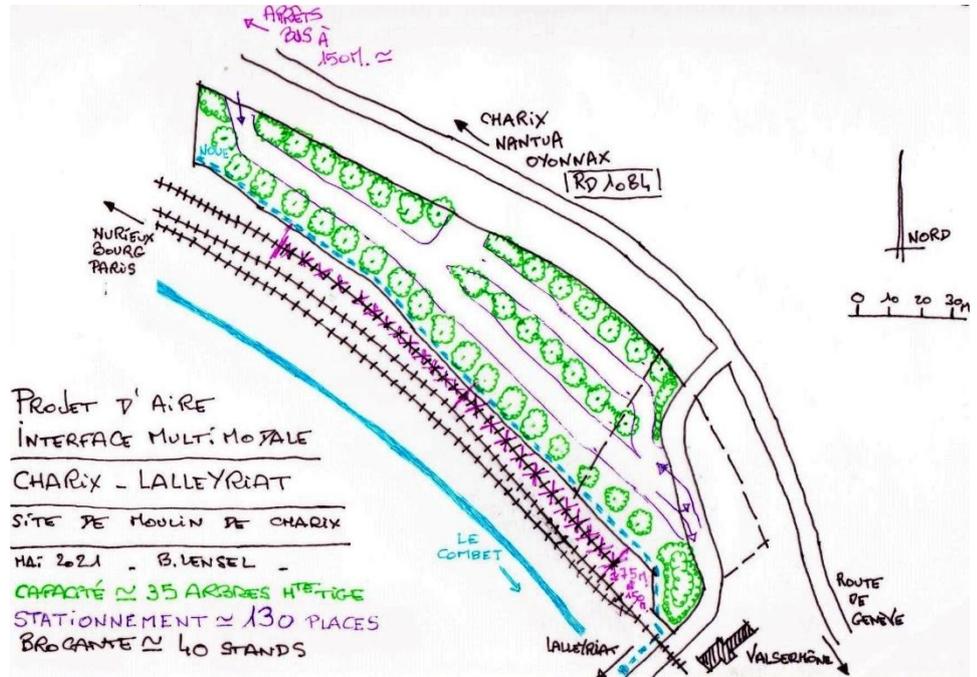
- Il est situé à mi-chemin entre Nantua et Bellegarde constituant un point de passage quasi obligé pour les versants Sud vers le plateau du Retord ou Nord en direction de Charix et d'Apremont.
- Sa configuration permet aisément son aménagement sous forme de parking.
- Il est directement desservi par la RD1084, voire par la voie ferrée qui le borde au Sud et le sépare des zones à forts enjeux environnementaux (Ncb).

C'est dans cette optique que sont proposées les évolutions suivantes :

- La mise en place d'un emplacement réservé au bénéfice de la commune
- Le positionnement d'un sous-secteur **Ne** dédié aux équipements afin de renforcer la vocation de ce site.

Enfin, bien que non concernée par une OAP, les élus ont d'ores et déjà réfléchi au devenir de ce site et notamment son ambition environnementale (non imperméabilisation) et paysagère compte tenu de la proximité de la RD1084 offrant une vitrine importante sur le site.

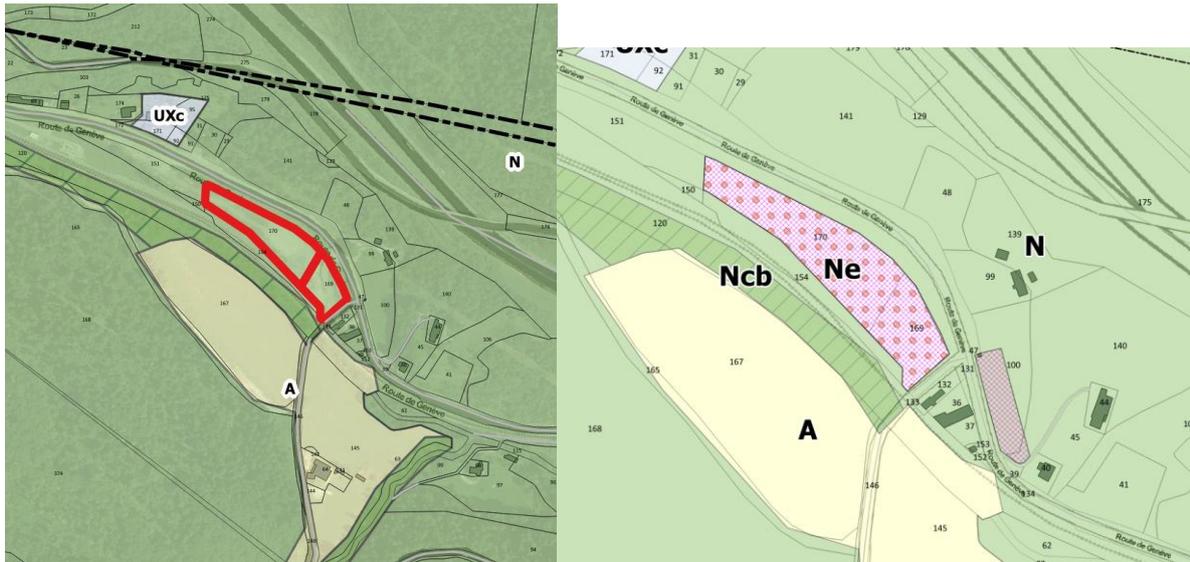
Esquisse du projet de parking –source : Commune du Poizat-Lalleyriat



2.2.2.2 Modifications apportées au plan de zonage

Le plan de zonage est modifié comme suit.

Zonage avant et après modifications



 Parcelles concernées

Zonage

Zone Urbaine à vocation dominante économique

 UXc : secteurs d'activités isolés

Zones Agricoles

 A : Zone agricole

Zones Naturelles

 N : Zone naturelle

 Ncb & Nco : Zone de Coeur de biodiversité (Ncb) et de continuités écologiques (Nco)

 Ne, Ne2 : Zone naturelle constructible à vocation d'équipement

2.2.2.3 Modifications apportées au tableau des emplacements réservés

Nom et n°	Objet	Bénéficiaire	Surface (m ²)
Le Poizat-Lalleyriat ER n° XX	Création d'un espace multimodal	Le Poizat-Lalleyriat	8597 m ²

2.2.3 ÉVOLUTION DE LA PROGRAMMATION DES OAP

2.2.3.1 Contexte

Actuellement, la commune est concernée par 5 sites de projet faisant l'objet d'OAP :

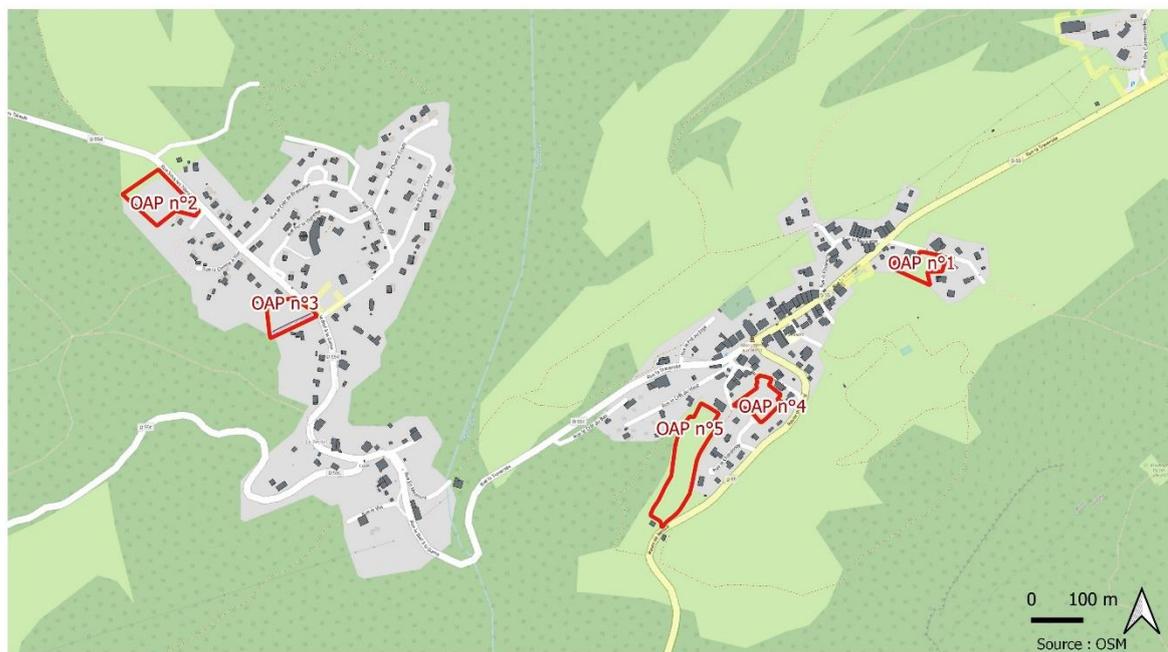
- L'OAP n°1 est située au Nord du village du Poizat (ancienne commune) : ce secteur est classé en **U5**
- Les OAP n°2 et n°3 sont situées sur le secteur du Replat et sont classées en zone **1AU**
- L'OAP n°4 est positionnée au cœur de la trame urbaine du Poizat et elle est classée en **U5**
- L'OAP n°5 constitue la plus vaste zone de développement de la commune. Située au Sud de l'OAP n°4, elle prend également place au Poizat et bénéficie d'un zonage **1AU**.

Le secteur de Lalleyriat ne bénéficie pas de site de projets. En effet, un projet de lotissement a été autorisé pendant la durée d'élaboration du PLUi-H, proposant donc un développement démographique et résidentiel sur ce secteur de la commune.

Les 5 OAP en vigueur proposent la réalisation d'une cinquantaine de logements sur la durée de mise en œuvre du PLUi-H. Leur élaboration avec les élus du territoire s'est faite dans le respect de la compatibilité avec le SCoT et le PADD du PLUi-H, notamment en termes de programmation et de densité.

Au sein des 5 OAP, les densités varient de 6 à 20 logements à l'hectare pour une densité moyenne à l'échelle de la commune de 13,3 logements à l'hectare.

Localisation des OAP de la commune



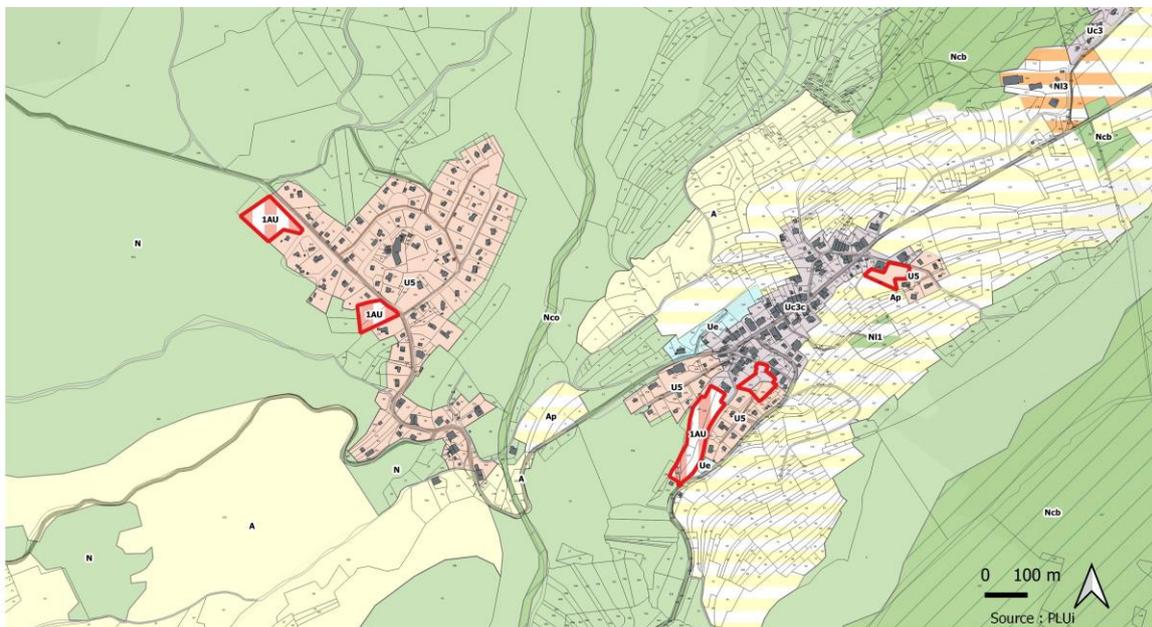
Parcelles concernées
ZONAGE_APPRO

- Zone Urbaine à vocation dominante d'habitat
Uc3 / Uc3c / Uc3n : secteurs historiques des villes et villages
- Zone Urbaine à vocation dominante économique
- UXa2 : zone à dominante industrielle positionnée en entrée de ville

Zones Agricoles

- A : Zone agricole
- Autres zones agricoles soumises à prescriptions (enjeu paysage, écologique, réseau, risque,...)
- Zones Naturelles
- N : Zone naturelle
- Ncb & Nco : Zone de Coeur de biodiversité (Ncb) et de continuités écologiques (Nco)

Zonage des OAP de la commune



Zonage	Zones Agricoles
Zone Urbaine à vocation dominante d'habitat	A : Zone agricole
Uc3 / Uc3c / Uc3n : secteurs historiques des villes et villages	Autres zones agricoles soumises à prescriptions (enjeu paysage, écologique, réseau, risque,...)
US	Zones Naturelles
Zone Urbaine à vocation d'équipement ou touristique	N : Zone naturelle
Ue : zone d'équipement	Ncb & Nco : Zone de Coeur de biodiversité (Ncb) et de continuités écologiques (Nco)
Zone d'urbanisation future	NI1 : Zone naturelle à vocation de loisirs et tourisme
1AU/1AUd : zone d'urbanisation à court/moyen terme à vocation d'habitat	

La nouvelle équipe municipale souhaite aujourd'hui réinterroger ces OAP au regard :

- Des enjeux de réseaux qui concernent la commune
- Des contraintes techniques (liées à la topographie notamment)
- De leur capacité respective à permettre les densités prescrites
- De nouveaux projets de densifications identifiés sur la commune

Les évolutions présentées dans les pages suivantes sont donc multiples :

OAP n°	Evolutions proposées
1	Diminution du nombre de logements de 5 à 4
2	Augmentation du nombre de logements de 5 à 8
3	Inchangée
4	Augmentation du nombre de logements de 8 à 10
5	Réduction du périmètre pour tenir compte de la topographie ; Diminution du nombre de logement de 24 à 14 logements ; Nouvelle proposition de desserte
8	Création d'une nouvelle OAP densification : 6 logements
9	Création d'une nouvelle OAP densification : 2 logements

Les évolutions proposées :

- Augmentent la production de logements de 2 unités
- Maintiennent la densité moyenne à l'échelle de la commune à 13,3 logements à l'hectare.

