

Modification du PLU n°1

Dossier de notification aux Personnes Publiques Associées et d'enquête publique – Juin 2022

1. Additif au rapport de présentation

Plan Local d'Urbanisme de HAUTECOURT-ROMANECHE



Approuvé le : 28.11.2013 Modification n°1 approuvée le :	Vu pour être annexé à mon arrêté et à notre délibération du 25.01.2022 LE MAIRE :	Pour copie conforme
---	---	---------------------

BERTHET LIOGIER CAULFUTY

41, boulevard Voltaire – 01000 Bourg-en-Bresse

Tel : 04.74.21.99.80 – Email : blc.contact@blc-ge.com

Sommaire

1. Rappel sur la procédure de modification.....	4
1.1 Objectifs de la modification	4
1.2 Contexte juridique	4
1.3 Dispositions modificatives retenues	8
2. Présentation générale du contexte communal (rappels)	9
2.1 Population.....	10
2.2 Logements.....	11
2.3 Activités économiques et équipements	12
3. Rappel de l'articulation du PLU avec les documents de rang supérieur	14
3.1 Le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) Bourg-Bresse-Revermont.....	14
3.2 Le Programme Local de l'Habitat (PLH) de Grand Bourg Agglomération	17
3.3 Le Plan Climat Energie Territorial (PCET) de Grand Bourg Agglomération	18
3.4 Le Schéma Régional d'aménagement, de Développement Durable et d'Egalité des Territoires (SRADDET)	19
4. Localisation du projet et rappel du règlement en vigueur	24
4.1 Situation et présentation du secteur.....	24
4.2 Vue aérienne de l'emprise du projet.....	25
4.3 Contexte réglementaire actuel	30
5. Justifications du projet au regard des besoins en logements sur la commune, et de la localisation du projet	35
5.1 Rappel des objectifs de croissance fixés par le PLU	35
5.2 Capacités d'urbanisation encore inexploitées au sein du bourg	37
5.3 Evaluation actualisée des besoins en logements	39
5.4 Proposition d'un nouveau zonage cohérent avec les besoins estimés, au bourg d'Hautecourt	40
6. Projet d'aménagement	46
7. Rappel des principaux enjeux environnementaux du secteur et manière dont ils sont pris en compte dans le projet de modification.....	48
8. Contenu de la modification	50
8.1 Modification du plan de zonage.....	50
8.2 Modification des surfaces	54

8.3 Modification de la liste des emplacements réservés	56
8.4 Modification de l'orientation d'aménagement au bourg d'Hautecourt	57
8.5 Modification du règlement	67
8.6 Liste du patrimoine	77
9. Compatibilité de la modification avec les documents de rang supérieur	79
9.1 Compatibilité avec le SCoT Bourg-Bresse-Revermont	79
9.2 Compatibilité avec le PLH de Grand Bourg Agglomération	80
9.3 Compatibilité avec le PCAET de Grand Bourg Agglomération	80
9.4 Compatibilité avec le fascicule des règles du SRADDET	80
Conclusion	86

1. Rappel sur la procédure de modification

1.1 Objectifs de la modification

Le Plan Local d'Urbanisme de la commune de Hautecourt-Romanèche, approuvé par le Conseil municipal le 28 novembre 2013, est appelé à être soumis à une modification conformément aux articles L.153-36 à 44 du Code de l'Urbanisme.

Cette modification porte sur plusieurs points :

- modification du plan de zonage : classement de la zone 2AU dite « Cœur de bourg », en zone 1AU ;
- modification de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation au bourg d'Hautecourt, au lieu-dit « La Fontaine » ;
- modification subséquentes des autres pièces du PLU.

1.2 Contexte juridique

➤ La procédure de modification

L'article L.153-31 du code de l'urbanisme stipule que :

« Le plan local d'urbanisme est **révisé** lorsque l'établissement public de coopération intercommunale ou la commune décide :

1° Soit de **changer les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables** ;

2° Soit de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ;

3° Soit de réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance.

4° Soit d'**ouvrir à l'urbanisation une zone à urbaniser qui, dans les six ans suivant sa création, n'a pas été ouverte à l'urbanisation ou n'a pas fait l'objet d'acquisitions foncières significatives** de la part de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale compétent, directement ou par l'intermédiaire d'un opérateur foncier.

5° Soit de créer des orientations d'aménagement et de programmation de secteur d'aménagement valant création d'une zone d'aménagement concerté.

NOTA :

Conformément au II de l'article 199 de la loi n° 2021-1104 du 22 août 2021, le 4° du présent article n'est pas applicable aux **zones à urbaniser délimitées par le règlement d'un plan local d'urbanisme adopté avant le 1er janvier 2018. Pour ces zones, le 4° du présent article continue à s'appliquer dans sa rédaction antérieure à la promulgation de ladite loi.** »

A la lecture du PLU en vigueur, les modifications envisagées ne sont concernées par aucun des critères ci-dessus, et, en particulier :

- elles sont compatibles avec le PADD (voir la partie du présent rapport relative aux Justifications) ;
- elles portent sur une zone 2AU qui a été créée le 28 novembre 2013, soit il y a moins de 9 ans (voir « nota » ci-dessus), et ayant fait l'objet d'acquisitions foncières significatives par la SEMCODA (voir suite du dossier).

La procédure idoine est donc une modification.

