

Département de l'Ain (01)
Commune déléguée de BELLEGARDE SUR VALSERINE
Commune de VALSERHÔNE



PLAN LOCAL D'URBANISME
(P.L.U.)

MODIFICATION N°3
DOSSIER – NOTE DE PRÉSENTATION

Approbation du PLU (révision du POS) : 18/09/2006
Approbation de la Modification n°1 : 25/02/2008
Approbation du PLU (Révision du PLU) : 21/05/2013
Approbation de la Modification simplifiée n°1 : 12/11/2013
Approbation de la Modification n°2 : 29/09/2014
Mise à jour du PLU (PPR) : 05/02/2015
Mise à jour du PLU (RLP) : 26/04/2016
Mise à jour du PLU (DUP sources / site pollué) : 16/08/2016
Approbation de la Modification n°2 : 30/03/2017
Mise à jour du PLU (SUP) : 13/10/2017



Certifié conforme et vu pour être annexé à
mon arrêté en date du 25 février 2020
engageant la procédure de modification n°3
du PLU de la commune déléguée de
BELLEGARDE-SUR-VALSERINE

Le Président,

Patrick PERREARD



Table des matières

I. RAPPEL.....	4
II. LA PROCEDURE DE MODIFICATION.....	6
III. LES EVOLUTIONS	8
III.1. L'exposé des motifs.....	8
III.1.1. Présentation du secteur concerné par la modification et justifications	8
III.1.2. Présentation du projet urbain envisagé et justifications	9
III.2. Les incidences au niveau du document d'urbanisme	12
III.2.1. Modification du plan de zonage	12
III.2.2. Modifications du règlement écrit de la zone Ub	13

I. RAPPEL

Le Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune déléguée de BELLEGARDE-SUR-VALSERINE a été approuvé par délibération du conseil municipal en date du 21 mai 2013. Document évolutif, il a été modifié les 12 novembre 2013, 29 septembre 2014 et le 30 mars 2017 et mis à jour les 5 février 2015, 26 avril 2016, 16 août 2016 et le 13 octobre 2017.

Pour rappel, les orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durable sont les suivantes :

❖ Le renouvellement urbain

L'objectif est la valorisation de l'image de la ville et l'économie de l'espace. Ainsi, les orientations sont :

- La recomposition de certains secteurs de la ville dont la vocation a changé ou est à renouveler comme certains quartiers du centre-ville (zone de la Filature notamment) et les friches industrielles (site SKW à Arlod).
- Le renforcement du rôle du centre-ville, en s'appuyant sur le rôle de la gare, en valorisant le cadre de vie et en renforçant son attractivité. Cela passe par la requalification des espaces (renouvellement urbain, changement de vocation de sites industriels en secteurs d'habitat, de commerces, d'équipements publics...) et l'amélioration de la fonctionnalité (circulations automobiles et piétonnes, stationnement, accès aux équipements publics et aux commerces).

❖ La mixité des fonctions urbaines à conforter

Assurer une mixité de l'offre de logements au niveau qualitatif et quantitatif en centre-ville, sur les Hauts de Bellegarde et dans le secteur d'Arlod en densifiant les quartiers, en engageant la reconversion d'anciens sites industriels en espaces d'habitation et en maîtrisant le développement de zones nouvellement ouvertes à l'urbanisation.

Satisfaire les besoins en terme d'habitat nouveau tout en conservant une structure urbaine cohérente.

Les réponses apportées : - Optimisation des dents creuses au sein des limites urbaines actuelles. - Principes d'économie d'espace, de mixité sociale et de qualité environnementale. - Projet d'écoquartier à Musinens (environ 350 logements sur 5.4 ha : environ 65 logs/ha).

❖ Le confortement de la vocation économique des Hauts de Bellegarde

- Renforcer le dynamisme artisanal, industriel et commercial de ce secteur - placé au cœur des préoccupations intercommunales de développement économique - afin de confirmer la centralité de Bellegarde dans son bassin de vie et de limiter l'évasion vers le pays de Gex, le Genevois et Annecy.
- Développer et diversifier les emplois, afin de limiter les mouvements pendulaires en direction de la Suisse, déplacements nombreux à l'origine de dysfonctionnements sur le réseau viaire.