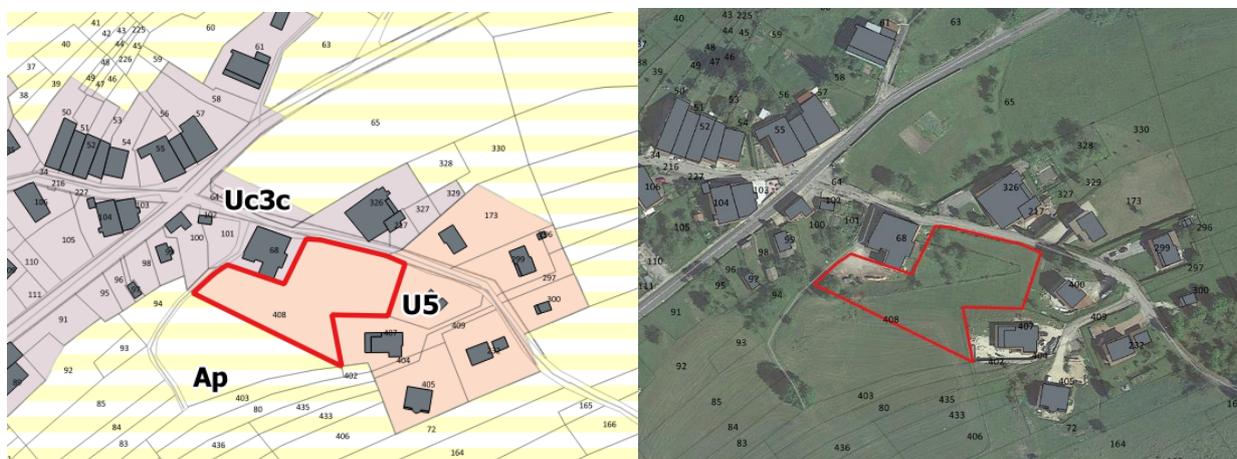
2.2.3.2 Evolutions des OAP n°1 à n°4

Les évolutions concernent les OAP n°1, 2 et 3. Elles portent exclusivement sur des évolutions de nombre de logements au sein des OAP et sont à mettre en perspective de l'ensemble des modifications apportées aux OAP de la commune.

Évolution de l'OAP n°1

L'OAP n°1 est située en entrée du bourg du Poizat. Classée en zone U5 elle présente une opportunité foncière entre deux zones déjà bâties.

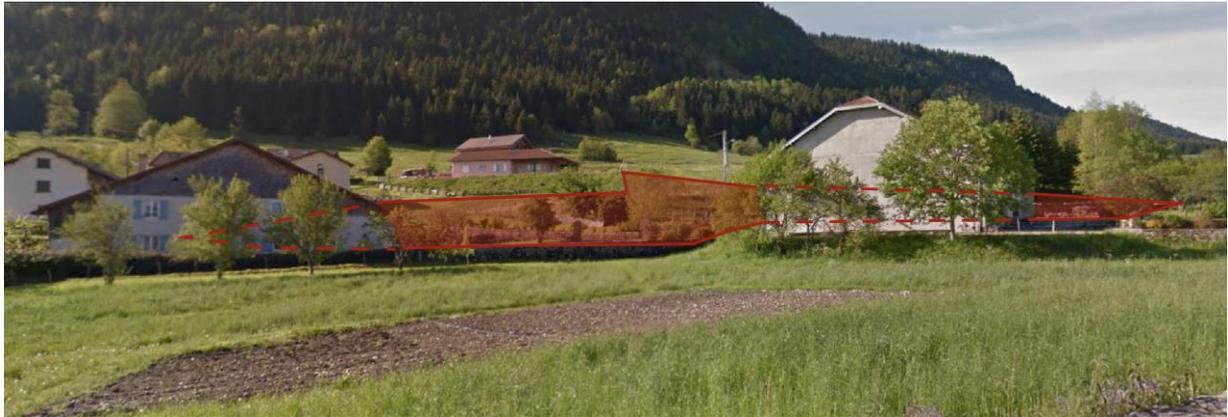
Zonage et vue aérienne de l'OAP n°1



D'une superficie de 0,35 hectare elle doit accueillir 5 logements.

Compte tenu des contraintes topographiques qui limitent la mobilisation foncière, il est proposé de diminuer ce nombre à 4 logements.

En effet, la partie de l'OAP située au Sud de la parcelle 68 déjà bâtie est marquée par un fort talus qui grève sa mobilisation. La recherche de solution de mutualisation avec les accès existants autour du site devraient permettre de maintenir un total de 4 logements sur ce secteur.



OAP n°1 : limites, implantation dans la pente

OAP n°1 : partie littérale avant et après modification

Commune de Le Poizat-Lalleyriat Orientation d'Aménagement et de Programmation n° 01

CONTEXTE

Le site est localisé au nord-est du centre-bourg du Poizat. D'une superficie de 0,35 ha, le site constitue une petite zone d'extension du hameau.

PRINCIPES D'AMENAGEMENT

Composition :

Le projet propose la création d'au moins 5 logements de type individuel. La densité recherchée sur le site est de 14 log/ha. Une implantation des constructions futures est demandée à l'alignement par rapport aux voiries (existantes et nouvelles) afin d'assurer l'intégration des nouvelles constructions dans la trame bâtie du bourg du Poizat. La qualité architecturale des constructions devra se conformer à celle des constructions existantes que ce soit en termes de toiture, de façade et de choix des matériaux.

Desserte :

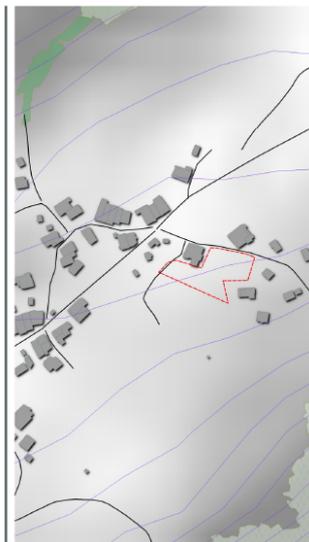
L'accès au site s'effectue depuis la rue de la Chenaz au nord et une impasse à l'ouest, qui devra être réaménagée. La création d'une nouvelle voirie interne permettra d'assurer un bouclage entre ces deux voies. La voirie devra être suffisamment large pour permettre le déneigement. Des places de retournement devront être prévues. Une liaison douce reliant la rue de la Chenaz (au nord) et une impasse à l'ouest, pourra également être aménagée afin de sécuriser les déplacements doux.

Paysagement-Environnement :

La présence du végétal sur les espaces publics et dans les espaces privés participe à la qualité du cadre de vie villageois. Aussi, les espaces publics devront présenter une simplicité d'aménagement et de traitement. Il est privilégié de conserver un maximum de surfaces de pleine terre, et le cas échéant, d'utiliser des revêtements perméables, ainsi que des essences champêtres locales.

Réseaux et autres enjeux :

L'ensemble des risques est pris en compte dans la faisabilité du projet. Des solutions seront systématiquement apportées afin de limiter les impacts sur les personnes et sur les biens. L'aménagement global du site veille à limiter le ruissellement des eaux en mettant en place des solutions de gestion alternative (dispositifs de stockage des eaux pluviales).



Localisation au sein du territoire

Commune de Le Poizat-Lalleyriat Orientation d'Aménagement et de Programmation n° 01

CONTEXTE

Le site est localisé au nord-est du centre-bourg du Poizat. D'une superficie de 0,35 ha, le site constitue une petite zone d'extension du hameau.

PRINCIPES D'AMENAGEMENT

Composition :

Le projet propose la création d'au moins 4 logements de type individuel pour une densité minimale de 12 log/ha. Une implantation des constructions futures est demandée à l'alignement par rapport aux voiries (existantes et nouvelles) afin d'assurer l'intégration des nouvelles constructions dans la trame bâtie du bourg du Poizat. La qualité architecturale des constructions devra se conformer à celle des constructions existantes que ce soit en termes de toiture, de façade et de choix des matériaux.

Desserte :

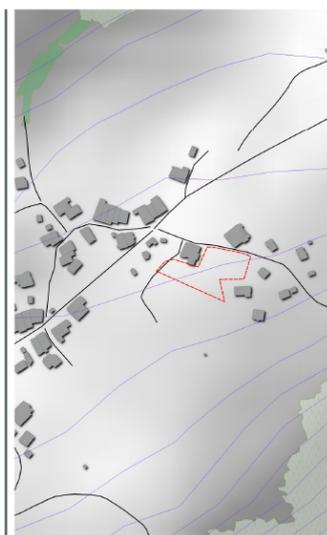
L'accès au site s'effectue depuis la rue de la Chenaz au nord et une impasse à l'ouest, qui devra être réaménagée. La création d'une nouvelle voirie interne permettra d'assurer un bouclage entre ces deux voies. La voirie devra être suffisamment large pour permettre le déneigement. Des places de retournement devront être prévues. Une liaison douce reliant la rue de la Chenaz (au nord) et une impasse à l'ouest, pourra également être aménagée afin de sécuriser les déplacements doux.

Paysagement-Environnement :

La présence du végétal sur les espaces publics et dans les espaces privés participe à la qualité du cadre de vie villageois. Aussi, les espaces publics devront présenter une simplicité d'aménagement et de traitement. Il est privilégié de conserver un maximum de surfaces de pleine terre, et le cas échéant, d'utiliser des revêtements perméables, ainsi que des essences champêtres locales.

Réseaux et autres enjeux :

L'ensemble des risques est pris en compte dans la faisabilité du projet. Des solutions seront systématiquement apportées afin de limiter les impacts sur les personnes et sur les biens. L'aménagement global du site veille à limiter le ruissellement des eaux en mettant en place des solutions de gestion alternative (dispositifs de stockage des eaux pluviales).



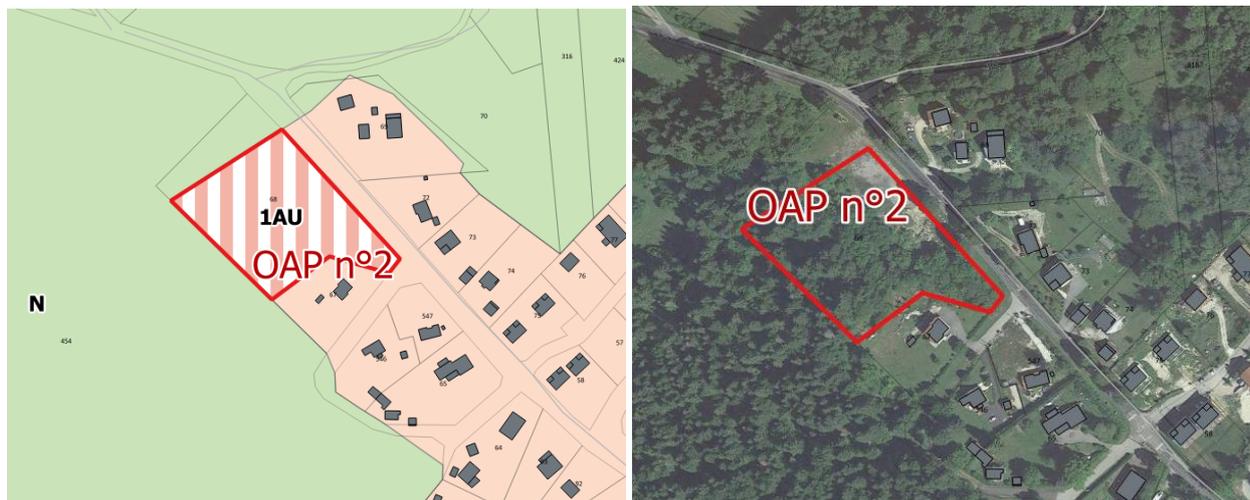
Localisation au sein du territoire

Évolution de l'OAP n°2

L'OAP n°2 est située en entrée de village, sur le secteur du Replat. Classée en zone **1AU** elle constitue une extension de la trame urbaine.

Elle est marquée par des enjeux de requalification de l'entrée de village qui supposeront des aménagements d'espaces publics et en particulier sur la RD55d qui borde le site à l'Est.