La procédure de modification est définie par l'article L. 153-36 du code de l'urbanisme :

*« Sous réserve des cas où une révision s'impose en application de l'article L. 153-31, le plan local d'urbanisme est modifié lorsque l'établissement public de coopération intercommunale ou la commune décide de **modifier le règlement, les orientations d'aménagement et de programmation ou le programme d'orientations et d'actions.** »*

La présente modification conduira notamment à une modification de l'OAP au bourg d'Hautecourt du PLU.

Les articles L. 153-37 à L. 153-40 donnent les modalités de la procédure :

« La procédure de modification est engagée à l'initiative du président de l'établissement public de coopération intercommunale ou du maire qui établit le projet de modification. »

L'arrêté engageant la modification du PLU, pris par le Maire le 25/01/2022, est donc conforme au code de l'urbanisme.

*« Lorsque le projet de modification porte sur **l'ouverture à l'urbanisation d'une zone, une délibération motivée de l'organe délibérant de l'établissement public compétent ou du conseil municipal justifie l'utilité de cette ouverture au regard des capacités d'urbanisation encore inexploitées dans les zones déjà urbanisées et la faisabilité opérationnelle d'un projet dans ces zones.** »*

La **délibération prise par le Conseil municipal, en date du 25/01/2022,** expose les motivations de la modification, et est donc conforme au code de l'urbanisme.

A noter : la modification n°1 du PLU avait été prescrite par arrêté du 29/11/2017 et délibération du 30/11/2017. Le premier dossier, transmis à la MRAE et aux PPA en juillet 2018, a été suspendu avant enquête publique, en janvier 2019, en raison d'évolutions dans le contenu du projet d'habitat sur la zone 2AU visée par la modification.

La modification n°1 a été re-prescrite, et le dossier a été repris avec le nouveau projet.

« Lorsque le projet de modification a pour objet ou pour effet de modifier les règles d'urbanisme applicables à l'intérieur d'un périmètre de zone d'aménagement concerté créée à l'initiative d'une personne publique autre que l'établissement public de coopération intercommunale ou la commune, l'avis de cette personne publique est requis préalablement à l'approbation du plan local d'urbanisme modifié.

Lorsque la zone d'aménagement concerté a été créée à l'initiative d'un établissement public de coopération intercommunale, cette approbation ne peut intervenir qu'après avis favorable de cet établissement public. »

« Avant l'ouverture de l'enquête publique ou avant la mise à disposition du public du projet, le président de l'établissement public de coopération intercommunale ou le maire notifie le projet de modification aux personnes publiques associées mentionnées aux articles L. 132-7 et L. 132-9. Le projet est également notifié aux maires des communes concernées par la modification. »

La modification envisagée par la commune est une modification de droit commun, soumise à enquête publique, dont les modalités sont précisées dans les articles L. 153-41 à L. 153-44. En particulier, l'article L. 153-41 précise que :

« **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.»

L'article L.131-9 concerne les PLU tenant lieu de PLH, ce qui n'est pas le cas du PLU d'Hauteclercq-Romanèche.

La présente modification conduit, en effet, à augmenter les possibilités de construire de plus de 20% par rapport à l'application du règlement actuel, puisque les possibilités offertes par la zone 2AU sont nulles dans le règlement actuel.

La présente procédure de modification se justifie donc pleinement, et est conforme aux dispositions du Code de l'urbanisme.

➤ L'évaluation environnementale

L'évaluation environnementale des documents d'urbanisme résulte de la transposition française de la directive 2001/42/CE du 27 juin 2001 relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement. Cette directive a été transposée en droit français par les articles L.104-1 à 104-8 et R.104-1 à R. 104-39 du code de l'urbanisme.

L'article R.104-12 du Code de l'urbanisme dispose notamment que :

« Les plans locaux d'urbanisme font l'objet d'une évaluation environnementale à l'occasion :

1° De leur modification prévue à l'article L. 153-36, lorsqu'elle permet la réalisation de travaux, aménagements, ouvrages ou installations susceptibles d'affecter de manière significative un site Natura 2000 ;

2° De leur modification simplifiée prévue aux articles L. 131-7 et L. 131-8, lorsque celle-ci emporte les mêmes effets qu'une révision ;

3° De leur modification prévue à l'article L. 153-36, autre que celle mentionnée aux 1° et 2°, s'il est établi, après un examen au cas par cas réalisé dans les conditions définies aux articles R. 104-33 à R. 104-37, qu'elle est susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement au regard des critères de l'annexe II de la directive 2001/42/ CE du Parlement européen et du Conseil du 27 juin 2001 relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement.

Les dispositions du présent article ne sont pas applicables aux procédures de modification ayant pour seul objet de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser en application du 3° de l'article L. 153-41 ou la rectification d'une erreur matérielle.

NOTA :

Conformément à l'article 26 du décret n° 2021-1345 du 13 octobre 2021, ces dispositions s'appliquent aux procédures d'élaboration et de révision des plans locaux d'urbanisme pour lesquelles une décision de dispense d'évaluation environnementale, prise par l'autorité environnementale en application de l'article R. 104-28 du code de l'urbanisme, est intervenue avant son entrée en vigueur. Les autres procédures pour lesquelles une décision de l'autorité environnementale est intervenue en application de l'article R. 104-28 du code de l'urbanisme avant la date d'entrée en vigueur dudit décret restent régies par les dispositions antérieurement applicables. »

Le territoire communal d'Hautecourt-Romanèche est concerné par la Zone Spéciale de Conservation (site Natura 2000 – directive « Habitats ») « Revermont et Gorges de l'Ain ».