❖ La préservation des caractéristiques de trois sites à enjeux paysager, naturel et agricole : le coteau de Vanchy, le plateau de Mussel et les abords du Rhône et de la Valserine :

Confirmer la tendance agricole et naturelle des trois sites afin de conserver la diversité des paysages et des éléments naturels remarquables du territoire communal. Préserver l'identité des hameaux de Vanchy et de La Maladière.

* * *

Depuis le 1^{er} janvier 2019, la commune nouvelle de Valserhône est née de la fusion de trois communes : Bellegarde-sur-Valserine, Châtillon-en-Michaille et Lancrans. Cette commune nouvelle regroupe une population totale d'environ 17000 habitants et devient la troisième ville la plus importante du département de l'Ain.

Les trois communes historiques disposent chacune d'un plan local d'urbanisme.

La commune de Valserhône est membre de la communauté de communes du Pays Bellegardien qui regroupe actuellement 12 communes totalisant une population de 22000 habitants.

Elle occupe une situation stratégique au carrefour de Genève, Lyon, Bourg-en-Bresse et Paris, notamment grâce à sa gare TGV internationale ainsi qu'aux axes autoroutiers à proximité immédiate.

Elle bénéficie en outre d'une offre importante en équipements publics, activités de commerce et de services et d'un bassin d'emploi diversifié lui permettant d'exercer une influence territoriale élargie, allant jusque dans le Pays de Gex, Oyonnax, Seyssel/Belley, ...

L'urbanisation de Valserhône, notamment la commune déléguée de Bellegarde-sur-Valserine tient du développement des activités industrielles qui ont marqué le territoire pendant des décennies. D'ailleurs, le plan de la ville de Bellegarde-sur-Valserine renvoie à une typo-morphologie urbaine de type anglo-saxonne en lien avec les entreprises anglaises qui se sont développées le long du Rhône.

Aujourd'hui, l'enjeu majeur de la ville est d'assurer un développement urbain équilibré mêlant diverses activités/fonctions urbaines capable de maintenir et renforcer son attractivité et de consolider son statut de ville centre.

* * *

Par arrêté préfectoral du 18 novembre 2015, la communauté de communes du Pays Bellegardien, établissement public de coopération intercommunale, est devenue compétente en matière de plan local d'urbanisme, document d'urbanisme en tenant lieu et carte communale.

Par délibération du conseil communautaire en date du 17 décembre 2015, a été engagée l'élaboration d'un plan local d'urbanisme intercommunal tenant lieu de programme local de l'habitat, sur l'ensemble du Pays Bellegardien.

II. LA PROCEDURE DE MODIFICATION

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

Selon 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.

Selon les 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 PLU porte sur **une évolution du règlement écrit et graphique concernant une partie du secteur Ub2 de la zone Ub.**

Cette modification s'inscrit pleinement dans les orientations générales du projet d'aménagement et de développement durable. Elle intègre d'une part les principes d'économie d'espace en favorisant une densité urbaine plus importante tout en limitant l'imperméabilisation des sols et facilite les interactions sociales par des programmes d'habitat nouveau favorisant une mixité sociale et fonctionnelle d'autre part.

De plus, la diversité d'habitat projeté favorise le parcours résidentiel et conforte la vocation commerciale de la zone d'activité économique et commerciale située à proximité immédiate.

Ainsi, cette modification du PLU répond aux quatre grandes orientations stratégiques du PADD : « le renouvellement urbain », « la mixité des fonctions urbaines à conforter », « le confortement de la vocation économique des Hauts de Bellegarde » et « la préservation des caractéristiques de trois sites à enjeux paysager, naturel et agricole ».

Selon les dispositions de l'article L.153-37 du même code, la procédure de modification est engagée à l'initiative du président de l'établissement public de coopération intercommunale.

Par arrêté du Président en date du 25 février 2020, la modification n°3 du PLU de la commune déléguée de Bellegarde-sur-Valserine est engagée.

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

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, il 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.153-36 du même code.

Le présent document tient lieu de modification n°3, il sera annexé au dossier de PLU.