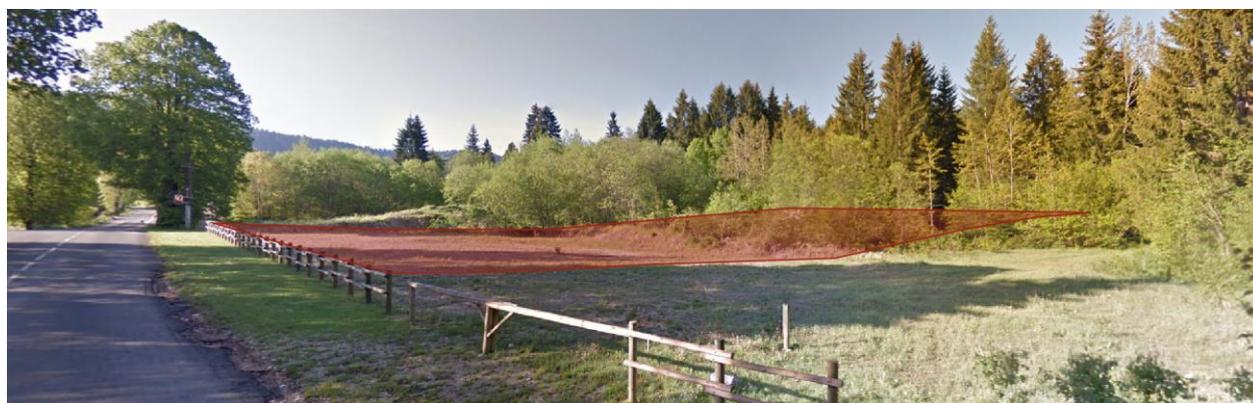
Zonage et vue aérienne de l'OAP n°2



D'une superficie de 0,79 hectare elle doit accueillir 5 logements. A ce jour elle constitue le secteur de projet le moins dense de la commune (6 logt/ha). Or, le site présente une topographie bien moins contraignante que la plupart des autres tènements d'OAP. Les $\frac{3}{4}$ de l'OAP constituent une plateforme servant à la fois d'espace de stationnement ou de stockage temporaire. Le reste de l'OAP se compose d'une frange arbustive au relief relativement plat.

Desservi au Nord-Est par la RD55d (rue sous les Tilleuls), le site proposerait une densification aisée de ce secteur qui connaît progressivement une transformation de sa trame bâtie. Des opérations d'habitats mitoyens ont vu le jour ces dernières années et l'OAP n°8 vient également proposer un projet de densification non loin de l'OAP n°1.

Il est donc proposé de renforcer la programmation bâtie de 3 logements supplémentaires, haussant la densité à 10 logements à l'hectare.



OAP n°2 : limites, surface d'implantation

OAP n°2 : partie littérale avant et après modification

Commune de Le Poizat-Lalleyriat Orientation d'Aménagement et de Programmation n° 02

CONTEXTE

Le site, d'une superficie de 0,79 ha, est localisé à l'entrée nord de la commune, au hameau du Replat. Sa configuration rectangulaire et sa topographie majoritairement plane ont participé au choix de ce site pour le développement d'une opération de logements.

PRINCIPES D'AMENAGEMENT

Composition :

L'aménagement du site permettra de valoriser un terrain délaissé en entrée de ville. **Le site permet un développement d'habitat individuel par une petite opération de minimum 5 logements.** L'aménagement prévoit aussi la création d'un espace vert en font de parcelle afin de laisser une transition entre l'espace urbanisé et l'espace naturel forestier. Le développement de l'offre en logement propose différents modes d'accès (accession privée, accession sociale, locatif aidé, ...). Le développement de l'offre en logement locatif social concerne environ 20% des logements à créer afin de répondre aux objectifs du projet de territoire.

Desserte :

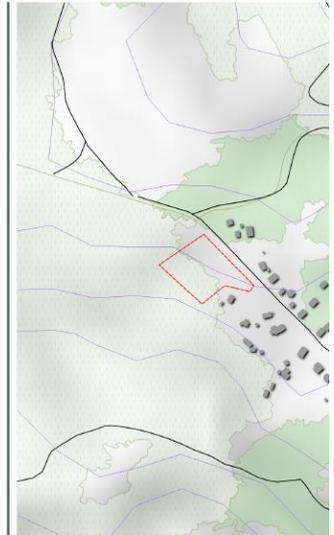
L'accès au site se fait depuis la RD55D. Un aménagement au droit de cette voie d'accès doit être prévue pour sécuriser l'entrée du site. Un cheminement doux relie la voirie d'impasse du site au village en lisière forestière, au sud-ouest du site. La voirie devra être suffisamment large pour permettre le déneigement. Des places de retournement devront être prévues.

Paysagement-Environnement :

Les espaces publics sont traités de manière qualitative. Un retrait de l'urbanisation par rapport à la forêt en limite Ouest du site en espace vert est à prévoir afin d'assurer une transition entre la future zone d'urbanisation et le coteau forestier. Un traitement paysager doit être apporté à la limite nord du site correspondant à l'entrée du village du Replat. Des essences locales sont privilégiées.

Réseaux et autres enjeux :

L'ensemble des risques est pris en compte dans la faisabilité du projet. Des solutions seront systématiquement apportées afin de limiter les impacts sur les personnes et sur les biens. L'aménagement global du site veille à limiter le ruissellement des eaux en mettant en place des solutions de gestion alternative (dispositifs de stockage des eaux pluviales).



Localisation au sein du territoire

CONTEXTE

Le site, d'une superficie de 0,79 ha, est localisé à l'entrée nord de la commune, au hameau du Replat. Sa configuration rectangulaire et sa topographie majoritairement plane ont participé au choix de ce site pour le développement d'une opération de logements.

PRINCIPES D'AMENAGEMENT

Composition :

L'aménagement du site permettra de valoriser un terrain délaissé en entrée de ville. **Le site permet un développement d'habitat individuel par une opération d'au minimum 8 logements.** L'aménagement prévoit aussi la création d'un espace vert en font de parcelle afin de laisser une transition entre l'espace urbanisé et l'espace naturel forestier. Le développement de l'offre en logement propose différents modes d'accès (accession privée, accession sociale, locatif aidé, ...). Le développement de l'offre en logement locatif social concerne environ 20% des logements à créer afin de répondre aux objectifs du projet de territoire.

Desserte :

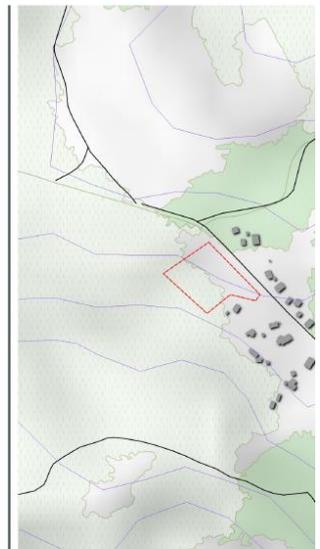
L'accès au site se fait depuis la RD55D. Un aménagement au droit de cette voie d'accès doit être prévue pour sécuriser l'entrée du site. Un cheminement doux relie la voirie d'impasse du site au village en lisière forestière, au sud-ouest du site. La voirie devra être suffisamment large pour permettre le déneigement. Des places de retournement devront être prévues.

Paysagement-Environnement :

Les espaces publics sont traités de manière qualitative. Un retrait de l'urbanisation par rapport à la forêt en limite Ouest du site en espace vert est à prévoir afin d'assurer une transition entre la future zone d'urbanisation et le coteau forestier. Un traitement paysager doit être apporté à la limite nord du site correspondant à l'entrée du village du Replat. Des essences locales sont privilégiées.

Réseaux et autres enjeux :

L'ensemble des risques est pris en compte dans la faisabilité du projet. Des solutions seront systématiquement apportées afin de limiter les impacts sur les personnes et sur les biens. L'aménagement global du site veille à limiter le ruissellement des eaux en mettant en place des solutions de gestion alternative (dispositifs de stockage des eaux pluviales).



Localisation au sein du territoire

Évolution de l'OAP n°4

L'OAP n° 4 est située en plein cœur du Poizat. Classée en zone **U**, elle constitue une zone de densification de la trame urbaine. Elle s'inscrit par ailleurs dans la continuité de l'OAP n°5 positionnée au Sud de l'OAP n°4.

Zonage et vue aérienne de l'OAP n°4



D'une superficie de 0,4 hectare, elle doit accueillir 8 logements.

Si le site affiche une topographie également marquée (pente Nord-Ouest / Sud-Est), il présente en revanche plusieurs arguments à une hausse de sa densification :

- Il dispose de 3 potentiels accès. L'un d'entre eux est un espace de retournement du Lotissement le Chardonay présent au Sud. L'espace s'achève directement sur l'OAP n°4. Au Nord, la route de la Bérentine offre également une possibilité de bouclage. Enfin, au Sud-Ouest, un possible accès peut également être envisagé (ou profiter à une unique desserte piétonne).
- Il s'inscrit en plein cœur du village du Poizat et constitue une opportunité d'assurer une transition entre les densités importantes du cœur historique sur la RD55c (environ 30 lgt/ha) et celles plus faibles du lotissement du Chardonay ou des constructions à l'Est (entre 7 et 15 lgt/ha).

Il est proposé de renforcer la programmation bâtie de 2 logements supplémentaires, haussant la densité à 25 logements à l'hectare.



OAP n°4 : limites, surface d'implantation

OAP n°4 : partie littérale avant et après modification

Commune de Le Poizat-Lalleyriat Orientation d'Aménagement et de Programmation n° 04

CONTEXTE

Le site est localisé au sud du centre-bourg du Poizat. D'une superficie de 0,41 hectare, il s'agit d'un secteur-clé à urbaniser, localisé entre le centre historique (bâti ancien) et son extension plus récente.

PRINCIPES D'AMENAGEMENT

Composition :

Le projet propose la construction d'au moins 8 logements de type individuel groupé et/ou intermédiaire. La densité minimale recherchée est de 20 log/ha sur ce site située au cœur du village et propice à une opération de densification de la trame bâtie.

Desserte :

L'accès au site s'effectue depuis la route de la Bérendine au nord, et depuis la rue du Quart d'Amont et l'impasse du lotissement Le Chardonay au sud. L'urbanisation de ce site permet de poursuivre l'aménagement viaire de cette impasse jusqu'à la rue de la Bérendine, favorisant ainsi le maillage viaire à l'échelle du bourg du Poizat. La voirie devra être suffisamment large pour permettre le déneigement. Des places de retournement devront être prévues.

Paysagement-Environnement :

La présence du végétal sur les espaces publics et dans les espaces privés participe à la qualité du cadre de vie villageois. Aussi, les espaces publics devront présenter une simplicité d'aménagement et de traitement. Il est privilégié de conserver un maximum de surfaces de pleine terre, et le cas échéant, d'utiliser des revêtements perméables, ainsi que des essences champêtres locales. Les haies existantes aux abords du site seront conservées. Le terrain présentant une légère pente, les constructions devront être adaptées à celui-ci et limiter le plus possible les terrassements, remblais et déblais. Les constructions seront limitées à une hauteur de R+1. Une attention particulière sera portée sur leur insertion dans la trame bâtie existante, notamment par l'utilisation de matériaux de couverture (tuiles) et de couleurs proches du bâti environnant.

Réseaux et autres enjeux :

L'ensemble des risques est pris en compte dans la faisabilité du projet. Des solutions seront systématiquement apportées afin de limiter les impacts sur les personnes et sur les biens. L'aménagement global du site veille à limiter le ruissellement des eaux en mettant en place des solutions de gestion alternative (dispositifs de stockage des eaux pluviales).



Localisation au sein du territoire

Commune de Le Poizat-Lalleyriat Orientation d'Aménagement et de Programmation n° 04

CONTEXTE

Le site est localisé au sud du centre-bourg du Poizat. D'une superficie de 0,41 hectare, il s'agit d'un secteur-clé à urbaniser, localisé entre le centre historique (bâti ancien) et son extension plus récente.

PRINCIPES D'AMENAGEMENT

Composition :

Le projet propose la construction d'au moins 10 logements de type individuel groupé et/ou intermédiaire. La densité minimale recherchée est de 25 log/ha sur ce site situé au cœur du village et propice à une opération de densification de la trame bâtie.

Desserte :

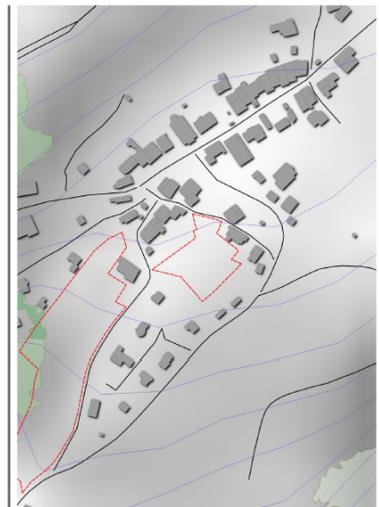
L'accès au site s'effectue depuis la route de la Bérendine au nord, et depuis la rue du Quart d'Amont et l'impasse du lotissement Le Chardonay au sud. L'urbanisation de ce site permet de poursuivre l'aménagement viaire de cette impasse jusqu'à la rue de la Bérendine, favorisant ainsi le maillage viaire à l'échelle du bourg du Poizat. La voirie devra être suffisamment large pour permettre le déneigement. Des places de retournement devront être prévues.

Paysagement-Environnement :

La présence du végétal sur les espaces publics et dans les espaces privés participe à la qualité du cadre de vie villageois. Aussi, les espaces publics devront présenter une simplicité d'aménagement et de traitement. Il est privilégié de conserver un maximum de surfaces de pleine terre, et le cas échéant, d'utiliser des revêtements perméables, ainsi que des essences champêtres locales. Les haies existantes aux abords du site seront conservées. Le terrain présentant une légère pente, les constructions devront être adaptées à celui-ci et limiter le plus possible les terrassements, remblais et déblais. Les constructions seront limitées à une hauteur de R+1. Une attention particulière sera portée sur leur insertion dans la trame bâtie existante, notamment par l'utilisation de matériaux de couverture (tuiles) et de couleurs proches du bâti environnant.

Réseaux et autres enjeux :

L'ensemble des risques est pris en compte dans la faisabilité du projet. Des solutions seront systématiquement apportées afin de limiter les impacts sur les personnes et sur les biens. L'aménagement global du site veille à limiter le ruissellement des eaux en mettant en place des solutions de gestion alternative (dispositifs de stockage des eaux pluviales).