Le projet de modification du PLU n'est a priori pas susceptible d'avoir des impacts significatifs sur l'environnement pour les raisons suivantes :

- il concerne un secteur qui n'est pas inclus au sein du site Natura 2000 (il se localise au plus près, à 800 m du site) ;
- il concerne un secteur dont l'urbanisation n'est actuellement pas autorisée, mais fléchée (zone 2AU) ;
- la nature du projet d'aménagement (habitat) n'est pas susceptible de générer des nuisances importantes et des travaux conséquents ;
- il porte sur une surface limitée.

Au titre du 3° de l'article R.104-12 susmentionné, le projet de modification du PLU d'Hautecourt-Romanèche est soumis par la commune, à l'examen au cas par cas de la Mission Régionale d'Autorité Environnementale (MRAE) *.

**Les évolutions de l'article R.104-12 susmentionné, ont été introduites par le décret du 13 octobre 2021 portant modification des dispositions relatives à l'évaluation environnementale des documents d'urbanisme.*

Ce décret a aussi créé un second dispositif d'examen au cas par cas, dit « cas par cas ad hoc » (défini aux articles R.104-33 à 37 du code de l'urbanisme), qui doit être réalisé par la personne publique responsable ayant initié l'évolution du PLU, à côté de l'examen au cas par cas réalisé par l'autorité environnementale, dit « cas par cas de droit commun » (R.104-28 à 32 du même code).

Dans ce nouveau dispositif, la personne publique responsable doit elle-même déterminer si une évaluation environnementale est nécessaire :

- le cas échéant, elle peut procéder directement à cette évaluation, sans saisir préalablement l'autorité environnementale, comme c'est le cas dans la procédure de droit commun ;*
- le cas contraire, elle saisit l'autorité environnementale, qui rendra un avis confirmant ou infirmant sa décision de ne pas réaliser cette évaluation.*

Le contenu de la demande à transmettre à l'autorité environnementale dans ce dernier cas, est donné par l'article R.104-34 du code de l'urbanisme, dont le dernier alinéa indique : « La liste détaillée des informations devant figurer dans l'exposé est définie dans un formulaire dont le contenu est précisé par arrêté du ministre chargé de l'urbanisme. ».

L'arrêté du 26 avril 2022 fixe le contenu du formulaire et comprend, en annexes, le formulaire-type pour chaque document de planification ou d'urbanisme concerné, ainsi qu'une notice explicative. Ce texte entre en vigueur pour les saisines pour avis conforme de l'autorité environnementale par la personne publique responsable effectuées à compter du 1er septembre 2022.

Au titre du 3° de l'article R.104-12 susmentionné, le projet de modification du PLU doit faire l'objet d'une demande d'examen au cas par cas « ad hoc », mais, dans l'attente de l'entrée en vigueur de l'arrêté susmentionné, il est retenu de saisir l'autorité environnementale dans le cadre de la procédure d'examen au cas par cas de droit commun.

1.3 Dispositions modificatives retenues

Les modifications envisagées concernent les pièces du PLU suivantes :

- plan de zonage général ;
- liste des emplacements réservés ;
- Orientations d'Aménagement et de Programmation ;
- Règlement
- liste du patrimoine protégé (simple mise à jour).

2. Présentation générale du contexte communal (rappels)

La commune d'Hautecourt-Romanèche s'étend sur 21,6 km² environ, dans le département de l'Ain. Elle est située sur l'axe départemental reliant Bourg-en-Bresse (à une vingtaine de kilomètres au Nord-Ouest), à Nantua (à une vingtaine de kilomètres à l'Est) et Oyonnax (à une trentaine de kilomètres au Nord-Est).



Carte de situation – BLC 2018

Depuis le 1^{er} janvier 2017, la commune fait partie de la Communauté d'Agglomération Grand Bourg Agglomération, qui regroupe, à ce jour, 74 communes, et 133 000 habitants.

2.1 Population

Sur un plan socio-démographique, Hautecourt-Romanèche comptait **770 habitants en 2018**¹ (population municipale), contre 795 en 2013 et 748 en 2008 ; le taux de croissance annuel moyen s'élevait à 1,2% sur la période 2008-2013 et est retombé à -0,6% entre 2013 et 2018.

Pour la période 2013-2018, cette variation démographique négative provient d'un **solde naturel légèrement positif** et d'un **solde migratoire devenu négatif** pour la première fois depuis la période d'observation (1968).

En 2018, la population des ménages (c'est-à-dire la population occupant les résidences principales) est égale à la population municipale (770 habitants).

Concernant la structure de la population, les tranches d'âge les plus représentées en 2018 sont celles des 80 ans ou plus (58,1%), des 65 à 79 ans (35,7%) et des 55 à 64 ans (21,6%). Un vieillissement de la population est constaté depuis 2013 (ces tranches d'âge représentaient respectivement 45,8%, 29,6% et 31,4%).

A l'image de la tendance observée au niveau national, **la taille des ménages a diminué** depuis 1982 : le nombre moyen de personnes par ménage était de 2,9, et est passé à 2,2 en 2018.