III. LES EVOLUTIONS

III.1. L'exposé des motifs

Les élus de la commune de Valserhône souhaitent retrouver une dynamique de développement et une attractivité de leur territoire. De fait, ils ont entrepris depuis, l'approbation du PLU de la commune déléguée de Bellegarde-sur-Valserine (2013), une politique de développement territorial orientée notamment vers le développement et la diversification du parc de logement en l'adaptant à toutes les nouvelles évolutions sociales et sociétales (vieillesse de la population, desserrement des ménages, ...).

Afin de poursuivre cette politique et favoriser le parcours résidentiel, il est nécessaire de faire évoluer les règles d'urbanisme applicables dans le secteur « d'éco quartier Pierre Blanche/Musinens ».

Par conséquent, l'évolution des règles du PLU en vigueur de la zone Ub, secteur Ub2 « éco quartier Pierre Blanche/ Musinens » doit permettre la construction d'une résidence seniors, des logements en accession libre et une crèche publique favorisant une mixité intergénérationnelle dans un secteur d'urbanisation future alliant des fonctions urbaines diverses (habitat, commerces, loisirs, ...).

Cette modification du PLU consiste en :

- La création d'un sous-secteur Ub2a dans le secteur Ub2 de la zone Ub ;
- La modification des dispositions réglementaires liées à la hauteur des constructions Ub10 ;
- La modification des dispositions réglementaires liées au stationnement Ub12.

III.1.1. Présentation du secteur concerné par la modification et justifications

Le secteur faisant l'objet de la présente modification est situé à l'angle de l'avenue Saint-Exupéry et rue de la Carterie. Il s'agit d'une partie des terrains anciennement dédiés aux activités sportives et de loisirs qui font aujourd'hui partie du projet de développement urbain de quartier durable (écoquartier) inscrit dans le PLU actuel et le futur PLUiH en cours d'élaboration. L'urbanisation de ce secteur traduit une volonté politique de développement urbain guidée par les principes de densité, de gestion économe de l'espace et de création d'espaces de socialisation.



Afin de permettre son urbanisation progressive, l'opération n'est pas soumise à un programme d'ensemble. Elle se fera donc progressivement dans une cohérence d'ensemble exprimée dans l'OAP en vigueur : objectifs de qualité urbaine, architecturale, paysagère et environnementale.

III.1.2. Présentation du projet urbain envisagé et justifications

Le projet urbain porte sur un tènement foncier d'environ 9000 m², dont :

➤ **PROGRAMMATION URBAINE ET MIXITE FONCTIONNELLE**

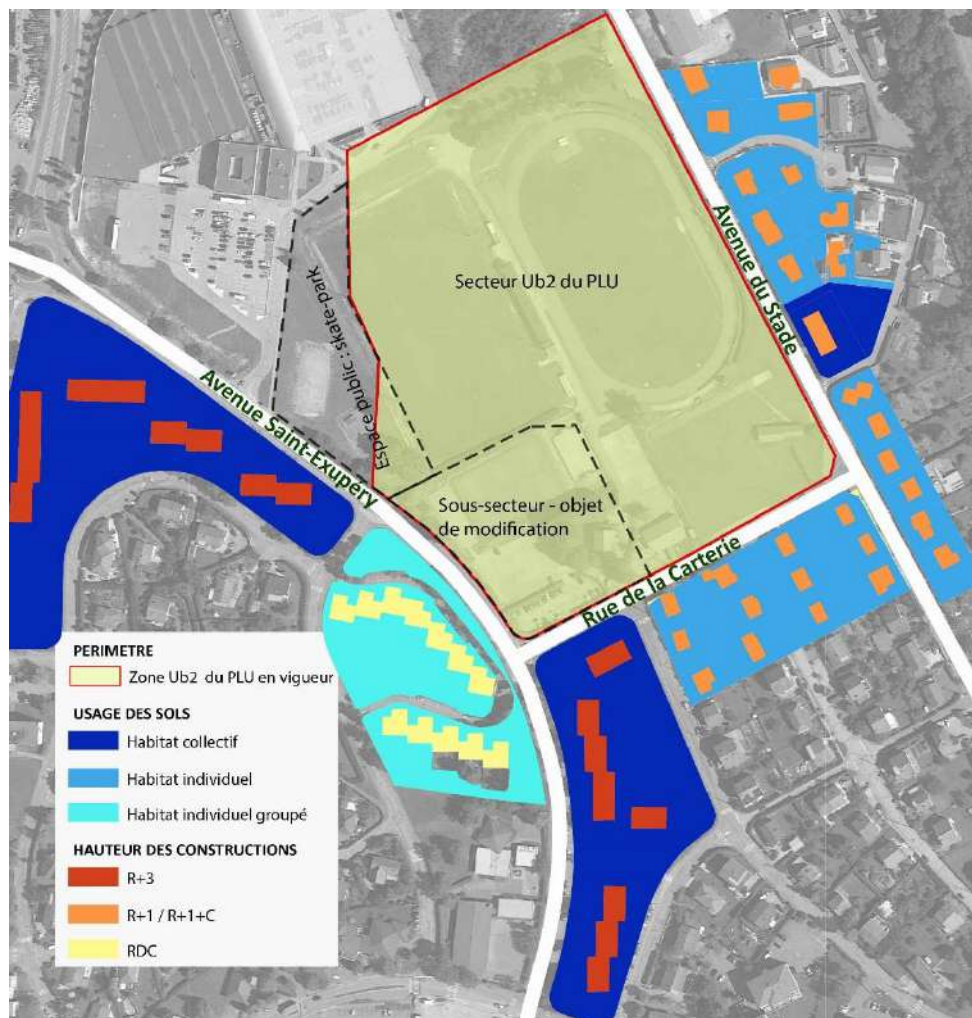
Le projet prévoit la construction de deux bâtiments :