Localisation au sein du territoire

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

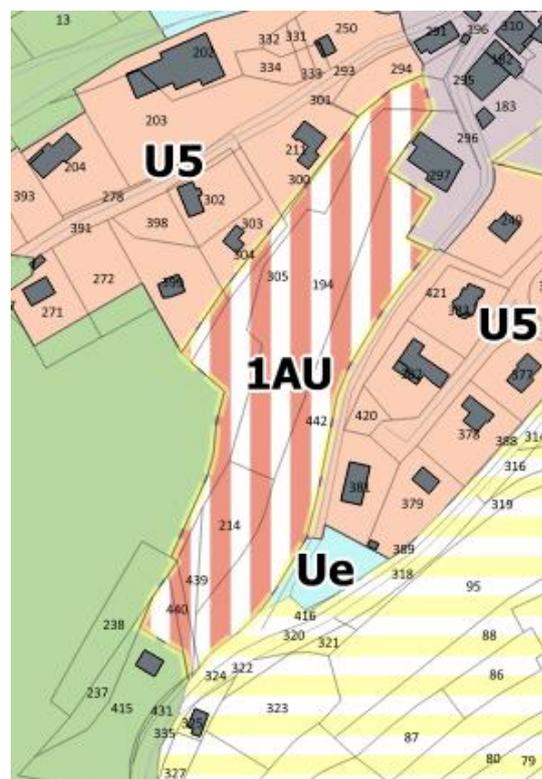
2.2.3.3 Evolution de l'OAP n°5

Ce site de 1,48 hectare se situe dans le bourg du Poizat, le long de la rue du Quart d'Amont. Sa configuration allongée fait qu'il s'insère à la fois entre des constructions traditionnelles du bourg et une extension récente sous forme pavillonnaire (lotissement du Chardonnay).

Le site se démarque par une topographie complexe. En effet, il prend place sur un petit coteau, présentant une déclivité Nord-Ouest / Sud-Est assez marquée. Ce coteau s'achève par un talweg où l'on retrouve un chemin de 6 mètres de large longeant l'ensemble du site et permettant une liaison entre la rue du Quart d'Amont et la RD55 au Sud en sortie du village.

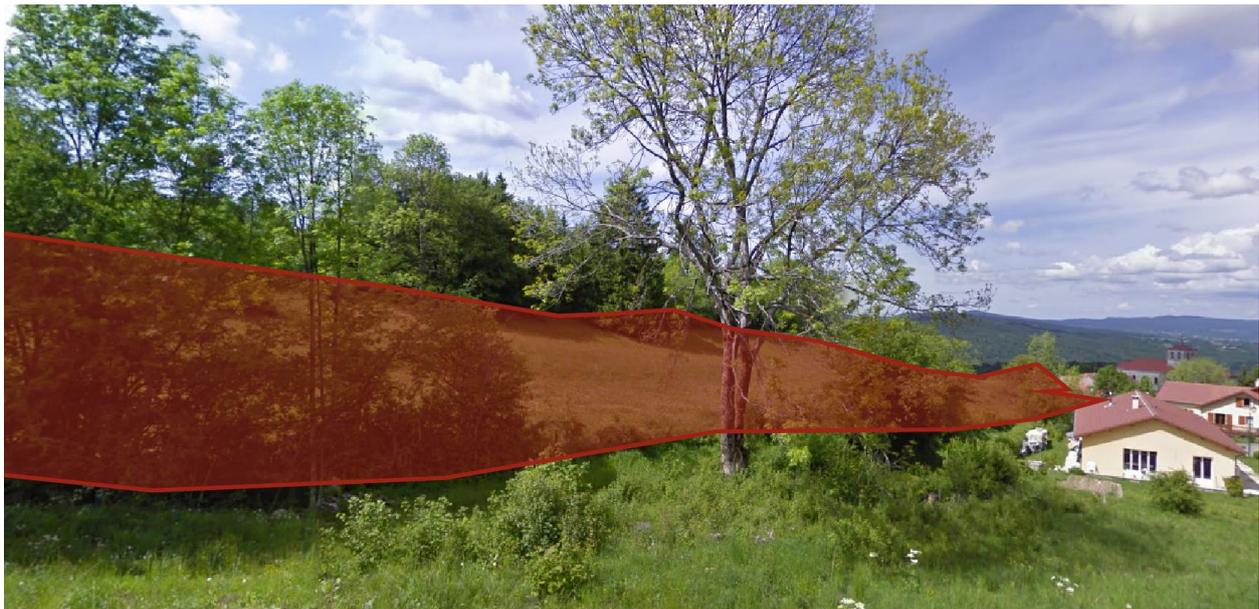
L'étude du périmètre de l'OAP et une visite sur site ont permis de noter des incohérences entre la réalité de l'occupation du sol, les contraintes techniques induites par la topographie et le programme de l'OAP tel qu'il existe.

■ Périmètre et vue aérienne oblique sur le site de l'OAP n°5 – Zonage de l'OAP



- | | |
|---|---|
| <p>Zonage</p> <ul style="list-style-type: none"> Zone Urbaine à vocation dominante d'habitat Uc3 / Uc3c / Uc3n : secteurs historiques des villes et villages U5 Zone Urbaine à vocation d'équipement ou touristique Ue : zone d'équipement | <ul style="list-style-type: none"> Zone d'urbanisation future 1AU/1AUd : zone d'urbanisation à court/moyen terme à vocation d'habitat Zones Agricoles Autres zones agricoles soumises à prescriptions (enjeu paysage, écologique, réseau, risque,...) Zones Naturelles N : Zone naturelle |
|---|---|

Périmètre de l'OAP n°5 et perspectives



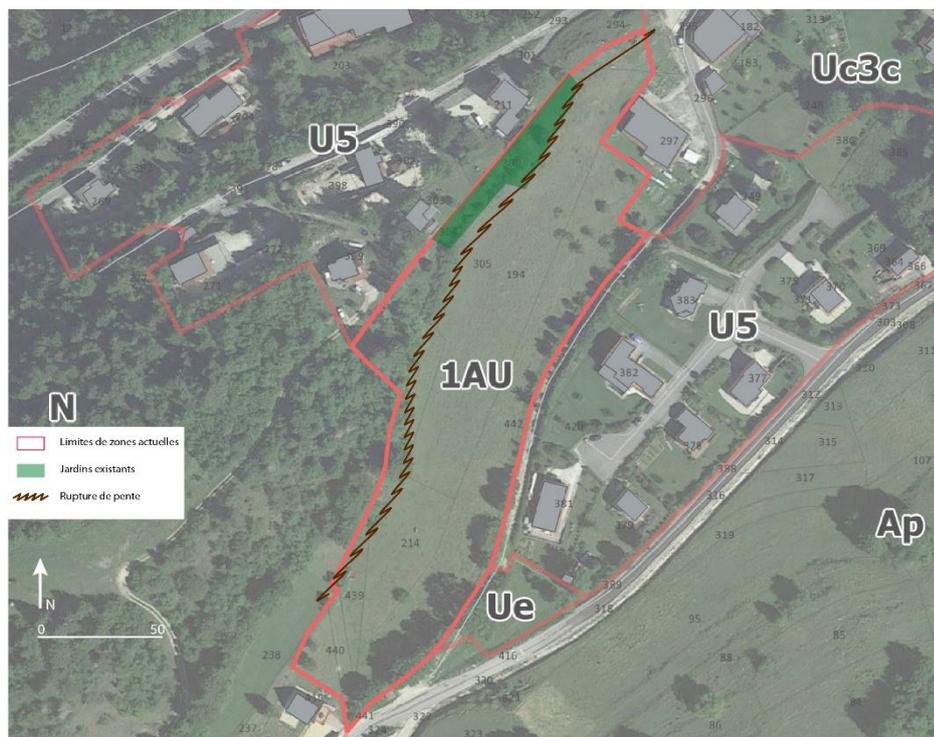
Les évolutions proposées sont de trois types :

- **L'évolution du périmètre de l'OAP** au regard des contraintes techniques et des réalisations d'occupation du terrain
- **La mise en cohérence des zonages** concernés par cette évolution : 1AU, Uc3c, U5 et N
- **L'évolution du contenu technique** de l'OAP

Évolution du périmètre et mise en cohérence des zonages

La première évolution porte sur les secteurs de crête, soit la partie Nord-Ouest de l'OAP. En réalité une partie des terrains inscrits dans l'OAP et donc en zone **1AU** constitue les jardins des constructions présents à l'Ouest de la zone.

Dans le même temps, une analyse plus fine des pentes et en particulier des lignes de rupture au niveau de la crête a mis en évidence l'incohérence du tracé de l'OAP sur cette partie.



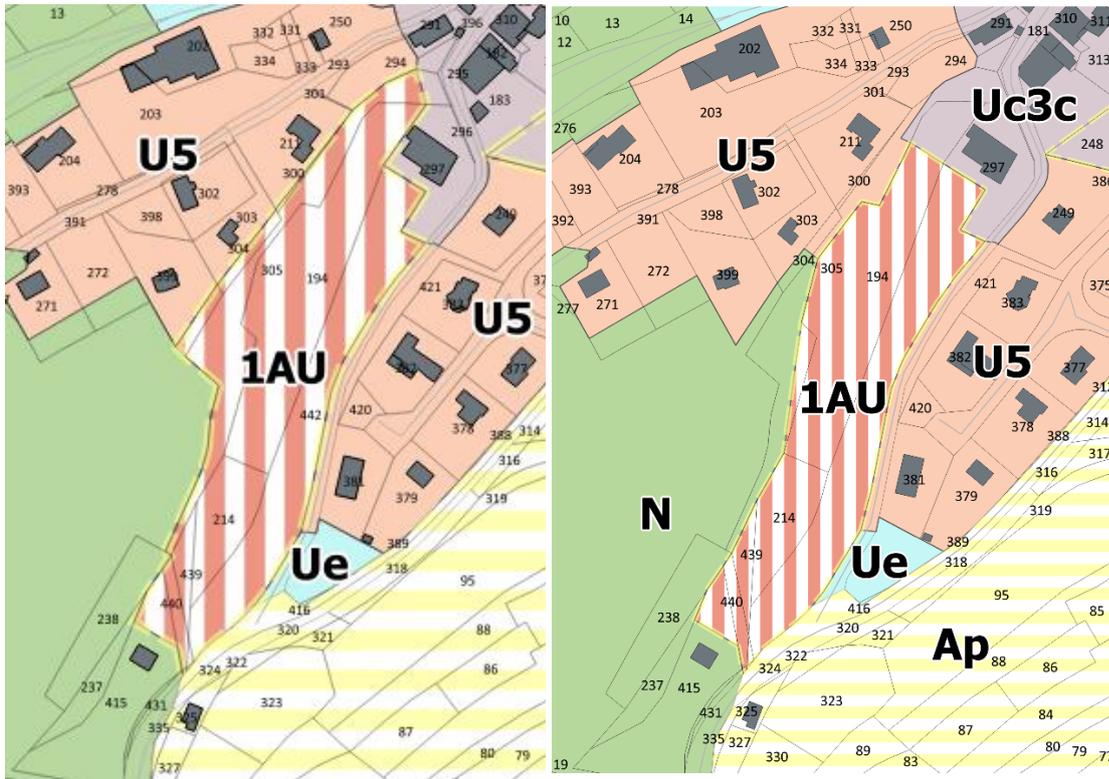
Au regard de cette double analyse, il est proposé simultanément de faire évoluer les zonages des secteurs concernés et de recalculer le périmètre de l'OAP à un espace techniquement plus pertinent.

Les évolutions de zonage portent sur :

- Le zonage **U5** qui est étendu afin d'y intégrer les jardins directement liés aux constructions déjà présentes en partie Ouest.
- Le zonage **Uc3c** : ce dernier est étendu sur la partie Ouest de la construction présente en entrée de site en lieu et place du **1AU**. Ce tènement, bien que desservi par la voirie et les réseaux offre à la fois la portion de pente la plus forte et une configuration semi-rocheuse qui n'autoriserait une constructibilité qu'avec des moyens techniques et financiers importants.
- La zone **N** : celle-ci est étendue au Sud de la zone, sur les secteurs situés à l'Ouest de la rupture de pente.

La zone **1AU** et le périmètre de l'OAP sont donc recentrés sur les parties libres de constructions et/ou jardins et dont la configuration (pente, nature des sols) autoriserait la réalisation d'un programme de logements.

Modifications apportées au zonage (avant-après)



Les évolutions de surface induites par ces évolutions sont les suivantes :

Zone	Evolution
U5	+0,07 ha
Uc3c	+0,09 ha
1AU	-0,32 ha
N	+0,16 ha

Évolution du contenu de l'OAP

L'évolution du périmètre s'accompagne d'une reprise du projet d'OAP sur les points suivants :

- Nombre de logements attendus et densité de l'OAP
- Desserte de l'OAP

Concernant la programmation, la municipalité souhaite revoir à la baisse le nombre de logements au regard des contraintes techniques du secteur.

Si la réduction du périmètre a permis d'ôter de l'OAP les espaces les plus contraints par la pente, il n'en reste pas moins que l'ensemble du site s'inscrit dans un espace de coteau nécessitant en termes de desserte future des pentes de voirie adaptée et/ou des affouillements/exhaussements plus importants pour y réaliser l'opération immobilière.

Par ailleurs, le site accueille sur sa partie basse un talweg (formé par le chemin d'accès), réceptacle des eaux pluviales du secteur. Les élus souhaitent donc limiter l'imperméabilisation des espaces alentours afin d'éviter des problématiques en aval.

Il apparaît pour les élus que le projet initial de 24 logements (16 logements à l'hectare) soit incompatible avec les enjeux pré-cités. Il est proposé, en lien avec la diminution du périmètre, une réduction de la programmation de 10 logements. L'OAP prévoirait ainsi un minimum de 14 logements au lieu de 24, soit une densité minimale à respecter de 12 logements à l'hectare.

La programmation est également simplifiée en maintenant le panachage entre logements individuels et individuels groupés mais sans cibler explicitement les formes intermédiaires pour lesquels il s'avère difficile de mobiliser les aménageurs sur les territoires ruraux.

En matière de mixité sociale, conformément aux choix effectués dans le PLUi-H, il est proposé de reformuler l'exigence de logements aidés comme une recommandation.