La population active (en âge de travailler) s'élevait à 463 personnes en 2018, contre 475 en 2013. Le taux d'emploi en 2018 (actifs ayant un emploi) était supérieur au taux de 2013 (77,4% contre 69,3%), et le taux de chômage, inférieur (5,3% contre 7,8%).

A noter que la population municipale s'élevait à 763 habitants en 2019².

¹ Dernier recensement complet disponible.

² Dernière donnée disponible (populations légales).

2.2 Logements

Le corollaire des dynamiques de population et des ménages présentées en supra, est la stagnation du parc de logements dans la commune.

Le **parc de logements** est passé de 502 logements en 2013 à **510 en 2018** ; cette stagnation fait suite à une production plus importante, sur la période précédente (462 logements en 2008).

Parmi ces logements, en 2018, **68,5% étaient des résidences principales**, 21,8% des résidences secondaires, et 9,7% des logements vacants.

Les **maisons individuelles** représentaient 95% des résidences principales, et 4,8% des appartements. Ces parts sont globalement stables depuis 2008.

Sur cette période en revanche, la répartition par taille de logements a légèrement évolué en faveur de logements un peu plus petits. Les logements T3 et T5 ont connu les plus fortes évolutions : les logements T5 ou plus représentaient 46,9% des résidences principales en 2018, contre 55,0% en 2008, et les T3, 19,8% contre 15,3% en 2008.

Le **taux de vacance de 9,7%** en 2018 a connu une progression assez importante par rapport à 2013 (6,9%) et 2008 (6,3%).

Le nombre de résidences secondaires et logements occasionnels a toujours été important sur la commune (depuis 1968).

En 2018, la majorité des ménages était propriétaire de sa résidence principale (81,3%) ; cette proportion a légèrement diminué depuis 2009 (81,7%). Le nombre de ménages locataires a légèrement augmenté, passant de 14,7% en 2008 à 16,0% en 2018 ; une croissance qui s'est opérée essentiellement sur les logements aidés (+7 locataires HLM entre les deux dates).

Le rapport de présentation du PLU approuvé en 2013 fait état d'un effort important de la municipalité en matière de production de logements sociaux : **28 logements sociaux** sur 325 résidences principales estimées **début 2012**, soit 8,6% du parc.

D'après les données INSEE, le parc de logements HLM s'élevait à **13 unités en 2018**, soit 3,8% du parc de résidences principales.

Les données du Répertoire sur le Parc Locatif Social (DREAL) font état, quant à elles, de **19 logements locatifs sociaux publics au 02/12/2021**³, dont 14 en collectif et 5 en individuel.

³ Dernière donnée disponible.

2.3 Activités économiques et équipements

Au 31 décembre 2019, hors agriculture, **46 établissements** étaient dénombrés sur la commune par l'INSEE, dont 23,9% dans le secteur de la construction (11 établissements), 21,7% dans celui du « commerce de gros et de détail, transports, hébergement et restauration » (10 établissements) et 19,6% dans l'industrie et dans les « activités spécialisées, scientifiques et techniques et activités de services administratifs et de soutien » (9 établissements dans ces 2 secteurs).

En 2018, 11% des actifs occupés de 15 ans ou plus résidant à Hautecourt-Romanèche travaillaient sur la commune (40 actifs), et 89% à l'extérieur (321 actifs).

La commune offrait, en 2018, 76 emplois (contre 88 en 2013). L'indicateur de concentration d'emploi (nombre d'emplois à Hautecourt-Romanèche pour 100 actifs ayant un emploi et résidant à Hautecourt-Romanèche) était de 21,0 (contre 26,5 en 2013). Cet indice montre que la **commune est essentiellement résidentielle**.

Concernant l'agriculture, la commune comptait 5 exploitations en 2012 (étude réalisée dans le PLU). L'orientation technico-économique était la polyculture et le polyélevage en 2010, et la Superficie Agricole Utilisée (SAU) était de 750 ha en 2010, dont 611 ha de superficie toujours en herbe (données RGA).

La commune intègre 4 IGP (Coteaux de l'Ain, Emmental français Est-Central, Gruyère, Volailles de l'Ain) et 1 AOC (Comté).

La commune compte un terrain de camping 3 étoiles, à Chambod.

La commune dispose d'**équipements assez nombreux**, concentrés sur le bourg d'Hautecourt, et celui de Romanèche :

- mairie (Hautecourt)
- école élémentaire, avec cantine, salle informatique et bibliothèque (Hautecourt),
- deux salles des fêtes (Hautecourt et Romanèche)
- des équipements sportifs (city-stade, courts de tennis, pump-track... – Hautecourt)

En outre, elle compte :

- une base de loisirs (île Chambod),
- une aire de détente et de stationnements au Bois de Devin.

Plusieurs lignes de cars scolaires desservent Hautecourt-Romanèche :

- 3 lignes pour acheminer les écoliers en élémentaire (primaires à Hautecourt) ;
- 1 ligne pour les collégiens (vers Ceyzériat) ;
- 1 ligne pour les lycées (vers Bourg-en-Bresse).

Des commerces sont présents, notamment sur le bourg de Hautecourt (boucher-charcutier-traiteur, épicerie...).

Enfin, quatre stations d'épuration sont en service (Hautecourt, Romanèche, Villette, Merloz).