- Un bâtiment d'environ 5000 m² surface plancher destiné à accueillir une résidence seniors (94 logements) ainsi que des services résidence seniors.
- Un bâtiment de 24 logements représentant près de 1550 m² surface plancher en accession libre et une crèche publique d'environ 450 m² en rez-de-chaussée :

Ce programme permet de dégager des espaces libres et végétalisés : espaces de pleine terre, espaces verts, ...

➤ **INSERTION URBAINE, ARCHITECTURALE & PAYSAGERE**

Le projet de construction porte sur deux bâtiments en R+3 + attique. Il est situé dans un secteur marqué par la présence de constructions de gabarits hétérogènes, allant de RDC à R+3.



Le bâtiment destiné à accueillir les logements en accession libre ainsi qu'une crèche publique en rez-de-chaussée sera implanté en front de l'avenue Saint-Exupéry, axe important de la ville. Cette implantation avec parvis permet d'adapter le projet aux espaces environnants, de structurer l'espace public (avenue Saint-Exupéry) et de faciliter les traversées piétonnes.



Dans un souci d'adaptation à la topographie du terrain naturel, le bâtiment destiné à la résidence seniors sera implanté en perpendiculaire par rapport au bâtiment accueillant les logements et la crèche. Cette implantation permettra également de structurer en partie l'espace public situé au nord-ouest du secteur Ub2 (skate-park, aire de jeu, espace vert).

➤ **MOBILITE - DEPLACEMENTS & STATIONNEMENT**

Le projet de construction des deux bâtiments a pour objectif de préserver la vie locale des habitants et des usagers.

Il prévoit à ce titre deux accès pour desservir deux parkings distincts à implanter en limites du terrain afin préserver un cœur d'îlot vert : un accès depuis l'avenue Saint-Exupéry pour desservir la résidence seniors et un accès depuis la rue de la Carterie pour desservir les logements ainsi que la crèche.

Il sera prévu des places de stationnement en surface et en souterrain pour le bâtiment de logements.

Concernant le bâtiment résidence seniors, le sol « rocheux » ne permet pas de stationnement en souterrain. Seul un parking en surface sera prévu.



Afin de préserver une part importante en espace de pleine terre mais également afin d'apporter une réponse adaptée au faible taux d'équipement en voitures des résidents (âge moyen de 80 ans), conjugués à la proximité immédiate de commerces et services, il est prévu une place de stationnement pour trois logements.

La crèche publique bénéficiera quant à elle de 7 places de stationnement le long de la voie publique. Il s'agit d'un stationnement de courte durée de type « dépose minute ».

Par ailleurs, cette mesure de réduction des besoins en matière de stationnement sera accompagnée, le cas échéant, par la mise en place d'arrêts de bus (ligne urbaine régulière) à proximité immédiate du projet.