Du fait de l'évolution du périmètre, la desserte du site serait également modifiée et s'appuierait sur le chemin existant en limite Est du site. Cela optimiserait l'espace du secteur et éviterait de trop importants travaux au sein du coteau. La requalification du chemin en voirie sera en effet plus aisée que la réalisation d'une nouvelle plateforme de voirie dans la pente telle que prévue initialement.

Modifications apportées à l'OAP n°5 – volet littéral avant et après modification

Commune de Le Poizat-Lalleyriat Orientation d'Aménagement et de Programmation n° 05

CONTEXTE

Ce site de 1,48 hectare, se situe dans le bourg du Poizat, le long de la rue du Quart d'Amont. Sa configuration allongée fait qu'il s'insère à la fois entre des constructions traditionnelles du bourg et une extension récente sous forme pavillonnaire. Accessible depuis le centre-bourg et par la RD 55, le site est en pente légère. L'extrémité sud du site marque la sortie du village du Poizat, en direction du Plateau de Retord.

PRINCIPES D'AMENAGEMENT

Composition :

Le site de projet présente une vocation résidentielle, **alliant de l'habitat intermédiaire et groupé** - rappelant les constructions mitoyennes traditionnelles du bourg - et du logement individuel. Les formes bâties sont réparties du moins dense (à l'entrée du village) au plus dense (au contact du centre-bourg). **Au moins 24 logements sont attendus** sur ce site avec un objectif de création de logements aidés fixé à 23% des logements totaux, permettant de répondre aux objectifs de production de logements de ce type à l'échelle de la commune, fixés dans le SCOT. **La densité minimal attendue sur ce site d'entrée de village est de 16 log./ha**. L'aménagement du site est prévu en deux phases. La première phase réserve une production de logements sur la partie nord du site, la seconde sur la partie sud.

Desserte :

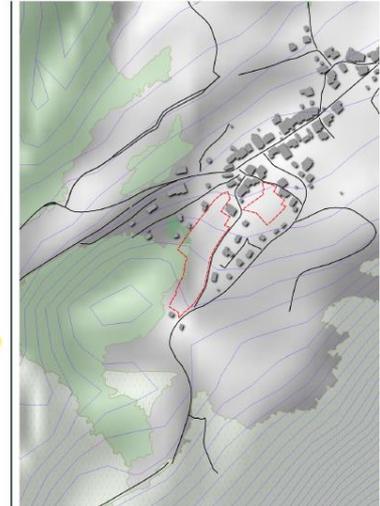
Une voirie nouvelle traversera le site dans toute sa longueur, sur la partie la plus basse du site, permettant de desservir l'ensemble des logements de l'opération. Cette voirie reliera la RD 55 au sud à la rue du Quart d'Amont au nord, au contact du centre-bourg. La voirie de desserte sera aménagée en sens unique, du nord vers le sud, pour davantage de sécurité. Un doublement de cette voirie, par un cheminement piéton, permet de faciliter les déplacements doux entre ce secteur de développement et le centre-bourg. Afin de répondre aux enjeux de stationnement, un espace collectif est prévu à l'entrée sud du site, en bordure de la RD 55. La voirie devra être suffisamment large pour permettre le déneigement. Des places de retournement devront être prévues.

Paysagement-Environnement :

Les espaces publics sont traités de manière qualitative, notamment par des franges paysagères le long de la voirie principale de desserte. Les haies et boisements existant sur les limites ouest et est du site de projet doivent être maintenus. Un traitement paysager de l'interface entre l'espace agricole et les constructions en partie ouest du site est demandé. Des essences locales sont privilégiées. Les constructions sont orientées de manière à être parallèle à la voirie centrale, implantées dans les pentes légères du site. Les constructions de part et d'autre de la voirie centrale, qui se feront face, sont physiquement séparées par la frange paysagère nouvelle.

Réseaux et autres enjeux :

L'ensemble des risques est pris en compte dans la faisabilité du projet. Des solutions seront systématiquement apportées afin de limiter les impacts sur les personnes et les biens. L'aménagement global du site veille à limiter le ruissellement des eaux pluviales en imposant une gestion de l'infiltration à la parcelle et en limitant les surfaces d'imperméables.



Localisation au sein du territoire

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

Commune de Le Poizat-Lalleyriat Orientation d'Aménagement et de Programmation n° 05

CONTEXTE

Ce site de 1,15 ha, se situe dans le bourg du Poizat, le long de la rue du Quart d'Amont. Sa configuration allongée fait qu'il s'insère à la fois entre des constructions traditionnelles du bourg et une extension récente sous forme pavillonnaire. Accessible depuis le centre-bourg et par la RD 55, le site est en pente légère. L'extrémité sud du site marque la sortie du village du Poizat, en direction du Plateau de Retord.

PRINCIPES D'AMENAGEMENT

Composition :

Le site de projet présente une vocation résidentielle, **alliant habitat individuel et individuel groupé**, en s'inspirant des constructions mitoyennes traditionnelles du bourg. Selon la réalité des contraintes techniques et en particulier la gestion des pentes, il conviendrait de proposer un gradient de densité en proposant les formes les plus denses au Nord au plus proche du centre et les moins denses au Sud en sortie de village. Au minimum 14 logements sont attendus soit 12 lg/ha minimum. Il est recommandé d'y inclure une part de logements sociaux de l'ordre de 20% minimum permettant de répondre à des besoins locaux. L'aménagement du site pourra être phasé avec l'évolution de la voirie qui desservira le site et en fonction des enjeux liés aux réseaux.

Desserte :

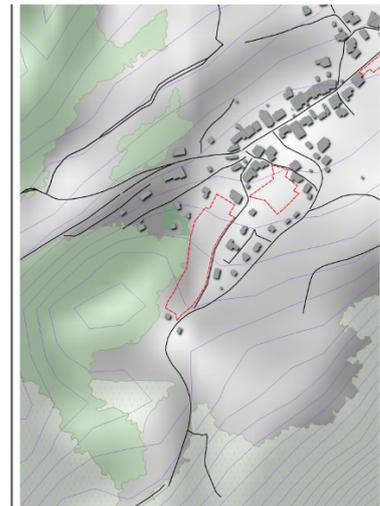
Le site sera desservi en s'appuyant sur le chemin existant en limite Est. D'une largeur comprise entre 5 et 6 mètres, sa requalification progressive en voirie de desserte permettra d'optimiser cet espace foncier tout en limitant les enjeux de déblais/remblais dans le coteau. Le réaménagement de ce chemin devra garantir le maintien de son usage piétonnier. Le chemin assurant déjà une connexion Nord/Sud, son usage sous forme de voirie partagée à sens unique sera privilégié. En entrée Sud, un espace collectif permettant à la fois la gestion d'un stationnement mais également la collecte des déchets sera proposé. Enfin, l'aménagement devra également répondre aux enjeux de gestion des eaux pluviales compte tenu de son positionnement en tant que talweg.

Paysagement-Environnement :

Les espaces publics sont traités de manière qualitative, notamment par des franges paysagères le long de la voirie principale de desserte. Les haies et boisements existant sur les limites ouest et est du site de projet doivent être maintenus. Un traitement paysager de l'interface entre l'espace agricole et les constructions en partie ouest du site est demandé. Des essences locales sont privilégiées. Les constructions sont orientées de manière à être parallèle à la voirie centrale, implantées dans les pentes légères du site. Les constructions de part et d'autre de la voirie centrale, qui se feront face, sont physiquement séparées par la frange paysagère nouvelle.

Réseaux et autres enjeux :

L'ensemble des risques est pris en compte dans la faisabilité du projet. Des solutions seront systématiquement apportées afin de limiter les impacts sur les personnes et les biens. L'aménagement global du site veille à limiter le ruissellement des eaux pluviales en imposant une gestion de l'infiltration à la parcelle et en limitant les surfaces d'imperméables.



Localisation au sein du territoire

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

Modifications apportées à l'OAP n°5 – volet graphique avant et après modification

Commune de Le Poizat-Lalleyriat Orientation d'Aménagement et de Programmation n° 05

Légende

-  Périmètre d'OAP
- Principes d'Aménagement*
- Habitat*
-  Logements intermédiaires
-  Logements individuels groupés
-  Logements individuels
- Phasage de l'aménagement*
-  1
-  2
-  Secteur de mixité sociale
-  Espaces collectifs (places, stationnement...)
- Principe de paysage*
-  Franges paysagères à créer ou à maintenir
- Principes de desserte*
- Accès*
-  accès au site
-  Liaisons douces
- Principes de voie de desserte*
-  Voiries



Commune de Le Poizat-Lalleyriat Orientation d'Aménagement et de Programmation n° 05

Légende

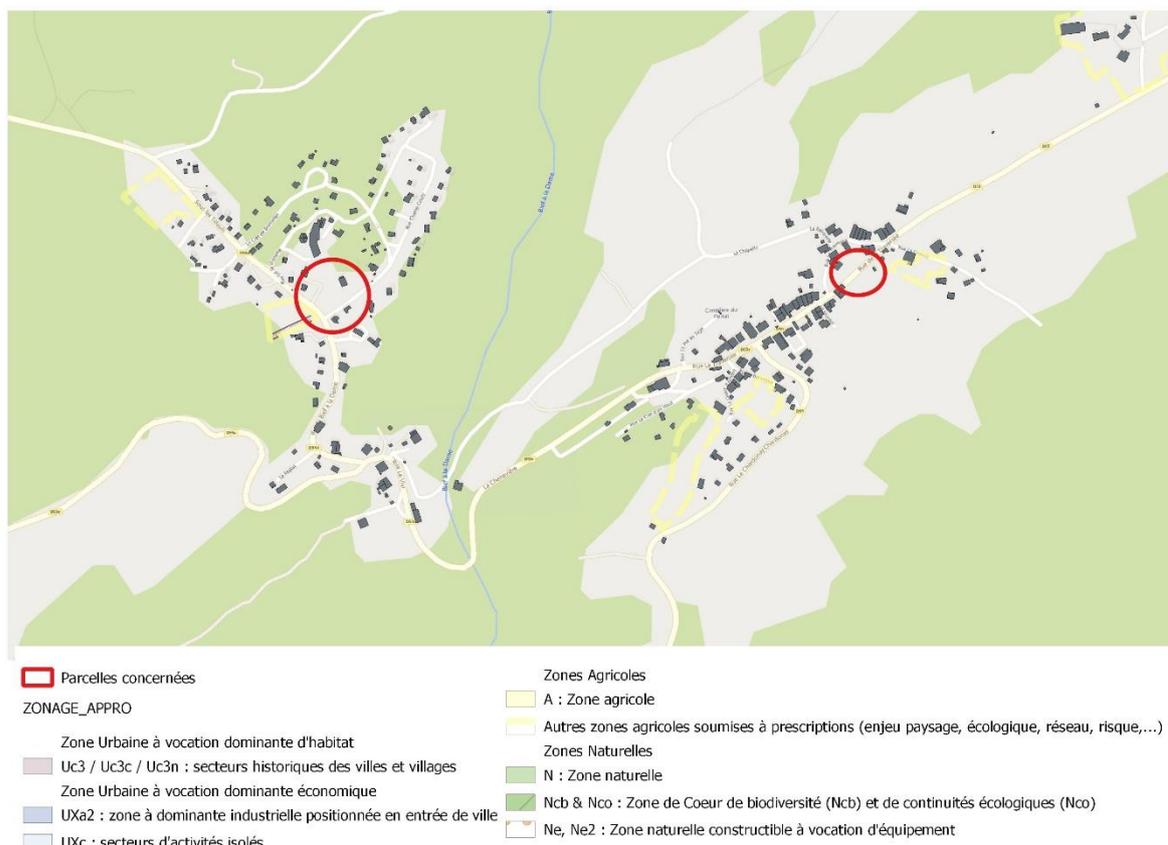
-  Périmètre d'OAP
- Principes d'Aménagement*
- Habitat*
-  Logements individuels groupés
-  Logements individuels
- Phasage de l'aménagement*
-  1
-  2
-  Secteur de mixité sociale
-  Espaces collectifs (places, stationnement...)
- Principe de paysage*
-  Franges paysagères à créer ou à maintenir
- Principes de desserte*
- Accès*
-  accès au site
-  Liaisons douces



2.2.3.4 Création de deux nouvelles OAP

S'ils ont souhaité diminuer la densité sur le site de l'OAP n°5 au regard des contraintes techniques qui pèsent sur le site, les élus ont également proposé d'encadrer deux secteurs de la trame urbaine où une densification serait au contraire souhaitable compte tenu du positionnement et du niveau de desserte.

Localisation des deux nouveaux secteurs d'OAP



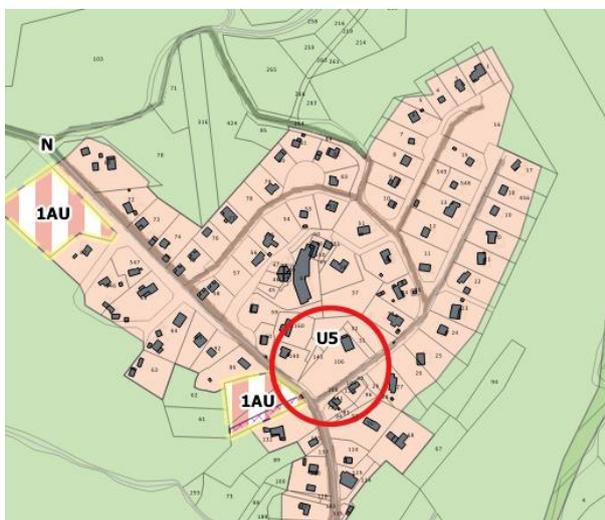
Les deux secteurs prennent place respectivement au Replat et au Poizat.

Création de l'OAP n°8 au Replat

Cette OAP prend place sur la parcelle 106. Cette dernière d'une superficie de 3400m² accueille déjà une construction sur sa partie Nord. Le reste de la parcelle classée en **U5** pourrait faire l'objet d'une division foncière sur 2100m².