En conclusion, Hautecourt-Romanèche a connu un accroissement de sa population de 1968 à 2013, avant une légère baisse sur la période la plus récente (2013-2018).

Si les résidences principales comptent encore un nombre moyen d'occupants assez élevé, un phénomène de desserrement des ménages est en cours.

Le parc de logements est plutôt diversifié en termes de catégorie et type de logements (maisons/appartements, grands et petits logements) et de statuts d'occupation. Toutefois, les efforts méritent d'être poursuivis sur les petits logements, et potentiellement les logements sociaux, pour répondre à des besoins variés.

Hautecourt-Romanèche est une commune assez dynamique en termes d'emplois et d'entreprises, mais reste essentiellement résidentielle, et génère des déplacements pendulaires importants.

Les enjeux de l'aménagement envisagé sont de poursuivre le développement d'une offre de logements diversifiée (logements intermédiaires, lots libres...) - selon des tailles de logements plus réduites, afin de répondre à des besoins variés (jeunes couples, jeunes actifs, personnes âgées, logements aidés,...) – et de soutenir la croissance démographique pour stopper sa régression, tout en contenant l'étalement urbain.

3. Rappel de l'articulation du PLU avec les documents de rang supérieur

En application de l'article L.131-4 du code de l'urbanisme, le PLU d'Hautecourt-Romanèche se doit d'être compatible avec les dispositions du Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT), du Plan de Déplacements Urbains (PDU) et du Programme Local de l'Habitat (PLH).

En application de l'article L.131-5 du même code, le PLU doit être compatible avec le Plan Climat Air Energie Territorial (PCAET).

La commune d'Hautecourt n'est toutefois pas concernée par un PDU.

Nous rapportons donc ci-dessous les dispositions du SCoT, du PLH et du PCAET, mais aussi d'autres dispositions applicables à la commune (SRADDET) qui sont en lien avec le projet de modification et les enjeux du territoire.

3.1 Le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) Bourg-Bresse-Revermont

Le 20 décembre 2002, le syndicat mixte Bourg-Bresse-Revermont (BBR) est créé. L'élaboration du SCoT BBR est prescrite le 14/11/2003. **Le SCoT est devenu exécutoire le 25/03/2008 ; le PLU en vigueur d'Hautecourt-Romanèche a été élaboré en compatibilité avec ce SCoT.**

Le 24/05/2013, la **révision du SCoT** est lancée. Elle a été adoptée le 14/12/2016 et est **devenue exécutoire le 07/03/2017.**

Au sein de son Document d'Orientations et d'Objectifs (DOO), le SCoT définit des orientations pour un aménagement et un développement durables du territoire. Ces orientations concernent les déplacements, l'économie, le paysage, l'environnement, l'habitat, etc ; elles sont adaptées à chaque échelon de l'armature territoriale.

Nous synthétisons ci-dessous, les principales dispositions du Document d'Orientation et d'Objectifs (DOO) du SCoT révisé, et les éventuels écarts avec la version de 2008. Seules les thématiques liées au projet de modification sont abordées (en particulier, celle relative au développement économique / Zones d'Activités, n'est pas évoquée).

Hautecourt-Romanèche est considérée comme une « **commune rurale** » au sein de l'armature territoriale du SCoT (définie dans le PADD), soit une commune :

- avant tout résidentielle, exception faite de quelques commerces et services de base ;
- dont la croissance est à maîtriser et organiser pour enrayer la consommation d'espaces agricoles et naturels et l'accroissement des déplacements qu'elle génère ; le SCoT projette une croissance pour les vingt prochaines années à la hauteur de la moyenne du territoire, et qui garantisse une agriculture vivante et des paysages de qualité.

Parmi les 57 « communes rurales », Hautecourt-Romanèche fait partie des 25 « **communes rurales accessibles** » c'est-à-dire proches de l'agglomération burgienne (accès en voiture inférieur à 15 minutes) et desservies en transports en commun (au moins 2 aller/retour par jour), leur conférant une meilleure allocation d'extension de l'espace (allocation non divisée par deux contrairement aux autres communes rurales) – voir ci-dessous.

En terme d'habitat, les dispositions du SCoT pour Hautecourt-Romanèche sont notamment les suivantes :