➤ **PAYSAGE, QUALITE ENVIRONNEMENTALE & RESEAUX**

Grâce à la réduction de surfaces dédiées au stationnement, le projet consacre une surface importante dédiée aux espaces verts extérieurs, soit environ 40% de la surface totale du tènement foncier (environ 3500m²). Ce choix d'aménagement permet de réduire de manière significative l'impact de l'imperméabilisation des sols sur l'environnement (ruissellement, érosion, pollutions, îlots de chaleur, fragmentation des habitats naturels – écosystèmes, ...) dans un terrain en pente.

Au regard de ce qui précède, l'évolution du document d'urbanisme de la commune déléguée de Bellegarde-sur-Valserine entraîne les modifications détaillées ci-après.

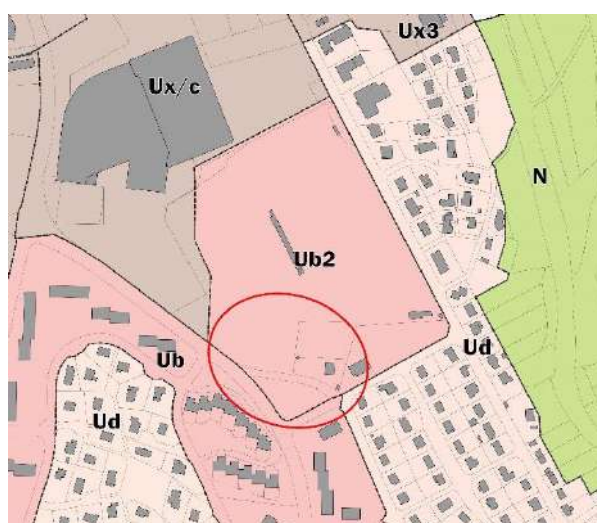
III.2. Les incidences au niveau du document d'urbanisme

III.2.1. Modification du plan de zonage

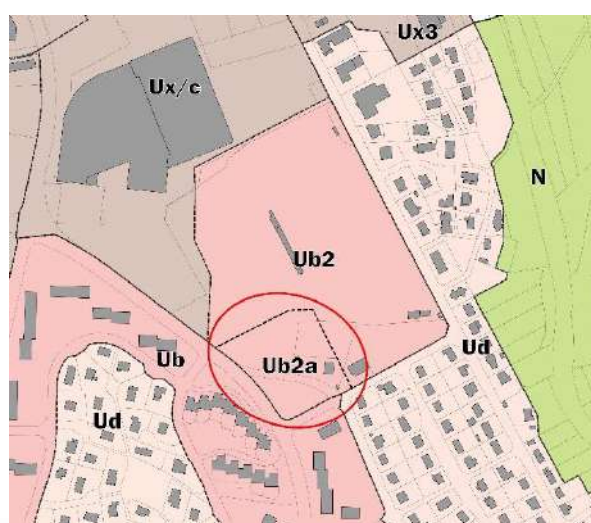
Évolution d'une partie du secteur Ub2 de la zone Ub en sous-secteur Ub2a :

Le règlement graphique est modifié comme suit : création d'un sous-secteur **Ub2a** au sein du secteur Ub2 de la zone Ub afin de lui apporter des évolutions règlementaires liées au stationnement et la hauteur des constructions.

AVANT MODIFICATION










APRES MODIFICATION



Zones urbaines

Secteurs déjà urbanisés et secteurs où les équipements existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter

	Ua : zone correspondant au centre-ville de Bellegarde et son extension sur Coupy (secteurs Ua1 et Ua2)
	Ub : quartiers à dominante d'habitat collectif (et secteurs Ub1 et Ub2/Ub2a)
	Uc : quartiers à dominante d'habitat de moyenne densité (et secteurs Uc1)
	Ud : quartiers à dominante d'habitat de faible densité
	Ue : secteurs réservés à des équipements publics (secteurs Ue1 et Ue2 et Ue3)
	Uh : secteurs réservés aux hameaux traditionnels
	Ux : secteur réservé à l'accueil d'activités économiques (secteurs Ux/c, Ux/cnr, Ux/e, Ux1, Ux2, Ux3)

III.2.2. Modifications du règlement écrit de la zone Ub

Seuls les articles liés à la hauteur des constructions et au stationnement sont modifiés : Ub10 et Ub12

Un projet exemplaire en matière de densité urbaine dans le respect des principes du développement durable

- La densité est un impératif qui trouve sa finalité dans la nécessité du développement durable et l'affirmation d'une politique urbaine volontariste : elle a notamment pour objectif de lutter contre l'étalement urbain et ainsi préserver les espaces naturels, forestiers et agricoles.