Compte tenu du niveau de desserte de la parcelle (RD55, rue Champ Couty) et des potentialités de développement du secteur du Replat (2 OAP déjà inscrites dont une en face de ce secteur), les élus ont proposé qu'une nouvelle OAP vienne encadrer le développement de ce site. L'objectif principal est d'y imposer un minimum de logements, fixé à 6.

Zonage et vue aérienne



Vue sur la parcelle depuis la RD55



OAP n°8 partie littérale

Commune de Le Poizat-Lalleyriat Orientation d'Aménagement et de Programmation n° 08

CONTEXTE

Le site est localisé dans le secteur du Replat. Il constitue un secteur de division parcellaire (parcelle 106) et représente environ 2000m². La parcelle s'insère dans la trame bâtie résidentielle du secteur du Replat. Bordé par la RD55d, le site bénéficie également d'une desserte depuis la rue du lotissement de Champ Couty.

PRINCIPES D'AMENAGEMENT

Composition

Le site doit permettre la densification de ce secteur et propose donc une programmation résidentielle d'au moins 6 logements. La recherche de typologie de logements variés est à privilégier, en s'inspirant notamment des réalisations récentes sur le secteur (par exemple, logements mitoyens et/ou intermédiaires).

Desserte

La desserte s'effectuera depuis la rue du lotissement de Champ Couty. Aucun nouvel accès sur la RD55d n'est à créer.

Paysagement-Environnement

L'aménagement du site doit tenir compte de deux enjeux essentiels :

- La présence au nord de la parcelle d'un bâti résidentiel existant. Une intégration paysagère du projet devra impérativement prévoir la gestion de la transition avec ce bâti. Un travail sur les haies telles que figurées à l'OAP pourra ainsi être proposé.
- La présence de la RD55d au Sud de la parcelle offrant une visibilité importante sur celle-ci : un travail d'intégration/valorisation depuis la RD est donc attendu, soit dans le choix d'implantation des constructions, dans les matériaux choisis et/ou dans le traitement des limites.

Réseaux et autres enjeux

L'ensemble des risques est pris en compte dans la faisabilité du projet. Des solutions doivent systématiquement être apportées afin de limiter les impacts sur les personnes et sur les biens. La prise en compte des enjeux relatifs aux réseaux et en particulier la gestion des eaux pluviales (favoriser l'infiltration) et des eaux usées doit être intégrée dans la conception du projet en lien avec les gestionnaires dédiés.



Localisation au sein du territoire

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

OAP n°8 partie graphique

Commune de Le Poizat-Lalleyriat Orientation d'Aménagement et de Programmation n° 08

- Légende**
- Périimètre d'OAP
 - Principes d'Aménagement
 - Diversité des formes de logements
 - Principe de paysagement
 - Haies à créer ou à maintenir
 - Franges paysagères à créer ou à maintenir
 - Principes de desserte
 - Accès au site



Le zonage sera modifié afin d'y préciser le périmètre de l'OAP au titre des prescriptions.

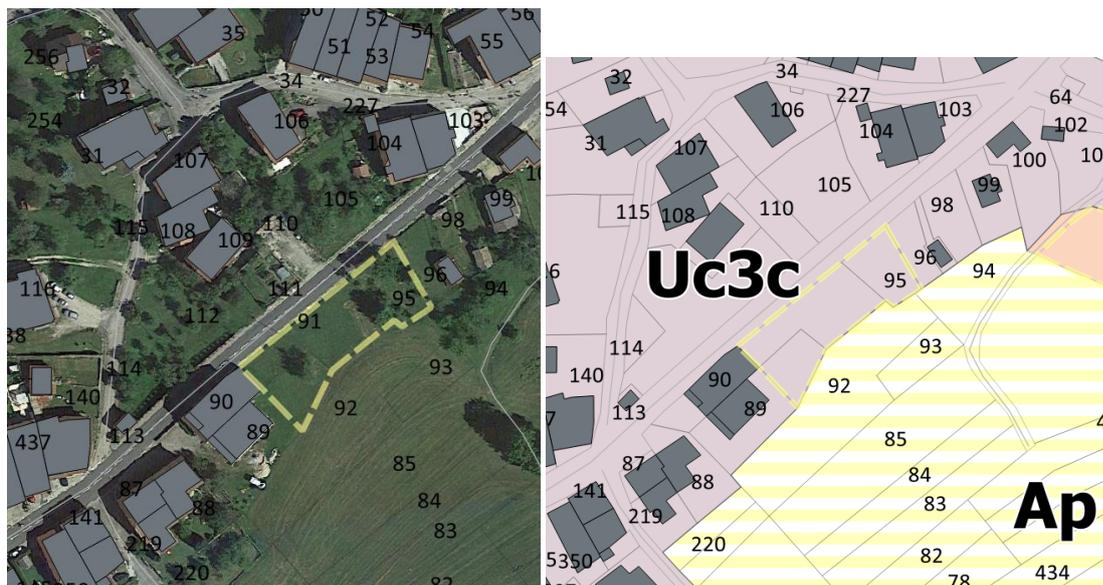
Création de l'OAP n°9 au Poizat

Cette OAP prend place sur les parcelles 91, 92 (pour partie) et 95 situées le long de la RD55 au centre du Poizat.

Les trois parcelles constituent un tènement en dent-creuse d'une superficie de 1180m² et classé en zone **Uc3c** favorable à la densification (implantation en limite autorisée).

Les élus souhaitent que ce secteur soit encadré par une OAP afin d'y flécher la densité et d'imposer un minimum de 2 logements.

Zonage et vue aérienne



Vue sur les parcelles (à gauche) depuis la RD55



OAP n°9 partie littérale

Commune de Le Poizat-Lalleyriat Orientation d'Aménagement et de Programmation n° 09

CONTEXTE

Le site est localisé en bordure de la RD55c et constitue une véritable dent creuse au cœur du centre-bourg du Poizat. Constitué de trois parcelles, il représente une superficie d'environ 1100m².

PRINCIPES D'AMENAGEMENT

COMPOSITION

Au regard de son positionnement et de la trame bâtie existante à proximité (notamment au Sud-Ouest), il est proposé que le site accueille un minimum de 2 logements. Si la typologie des logements n'est pas figée, celle-ci devra néanmoins veiller au respect des formes urbaines et architecturales typiques d'un centre-bourg en travaillant spécifiquement le rapport aux limites ainsi que les alignement de faîtage. Dans le respect des hauteurs inscrites au règlement de la zone, des formes de type individuels groupés sont ainsi envisagées, permettant de respecter le niveau de densité et de maintenir des espaces libres en accompagnement des constructions.

DESSERTE

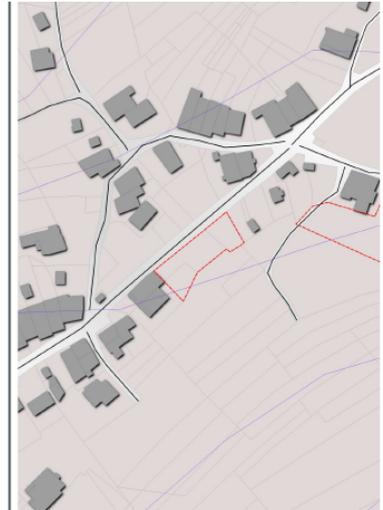
Le site bénéficie d'une desserte directe depuis la RD55c. Dans la mesure du possible, une mutualisation des accès est à favoriser.

PAYSAGE-ENVIRONNEMENT

Le site bien que constituant une dent creuse urbaine propose aujourd'hui une ouverture vers les terres agricoles au Sud. La recherche de densité doit être menée de telle sorte qu'elle garantisse un maintien des ouvertures vers le sud, soit par des hauteurs plus réduites ou des retraits ponctuels vis à vis des limites séparatives. La limite de fond des parcelles doit faire l'objet d'un traitement adapté de type arborée en lien avec les plantations existantes sur ces ensembles de parcelle. Enfin, la parcelle 95 accueille aujourd'hui plusieurs plantations arborées. Leur maintien en l'état ou leur inscription au sein d'un futur jardin est souhaité.

RESEAUX ET AUTRES ENJEUX

L'ensemble des risques est pris en compte dans la faisabilité du projet. Des solutions doivent systématiquement être apportées afin de limiter les impacts sur les personnes et sur les biens. La prise en compte des enjeux relatifs aux réseaux et en particulier la gestion des eaux pluviales (favoriser l'infiltration) et des eaux usées doit être intégrée dans la conception du projet en lien avec les gestionnaires dédiés.



Localisation au sein du territoire

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

OAP n°9 partie graphique

Commune de Le Poizat-Lalleyriat Orientation d'Aménagement et de Programmation n° 09

Légende

- Périmètre d'OAP
- Principes d'Aménagement
- Habitat
 - Logements individuels groupés
 - Orientation des constructions
- Principe de paysage
 - Franges paysagères à créer ou à maintenir
- Principes de desserte
- Accès
 - accès au site



Le zonage sera modifié afin d'y préciser le périmètre de l'OAP au titre des prescriptions.

2.3 MODIFICATION PROJETEE SUR LA COMMUNE DE NURIEUX-VOLOGNAT

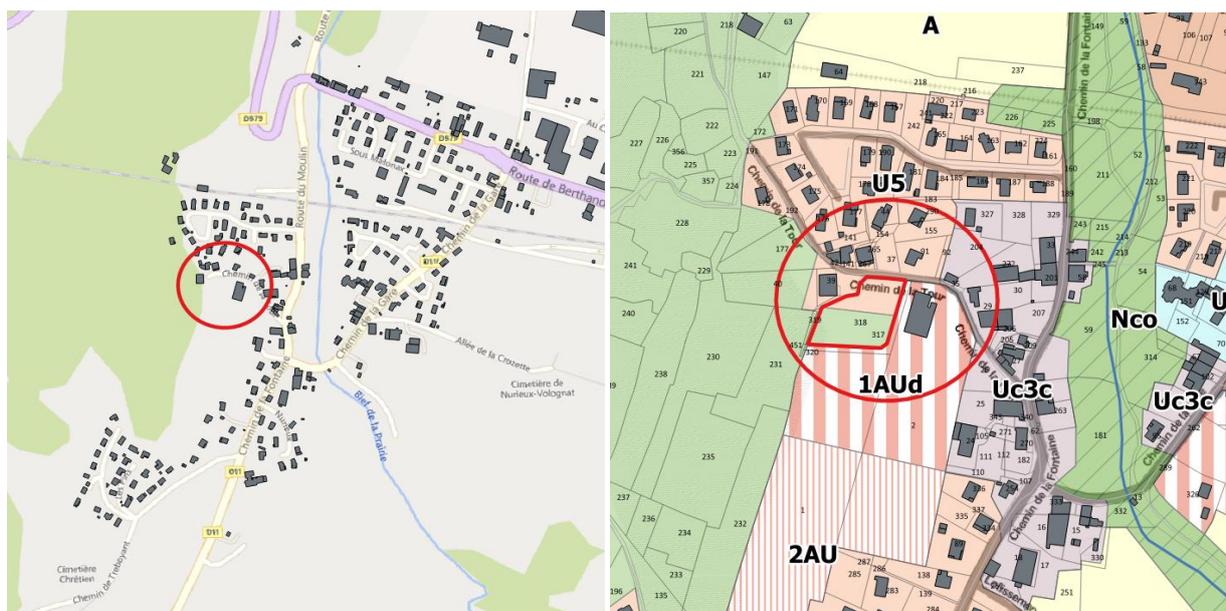
2.3.1 CONTEXTE

La modification concerne la parcelle AH318 d'une superficie de 3189 m².

La commune de Nurieux-Volognat a inscrit dans le PLUI-H une zone de développement résidentiel à proximité de son centre.

Au nord de cette zone **1AU** couverte par une OAP, la parcelle 318 bénéficie d'un zonage **U5** sur sa partie haute et d'un zonage **N** sur sa partie basse.

La parcelle est située à proximité immédiate du lavoir, de l'ancien four et joue donc un rôle intéressant dans le maintien d'une qualité paysagère et patrimoniale de la zone.



Localisation et zonage en vigueur

2.3.2 ENJEUX DE LA MODIFICATION ET EVOLUTION PROPOSEE

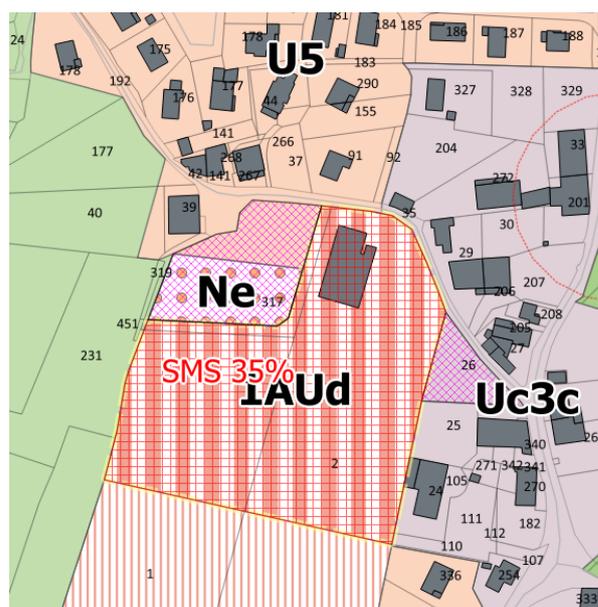
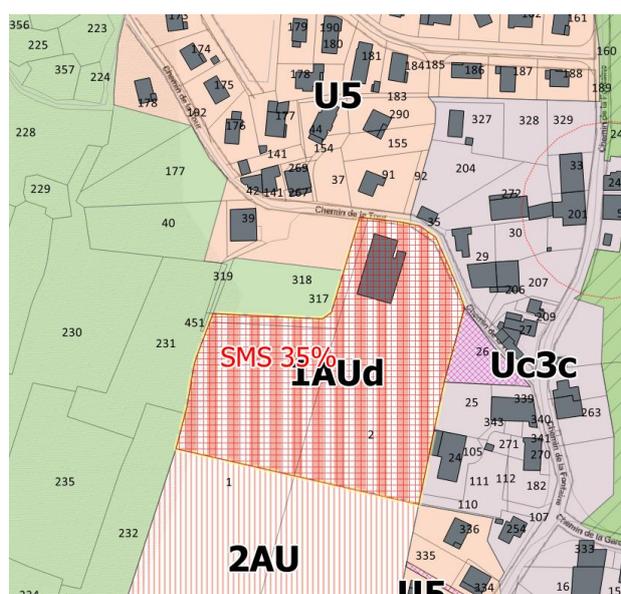
La commune souhaite pouvoir maîtriser le foncier de la parcelle, dans la continuité de l'aménagement engagé au Sud. La modification porte donc sur la création d'un emplacement réservé.