- favoriser l'amélioration et la réhabilitation du bâti ancien et privé ;
- **prioriser le développement en renouvellement urbain, l'urbanisation des dents creuses et la densification du tissu urbain (pour 35% des logements à produire) ;**
- respecter les objectifs de **densité moyenne minimale de 13 logements/ha** ; il s'agit d'une densité brute (accès, aménagements, équipements compris) calculée à l'échelle de la commune, incluant l'ensemble des projets de développement de l'habitat ; cet objectif s'élevait à 10 logements/ha au sein du SCoT de 2008, avec lequel le PLU en vigueur est compatible ;
- **limiter les extensions urbaines au droit du bourg** d'Hautecourt et de celui de Romanèche ;
- **autoriser pour les 20 prochaines années (2015-2035)** sous réserve de justification au regard du potentiel disponible en renouvellement urbain et densification, **une surface d'extension maximum pour le développement résidentiel** (ou « valeur-cible »), y compris les services et équipements associés, **de 6 ha** à Hautecourt-Romanèche (et de 9 ha sur 2008-2035) ; cette allocation d'extension est débloquée en 2 tranches égales d'urbanisation, chaque tranche étant conditionnée à l'état d'avancement de la tranche précédente ; dans le cadre de la traduction dans les PLU de ces surfaces, un **taux de rétention foncière de 2** est appliqué, de manière à mieux réguler dans le temps les opérations de construction ; cette allocation d'extension 2015-2035 est divisée par deux pour les autres communes rurales, par rapport aux communes rurales accessibles ; à l'époque de l'élaboration du PLU, cette valeur-cible était de 8 ha pour la période 2008-2028, à Hautecourt-Romanèche – voir suite du rapport ;
- prévoir un **développement urbain en épaisseur** des entités urbaines et non en extension linéaire le long des grands axes ;
- **mettre en place des stratégies foncières**, notamment via des partenariats avec les aménageurs et promoteurs ;
- **créer une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) sur toutes les futures zones à urbaniser**, ainsi que sur les dents creuses et les tènements urbanisables immédiatement considérés comme stratégiques pour le développement de la commune en raison de leur situation géographique et/ou de leur taille et/ou du nombre de logements prévus ; les OAP permettent notamment de s'assurer du respect des objectifs de densité ;
- favoriser une **diversité de formes urbaines, de modes d'habitat et des modes de financement** dans les programmes (accession à la propriété, locatif privé et social, typologies...) ;
- consacrer une part significative de logements neufs et réhabilités dans le tissu existant ou en extension à du **logement locatif social** : part laissée à l'appréciation des communes de moins de 1000 habitants, en fonction d'un diagnostic offre/demande ; produire **des logements en adéquation avec les besoins et moyens des habitants** (lancement progressif des opérations dans le temps, développement de logements abordables) et

répondre aux besoins des populations spécifiques ; *un objectif chiffré était donné au sein du précédent SCoT : 15% du parc de logements à l'horizon 2028 ;*

- améliorer la qualité urbaine (centres-villes, analyse fine du site, rapport entre densité globale et gabarit des constructions, formes des îlots, implantation des bâtiments, volume et espaces libres, liaison nouvelles opérations/tissu existant).

En matière d'équipement artisanal et commercial (hors développement économique en ZA), le SCoT prescrit une mixité fonctionnelle (notamment permettre dans les documents d'urbanisme locaux l'implantation d'activités et de services compatibles avec l'habitat en pied d'immeubles), des implantations commerciales de proximité à favoriser dans les centralités urbaines et villageoises (pas de limite de surface de plancher).

Le SCoT préconise le **renforcement des équipements et services de proximité**, sans contribuer à l'étalement urbain, de manière à diminuer les déplacements motorisés. Au sein des communes rurales, sont concernés les établissements scolaires maternelles et primaires en favorisant les regroupements inter-communes, les équipements d'accueil des personnes âgées pour favoriser leur maintien à domicile, les relais d'assistantes maternelle inter-communales, les équipements sportifs et de loisirs.

En terme de déplacements, le SCoT préconise :

- un maillage du territoire qui doit favoriser toutes les mobilités et notamment les mobilités douces, et assurer des liaisons entre les quartiers et vers le centre,
- le développement des modes alternatifs à la voiture particulière, et plus particulièrement les modes doux,
- le renforcement de l'offre de transport en commun vers Oyonnax,
- l'optimisation de la gestion du stationnement (mutualisation des usages),
- la coordination entre l'urbanisation/la densité et l'offre de transport,
- l'organisation des déplacements à échelle communale (plan de hiérarchisation de la voirie, **voies en impasse proscrites pour tout nouveau projet d'urbanisation, sauf cas de force majeure justifiée**).

Enfin, le SCoT définit un dernier objectif fort : la **protection des espaces et sites naturels ou urbains**, qui s'attache à la protection et la mise en valeur des espaces environnementaux sensibles, la préservation des espaces agricoles, la protection des paysages naturels et urbains, la qualification des entrées de ville, et enfin la prise en compte et la réduction des risques.

Concernant la trame agri-environnementale plus particulièrement, le bourg d'Hauteclerc s'inscrit dans un secteur de « classe 1B » : « *espaces naturels d'intérêt écologique, en extension des réservoirs de biodiversité, qui assurent leur dynamique écologique, pour le déplacement de la faune* » ; sur ces secteurs, le SCoT demande notamment de préserver les valeurs, fonctionnalités et connexions écologiques (règlement, OAP).

3.2 Le Programme Local de l'Habitat (PLH) de Grand Bourg Agglomération

Le Programme Local de l'Habitat (PLH) est le document réglementaire qui définit, pour une durée de six ans, la politique de l'habitat de la Communauté d'Agglomération du Bassin de Bourg-en-Bresse. Il vise à répondre aux besoins en logements et en hébergement, à favoriser le renouvellement urbain et la mixité sociale et à améliorer l'accessibilité du cadre bâti aux personnes handicapées, en assurant entre les communes et entre les quartiers d'une même commune une répartition équilibrée et diversifiée de l'offre de logements.

Le PLH de Grand Bourg Agglomération a été approuvé en 2020 ; il porte sur la période 2020-2025.

Il définit des objectifs sur la base de l'armature territoriale du SCoT.