ZONE Ub – Article Ub10 : HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS	
<u>AVANT MODIFICATION (extrait)</u>	<u>APRES MODIFICATION (extrait)</u>
<p>1. Principes : 1.1 Constructions nouvelles : La hauteur des constructions et installations admises ne devra excéder ni un nombre de niveaux supérieurs à R + 3, avec possibilité d'un niveau supplémentaire sous combles, ni une hauteur de 11 m à l'égout du toit (ou à l'acrotère) par rapport au terrain naturel à l'aplomb de tout point de cet égout (ou de l'acrotère) avec tolérance de 1 m, pour tenir compte de la topographie, dans un souci de qualité architecturale et pour une meilleure insertion dans l'environnement bâti.</p> <p>(...)</p>	<p>1. Principes : 1.1 Constructions nouvelles : La hauteur des constructions et installations admises ne devra excéder ni un nombre de niveaux supérieurs à R + 3, avec possibilité d'un niveau supplémentaire sous combles, ni une hauteur de 11 m à l'égout du toit (ou à l'acrotère) par rapport au terrain naturel à l'aplomb de tout point de cet égout (ou de l'acrotère) avec tolérance de 1 m, pour tenir compte de la topographie, dans un souci de qualité architecturale et pour une meilleure insertion dans l'environnement bâti.</p> <p>Pour le sous-secteur Ub2a : la hauteur des constructions et installations admises ne devra excéder ni un nombre de niveaux supérieurs à R + 3, avec possibilité d'un niveau supplémentaire sous combles ou en attique, ni une hauteur de 18 m à l'égout du toit (ou à l'acrotère) par rapport au terrain naturel à l'aplomb de tout point de cet égout (ou de l'acrotère) avec tolérance de 1 m, pour tenir compte de la topographie, dans un souci de qualité architecturale et pour une meilleure insertion dans l'environnement bâti.</p> <p>(...)</p>

* * *

Un projet exemplaire en matière de politique de stationnement

- L'imperméabilisation des sols, les offres de stationnement automobiles, généreuses en nombre et consommatrices en surface, qui incitent à l'usage de la voiture individuelle relèvent d'une politique de développement territorial non adaptée aux besoins. De plus, la conscience écologique observée ces dernières années, accompagnée de changements profonds de comportements vis-à-vis de la mobilité implique une nouvelle politique de stationnement. Il s'agit donc d'accompagner et d'encourager ces nouvelles pratiques en redéfinissant la place de l'automobile dans le document d'urbanisme :

ZONE Ub – Article Ub12 : OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT	
<u>AVANT MODIFICATION (extrait)</u>	<u>APRES MODIFICATION (extrait)</u>
<p>(...)</p> <p>2. Modalités de mise en œuvre : Il sera exigé :</p> <p><u>a) Pour les habitations :</u> 1.5 place de stationnement par tranche de 70 m² de surface de plancher créée, avec un minimum de 2 places par logement. De plus, il sera imposé en parking de surface : 1 place de stationnement visiteur pour 4 logements. Le parking visiteur sera directement accessible. En Ub1 : 1 place par logement pour les logements de moins de 60 m² de surface de plancher, et 1.5 places par logement pour les logements de plus de 60 m².</p> <p>(...)</p>	<p>(...)</p> <p>2. Modalités de mise en œuvre : Il sera exigé :</p> <p><u>a) Pour les habitations :</u> 1.5 place de stationnement par tranche de 70 m² de surface de plancher créée, avec un minimum de 2 places par logement. De plus, il sera imposé en parking de surface : 1 place de stationnement visiteur pour 4 logements. Le parking visiteur sera directement accessible. En Ub1 : 1 place par logement pour les logements de moins de 60 m² de surface de plancher, et 1.5 places par logement pour les logements de plus de 60 m². En Ub2a : au minimum 1 place pour 3 logements, stationnement visiteurs compris.</p> <p>(...)</p>