Cette démarche s'inscrit dans la stratégie initiée depuis plusieurs années en faveur d'un développement maîtrisé de la commune. C'est dans cette logique que la commune a fait appel à l'EPF pour la maîtrise des fonciers au Sud ainsi que pour l'acquisition et la démolition du bâtiment à l'Est de la parcelle 318.

L'acquisition de cette parcelle vise donc à poursuivre le réaménagement global de l'espace public de ce secteur, en lien avec l'aménagement programmé du lotissement au Sud. Outre la réalisation de places de stationnement permettant de répondre aux besoins du secteur, l'aménagement devra également favoriser la mise en valeur des éléments patrimoniaux situés à l'Ouest de la parcelle : fours, lavoirs, bacs dont la remise en état est également programmée par la commune.

Afin de clarifier l'usage de cette zone et au regard des règles en vigueur au PLUi-H et notamment au sein des zones N, il est proposé de basculer la partie actuellement classée en N en Ne (1900m²).

Zonage avant et après modification



Modifications apportées au tableau des emplacements réservés

Le tableau des emplacements réservés sera modifié comme suit :

Nom et n°	Objet	Bénéficiaire	Surface (m ²)
Nurieux-Volognat ER n° XX	Création d'un espace de stationnement paysagé	Nurieux-Volognat	3189 m ²

SUITE AUX REMARQUES EMISES PAR LA DIRECTION DEPARTEMENTALE DES TERRITOIRES DE L'AIN, LE POINT D'EVOLUTION CONCERNANT LA COMMUNE DE SAINT-MARTIN-DU-FRESNE EST ABANDONNE.

CONFORMEMENT AU CODE DE L'URBANISME, LES DOCUMENTS SERONT MODIFIES APRES L'ENQUETE PUBLIQUE.

2.4 MODIFICATION PROJETEE SUR LA COMMUNE DE SAINT-MARTIN-DU-FRESNE

2.4.1 CONTEXTE

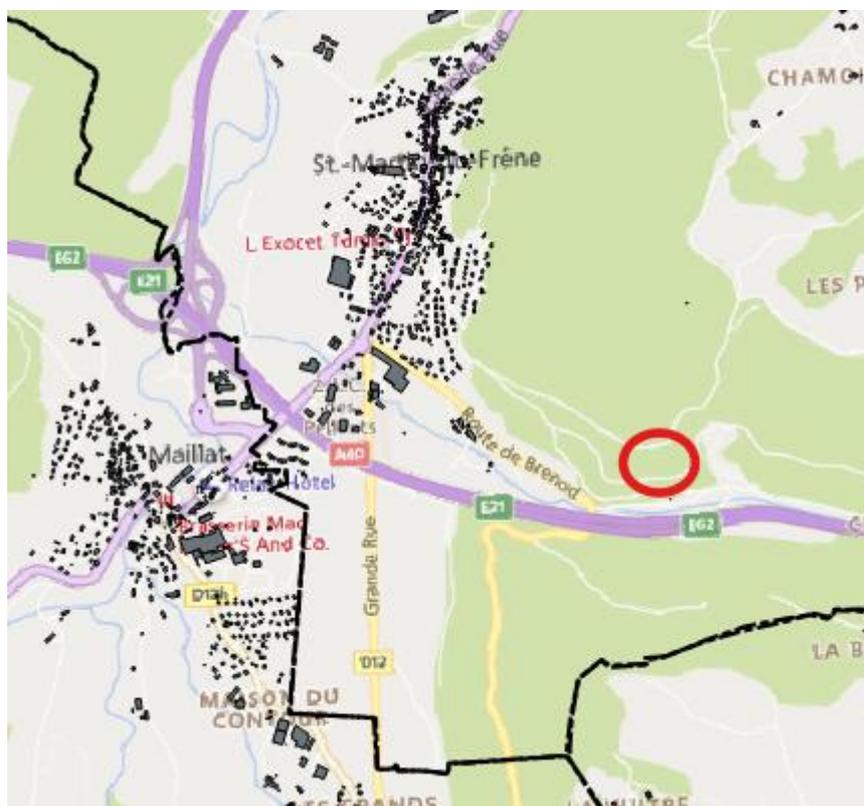
La commune souhaite pouvoir réaliser une maison des jeunes.

L'objectif est double :

- Offrir un lieu dédié aux jeunes de la commune
- Eviter que ce dernier ne soit source de nuisances et de conflits

Un secteur accueille d'ores et déjà un élément bâti servant occasionnellement de cabane de chasseur. Situé en dehors de la zone résidentielle de la commune, il est à proximité immédiate de la route menant sur les hauteurs de Chamoise.

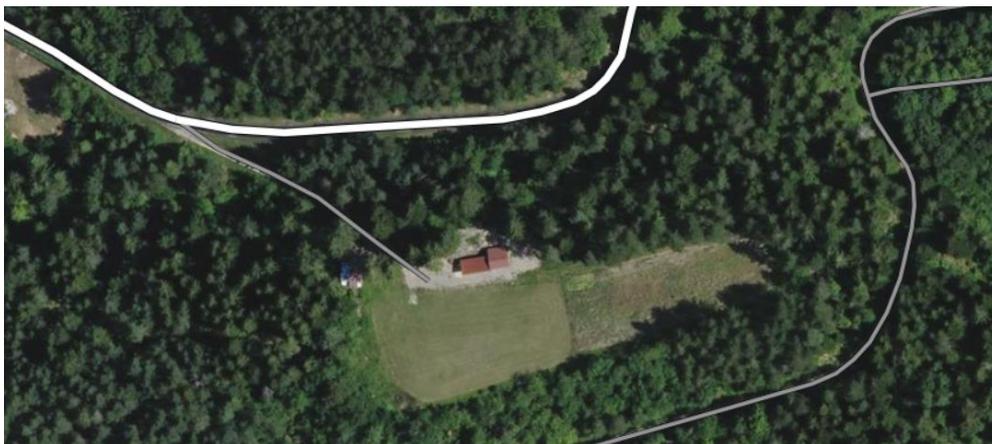
Sont déjà présents sur place une construction (maison de chasse) ainsi que des annexes servant au stockage du bois.



Localisation du secteur proposé pour la création du projet.

En partie haute, directement au contact du chemin d'accès, on retrouve le bâti existant servant de cabane de chasseur et une annexe pour du stockage de bois. Au Sud, une clairière constituée d'une prairie de fauche est présente.

Vue aérienne du site



L'ensemble du secteur est classé en zone **N** compte tenu de son inscription dans un vaste secteur forestier.

Zonage en vigueur



Accès existant et poste électrique en entrée du chemin



2.4.2 ENJEUX DE LA MODIFICATION ET EVOLUTION PROPOSEE

La modification vise la création d'une zone **Ne** afin d'autoriser dans cette zone **N** la création d'un local pour les jeunes. Or le règlement en vigueur de la zone **N** autorise certaines destinations de la catégorie équipement, ne vise pas la sous-destination « autres équipements recevant du public ». Cette dernière n'est explicitement autorisée qu'au sein de la zone **Ne**.

Outre le besoin de proposer la création d'un local pour les jeunes, la commune entend également :

- Utiliser autant que possible le foncier déjà utilisé sur ce secteur : bâti ou stockage existant
- Ne pas impacter l'espace de clairière sur la partie Sud de la parcelle
- Inscrire le secteur dans le respect de la continuité formée par les éléments d'urbanisation existants : le chemin d'accès, la maison des chasseurs, les annexes servant entre autre au stockage du bois.

Bien que le projet vise un équipement normalement autorisé en zone **N** classique, le règlement en vigueur du PLUi-H propose un découpage spécifique qui oblige pour la réalisation de la maison des jeunes à proposer un zonage **Ne**. Ce faisant, la délimitation d'un tel zonage interroge la question de la continuité au regard de la Loi Montagne. La localisation du secteur et sa délimitation vise à s'inscrire dans les dispositions du Code de l'urbanisme et notamment :

- Localiser l'équipement jugé potentiellement nuisant en dehors de zones résidentielles et donc des zones de continuité urbaine formée par le centre bourg
- Délimiter un secteur de taille limitée et qui s'appuie sur des éléments propres à définir l'existence d'une continuité : chemin d'accès, maison des chasseurs, annexes à la maison.

Les règles de la zone **Ne** autorisant des superficies et hauteur importantes (500m² et 13m), il convient dès lors de proposer un secteur de surface limitée.

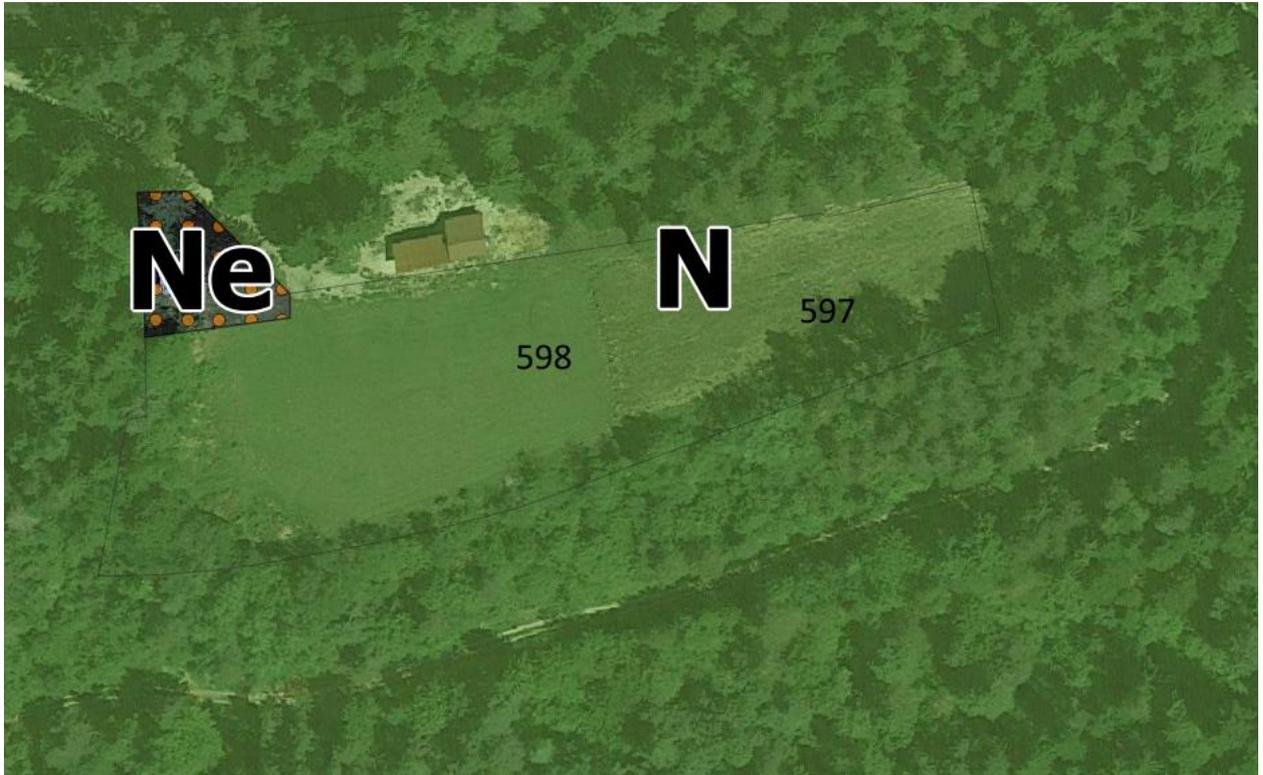
La création du secteur **Ne** respecte donc les principes suivants :

- Elle propose une superficie de 510m²
- Elle s'appuie sur la voie de desserte existante et sur l'emprise de l'espace d'ores et déjà utilisé pour le stockage

Proposition de zonage avant et après modification



Zoom sur le secteur Ne



2.5 MODIFICATION PROJETEE SUR LA COMMUNE DE SAMOGNAT

2.5.1 CONTEXTE ET MODIFICATION PROJETEE

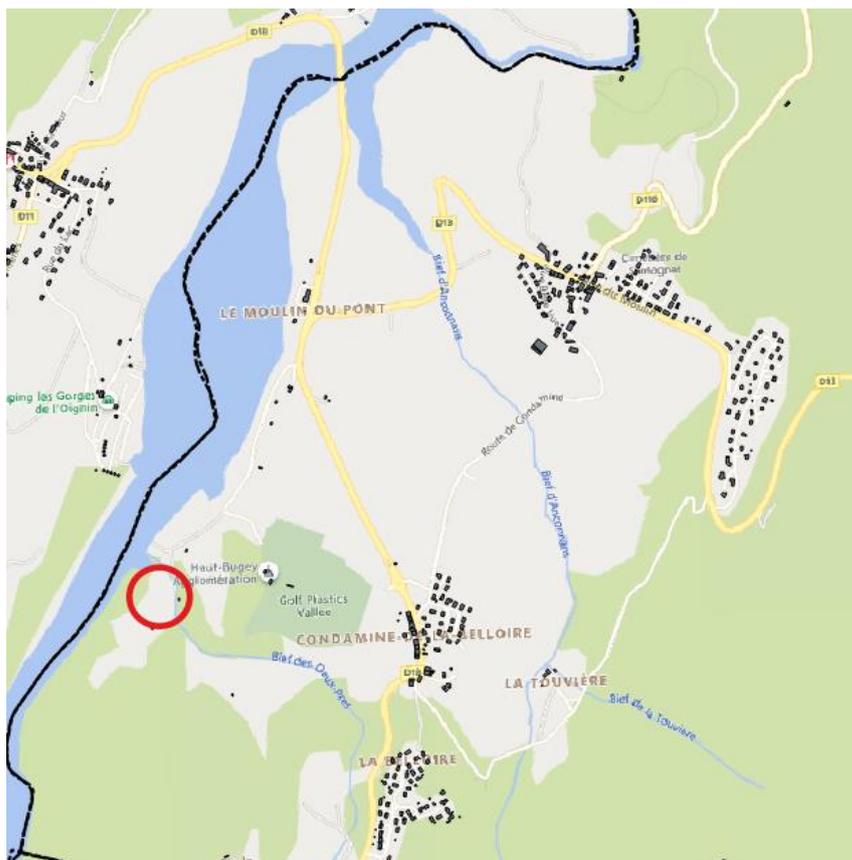
La commune de Samognat dispose d'une zone **Aps**, seule zone de ce type inscrite au PLUi-H.