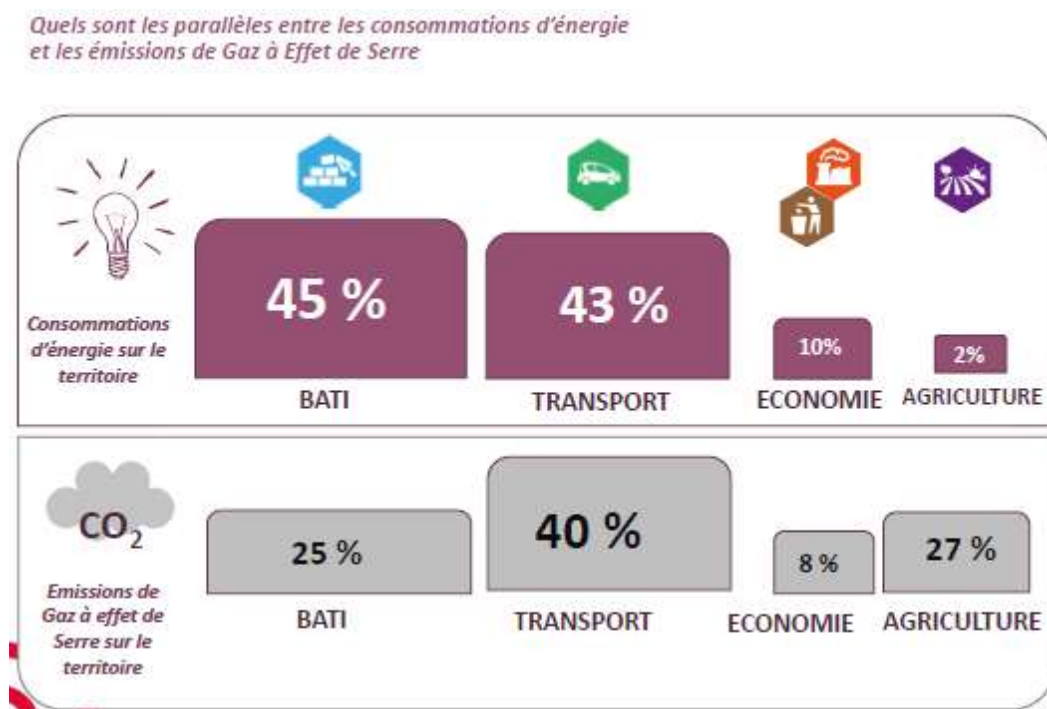
Le PLH retient 6 orientations, déclinées en objectifs et actions ; celles qui concernent Hautecourt-Romanèche et qui sont liées au projet de modification sont reportées ci-dessous :

1. Améliorer et agir sur le parc privé et public existant
→ *Cette orientation a peu de lien avec la modification (voir orientation suivante sur la vacance).*
2. **Répartir la production de logements en cohérence avec l'armature territoriale**
→ *Hautecourt-Romanèche est concernée par un **objectif de production de 41 logements de 2020 à 2025, en déclinaison du SCoT, dont 14 (34%) en dents creuses, mais aucun objectif de sortie de vacance.***
3. **Déployer une stratégie foncière**
→ *La zone 2AU visée par la modification du PLU a une situation stratégique et a été acquise par la SEMCODA ; une parcelle a été portée par l'EPF pour la commune, et la zone est limitrophe d'espaces publics communaux, le tout étant intégré dans une réflexion d'ensemble (voir suite du rapport). L'aménagement de ce secteur, bien qu'antérieur au PLU, répond à cette orientation.*
4. **Produire des logements sociaux répondant aux besoins**
→ *Le PLH reprend les objectifs du SCoT ; **Hautecourt-Romanèche fait partie des 25 communes rurales accessibles, devant produire un total de 246 logements locatifs sociaux sur la période 2020-2025.***
→ *Le PLH met en place des mesures d'appui pour faciliter la production de logements sociaux.*
5. Répondre aux besoins en logements spécifiques
→ *Cette orientation, portant sur les hébergements dédiés aux personnes en perte d'autonomie, en situation de handicap, aux hébergements d'urgence, d'insertions, et aux gens du voyage, n'a pas de lien avec la modification, qui porte sur un projet d'habitat « classique ».*
6. Animer et suivre la mise en œuvre du PLH

3.3 Le Plan Climat Energie Territorial (PCET) de Grand Bourg Agglomération

Le PCAET de Grand Bourg Agglomération est en cours d'élaboration.

Le diagnostic territorial a été présenté en 2018 ; parmi ses constats :



LA CAPACITÉ DU TERRITOIRE À COMPENSER ou la séquestration carbone ou le stockage CO₂



Ce qui permet de stocker :

- La forêt
- Les prairies
- La construction bois
- Les terres cultivées

Ce qui ne contribue pas à stocker :

- Artificialisation des sols
- La déforestation

Les petites actions qui limitent les impacts

- Les espaces verts

3.4 Le Schéma Régional d'aménagement, de Développement Durable et d'Egalité des Territoires (SRADDET)

Le Schéma Régional d'aménagement, de Développement Durable et d'Egalité des Territoires (SRADDET) d'Auvergne Rhône-Alpes, **approuvé le 10 avril 2020**, a pour ambition de définir une vision stratégique et unifiée du territoire à l'horizon 2030, en matière d'aménagement du territoire et d'environnement, sur 11 thématiques, le principal enjeu étant l'atténuation et l'adaptation au changement climatique.