Cette zone avait été mise en place afin de répondre à un projet agricole (serres) au Sud-Ouest de la commune, en limite avec le golf.

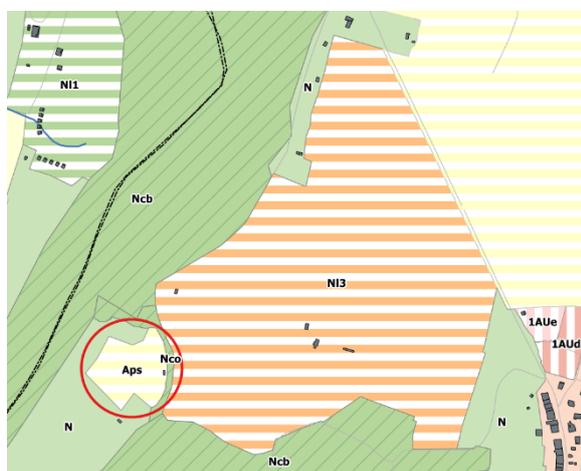
Le secteur présentant des enjeux environnementaux et paysagers, un zonage **Ap** avait été proposé dans un premier temps.

Le classement **Aps** n'avait que pour seul but d'autoriser les serres.

L'objectif était de permettre à l'exploitant habitant sur place de développer une activité de maraîchage sans pour autant créer de nouveaux bâtis d'exploitation.



Zonage en vigueur et vue aérienne



Le développement de cette activité s'appuie sur la présence de l'exploitant et notamment l'existence de sa résidence située en limite de la zone **Aps**.

Ce bâti constitue une construction de surface très réduite de l'ordre de 56m² et présente un niveau de confort limité au regard de sa superficie.

L'exploitant souhaiterait y entreprendre des travaux d'extension limitée afin d'améliorer ses conditions de vie.

Or, le règlement de la zone **Aps**, contrairement à celui des zones **A** et **Ap** n'autorise aucune extension de bâti existant, même dans des proportions limitées telles qu'elles sont inscrites dans le règlement écrit.

La zone **Aps**, dont la création est venue répondre à une problématique locale, présente un cas spécifique de secteur préservé mais contenant un bâti résidentiel. Dès lors, il serait cohérent au regard des règles en vigueur en zone **Ap** d'y autoriser une extension limitée dans les mêmes termes que pour la zone **Ap**.

Il est donc proposé dans le cadre de la modification d'autoriser en zone **Aps**, les mêmes règles qu'en zone **Ap** concernant les extensions et créations d'annexes.

Règlement avant et après modification

Au sein de la zone Aps sont autorisées sous conditions seulement :

- Les serres sous réserves d'être nécessaires à l'activité agricole

Au sein de la zone Ap, sont autorisées sous conditions seulement :

- Les extensions d'un bâtiment à usage de logement existant sous réserve :
 - d'une surface de plancher minimale avant extension de 50m² :
 - que la surface de plancher totale cumulée des extensions autorisées à partir de l'entrée en vigueur du PLUIH n'excède pas 50% de la surface de plancher du bâtiment existant
 - que la Surface de Plancher maximale de l'habitation après extension n'excède pas 250m².
- Les constructions annexes (garages, abris de jardins, piscine...) aux bâtiments d'habitations sont autorisées sous réserves :
 - qu'elles soient directement liées à la destination de la ou des construction(s) principale(s)
 - qu'elles soient implantées à moins de 30 mètres du bâti d'habitation
 - que la surface totale cumulée d'emprise au sol des annexes n'excède pas 50m² (hors piscine.)
 - que leur hauteur n'excède pas 3,5 mètres à l'égout du toit
 - de ne pas porter atteinte au caractère des lieux et à son environnement

Au sein de la zone Aps sont autorisées sous conditions seulement :

- Les serres sous réserves d'être nécessaires à l'activité agricole

Au sein des zones Ap et Aps, sont autorisées sous conditions seulement :

- Les extensions d'un bâtiment à usage de logement existant sous réserve :
 - d'une surface de plancher minimale avant extension de 50m² :
 - que la surface de plancher totale cumulée des extensions autorisées à partir de l'entrée en vigueur du PLUIH n'excède pas 50% de la surface de plancher du bâtiment existant
 - que la Surface de Plancher maximale de l'habitation après extension n'excède pas 250m².
- Les constructions annexes (garages, abris de jardins, piscine...) aux bâtiments d'habitations sont autorisées sous réserves :
 - qu'elles soient directement liées à la destination de la ou des construction(s) principale(s)
 - qu'elles soient implantées à moins de 30 mètres du bâti d'habitation
 - que la surface totale cumulée d'emprise au sol des annexes n'excède pas 50m² (hors piscine.)
 - que leur hauteur n'excède pas 3,5 mètres à l'égout du toit
 - de ne pas porter atteinte au caractère des lieux et à son environnement

2.6 EVOLUTION DU RAPPORT DE PRESENTATION

La présente notice constitue un additif au rapport de présentation du PLUi-H et se substitue aux justifications visant les zones concernées.

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

<i>Zone</i>	Surface avant modification (ha)	Surface après modification (ha)
<i>1AU</i>	38,5	38,2
<i>N</i>	30023,1	30022,2
<i>Ne</i>	61,8	62,7
<i>U5</i>	472,1	472,2
<i>Uc3c</i>	267,6	267,7

Évolution du tableau des surfaces avant et après la modification n°5 du PLUi-H

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

Les modifications proposées s'inscrivent dans le respect des objectifs des orientations du PADD.

- La création de l'emplacement réservé au Moulin de Charix vise à permettre un futur projet de multi modalité en lien avec le potentiel développement du Léman Express. Il s'inscrit donc pleinement dans l'orientation 4.2 de l'Axe 1 qui vise explicitement la création des pôles d'échanges multimodaux.
- L'évolution des OAP du Poizat-Lalleyriat veillent à respecter les objectifs de compatibilité assignés à chaque commune que ce soit en termes de densité moyenne ou de production de logements. Ainsi la densité avant et après modification reste à 13 logements à l'hectare. Si elle est inférieure aux 14 applicables à la strate, elle ne varie pas, permettant d'assurer l'équilibre global tel qu'il était lors de l'approbation du PLUi-H. La typologie de logements n'est quant à elle pas modifiée. Enfin, l'évolution principale de l'OAP n°5 permet également de redonner du foncier à la zone naturelle.
- La création de l'emplacement réservé sur Nurieux-Volognat n'est pas de nature à remettre en cause une orientation du PADD. Il s'inscrit dans une démarche d'amélioration des centres-bourgs en proposant à la fois un nouvel espace de stationnement et une valorisation de l'espace public afin de mettre en valeur un patrimoine vernaculaire.
- Le zonage **Ne** sur Saint-Martin-du-Fresne⁴ ne vise pas un milieu naturel à enjeux et concerne un espace présentant d'ores et déjà une forme d'urbanisation (desserte, stockage bois, bâti existant). En ce sens, il ne remet pas en cause les objectifs de préservation inscrits dans les orientations du PADD. Il vient apporter au territoire une réponse à un besoin identifié d'un local pour les jeunes tout en proposant une implantation qui ne générera pas de conflits d'usage.
- L'évolution sur Samognat si elle concerne une zone agricole ne remet pas en cause le PADD. L'évolution vise à rectifier une incohérence dans la réglementation du PLUi-H. L'extension autorisée du bâti existant dans la zone **Aps** ne portera pas atteinte aux orientations du PADD en faveur de la préservation des terres agricoles. La zone visée est en effet occupée par le bâti résidentiel et l'extension sera limitée à 25m².

^{4 4 4} SUITE AUX REMARQUES EMISES PAR LA DIRECTION DEPARTEMENTALE DES TERRITOIRES DE L'AIN, LE POINT D'EVOLUTION CONCERNANT LA COMMUNE DE SAINT MARTIN DU FRESNE EST ABANDONNE.

2.8 INCIDENCES ENVIRONNEMENTALES DE LA MODIFICATION

Dans le cadre de cette modification, une pré-analyse des incidences environnementales est proposée ci-dessous.

2.8.1 MODIFICATIONS AU POIZAT-LALLEYRIAT

2.8.1.1 Evolutions des OAP

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

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

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

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

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

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

2.8.2 MODIFICATION A NURIEUX-VOLOGNAT

L'évolution vise la création d'un emplacement réservé sur un secteur classé pour moitié en zone **N** et pour une autre moitié en zone **U**. Inscrit entre un centre bourg urbanisé et une future zone de développement (**1AU**), le site a pour vocation de valoriser cet espace pour y offrir du stationnement et requalifier l'espace public afin de mettre en valeur un patrimoine bâti local (four, lavoirs).

Le terrain s'inscrit dans un plus vaste ensemble dédié à l'aménagement et pour lequel la commune a engagé une réflexion globale avec l'aide de l'EPF.

Ancien site agricole exploité en lien avec l'exploitation qui était présente sur la partie Est, le terrain est aujourd'hui en friche du fait de l'arrêt de l'activité et de la démolition du bâti.



Localisation du site

L'aménagement du site induira une incidence sur un milieu non urbanisé et non imperméabilisé. Néanmoins, le site ne présente pas d'enjeux environnementaux (aucun zonage ou périmètre environnemental) et s'inscrit directement dans la trame urbaine. Dès lors que la zone **1AU** située au Sud aura été réalisée, le tènement constituera une dent-creuse importante. Sa mobilisation permettrait de répondre à la fois aux enjeux de stationnement rencontrés sur ce secteur et aux enjeux de valorisation du patrimoine bâti.

Il reviendra à la commune dans le cadre de son aménagement de veiller :

- **A proposer un aménagement qualitatif** répondant à l'enjeu de mise en valeur du petit patrimoine
- De proposer un **aménagement le plus perméable possible**, en favorisant notamment des revêtements de sol non imperméabilisés pour la réalisation des places de stationnement.

2.8.3 MODIFICATION A SAINT-MARTIN-DU-FRESNE ⁵

L'évolution vise à reclasser en **Ne** un secteur **N** afin d'y autoriser la réalisation d'un local pour les jeunes.

Bien que prenant place dans un secteur à dominante naturelle, le site accueille d'ores et déjà des éléments « urbains » :

- Chemin de desserte existant avec coffret électrique
- Bâti existant en vis-à-vis de la zone **Ne** (local des chasseurs)
- Annexes existantes sur le site de la future zone **Ne** (abri pour le stockage du bois).

La mise en place du secteur n'aura pas d'incidence environnementale au regard des choix de la collectivité :

- La délimitation en dehors de tout secteur au caractère naturel ou agricole marqué : la partie basse de la clairière composée d'une prairie de fauche est maintenue en zone **N**
- Réduction de la zone **Ne** à une surface limitée à 510m² et intégrant d'ores et déjà les espaces présentant des éléments d'urbanisation (stockage bois, chemin de desserte).

Il reviendra en revanche à la collectivité de proposer une solution pérenne pour la gestion des effluents de telle sorte que ces derniers ne nuisent pas aux milieux environnants.

2.8.4 MODIFICATION A SAMOGNAT

L'évolution proposée concerne la zone **Aps**. Elle vise à autoriser pour le bâti existant dans cette zone, une extension limitée selon les règles en vigueur au PLUi-H et applicable dans les autres zones **Ap**.

Le bâti présent sur le site, d'une surface de 56m², pourra ainsi être étendu de 25m² maximum.

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

Espace occupé par le bâti



^{5 5} SUIITE AUX REMARQUES EMISES PAR LA DIRECTION DEPARTEMENTALES DES TERRITOIRES DE L'AIN, LE POINT D'EVOLUTION CONCERNANT LA COMMUNE DE SAINT MARTIN DU FRESNE EST ABANDONNE.

3 DEMARCHE REGLEMENTAIRE

3.1 CADRE REGLEMENTAIRE DE LA MODIFICATION

3.1.1 LA PROCEDURE DE MODIFICATION

3.1.1.1 Cadrage règlementaire

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

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

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

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

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

3.1.1.2 Déroulé de la procédure de modification

1. **Lancement de la procédure**

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

2. **Concertation**

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

3. **Notification aux Personnes Publiques Associées**

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

4. **Enquête publique**

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

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

5. **Approbation**

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

3.1.1.3 Mention des textes qui régissent l'enquête publique :

Code l'urbanisme

Article L153-41

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

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

2° Soit de diminuer ces possibilités de construire ;

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

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

Code de l'environnement

Les articles suivants régissent l'enquête publique :

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

Article L123-3 à L123-18 (inclus) ;

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