Ainsi, le SRADDET doit être l'outil permettant à la Région, à l'horizon 2030, de créer une région réellement unifiée, confirmant sa place de leader français et européen dans la plupart des domaines (économique, universitaire, touristique, patrimonial, agricole, environnemental, cadre de vie, moyens de transport, etc.).

Le document se compose notamment :

- d'un « rapport d'objectifs » divisé en 4 objectifs généraux, déclinés en 10 objectifs stratégiques et sous-objectifs ;
- d'un « fascicule des règles » comprenant 43 règles divisées en 6 thématiques, pour l'atteinte de ces objectifs (certaines règles se rapportent à plusieurs objectifs, certains objectifs ne sont pas associés à des règles).

Le SRADDET s'impose notamment aux SCoT et en l'absence de SCoT, aux documents d'urbanisme, dans un rapport de prise en compte des objectifs et de compatibilité avec les règles. Il s'impose aussi aux PCAET.

Le SCoT Bourg-Bresse-Revermont devra donc être mis en compatibilité avec le SRADDET ; en attendant son approbation, l'articulation de la modification du PLU de Hautecourt-Romanèche avec le schéma régional, est exposée en infra.

Sont synthétisées ci-dessous, les règles qui sont uniquement en rapport avec les SCoT/PLU uniquement, et les objectifs auxquels elles se rapportent. L'articulation de la modification avec ceux-ci est présentée en partie 9.

La **règle n°1** est une règle générale portant sur la subsidiarité SRADDET/SCoT : les documents de planification et d'urbanisme doivent décliner quantitativement les objectifs du SRADDET.

Aménagement du territoire

REGLES DU SRADDET	OBJECTIFS DU SRADDET AUXQUELS LA REGLE SE RAPPORTE
Règle n°2 : Renforcement de l'armature territoriale	5.1. Promouvoir une organisation multipolaire qui renforce les complémentarités des territoires et favorise les fonctionnements de proximité à l'échelle locale. 1.1. Redynamiser les centres bourgs et les centres des villes moyennes et les quartiers en difficulté. 1.3. Garantir la cohérence entre urbanisme et déplacements.
Règle n°3 : Objectif de production de logements et cohérence	1.2. Répondre à la diversité et à l'évolution des besoins des habitants en matière d'habitat. 1.3. Garantir la cohérence entre urbanisme et déplacements.

avec l'armature définie dans les SCoT	<p>5.1. Promouvoir une organisation multipolaire qui renforce les complémentarités des territoires et favorise les fonctionnements de proximité à l'échelle locale.</p> <p>1.8. Rechercher l'équilibre entre les espaces artificialisés et les espaces naturels et agricoles dans et autour des espaces urbanisés.</p> <p>1.1. Redynamiser les centres bourgs et les centres des villes moyennes et les quartiers en difficulté.</p>
Règle n°4 : Gestion économe et approche intégrée de la ressource foncière	<p>3.1. Privilégier le recyclage du foncier à la consommation de nouveaux espaces.</p> <p>3.3. Préserver et valoriser les potentiels fonciers pour assurer une activité agricole viable, soucieuse de la qualité des sols, de la biodiversité et résiliente face au changement climatique.</p> <p>3.6 Limiter le développement de surfaces commerciales en périphérie des villes en priorisant leurs implantations en centre-ville et en favorisant la densification des surfaces commerciales existantes.</p> <p>1.9 Développer une approche transversale pour lutter contre les effets du changement climatique.</p> <p>1.1. Redynamiser les centres bourgs et les centres des villes moyennes et les quartiers en difficulté.</p> <p>1.3. Garantir la cohérence entre urbanisme et déplacements.</p> <p>1.8. Rechercher l'équilibre entre les espaces artificialisés et les espaces naturels et agricoles dans et autour des espaces urbanisés.</p> <p>1.6. Préserver la trame verte et bleue.</p> <p>3.2. Anticiper à l'échelle des SCoT la mobilisation de fonciers de compensation à fort potentiel environnemental.</p>
Règle n°5 : Densification et optimisation du foncier économique existant	<i>Sans objet – la modification du PLU d'Hautecourt ne porte pas sur des espaces à vocation économique, ni sur un projet d'activité.</i>
Règle n°6 : Encadrement de l'urbanisme commercial	<i>Sans objet – la modification du PLU d'Hautecourt ne porte pas sur des secteurs à vocation commerciale, ni sur le centre-bourg, ni sur un projet d'activité commerciale.</i>
Règle n°7 : Préservation du foncier agricole et forestier	<p>3.3. Préserver et valoriser les potentiels fonciers pour assurer une activité agricole viable, soucieuse de la qualité des sols, de la biodiversité et résiliente face au changement climatique.</p> <p>3.1. Privilégier le recyclage du foncier à la consommation de nouveaux espaces.</p> <p>1.6. Préserver la trame verte et bleue.</p> <p>3.2. Anticiper à l'échelle des SCoT la mobilisation de fonciers de compensation à fort potentiel environnemental.</p> <p>1.8. Rechercher l'équilibre entre les espaces artificialisés et les espaces naturels et agricoles dans et autour des espaces urbanisés.</p>
Règle n°8 : Préservation de la ressource en eau	<p>4.5. Préserver la ressource en eau pour limiter les conflits d'usage et garantir le bon fonctionnement des écosystèmes notamment en montagne et dans le sud de la région.</p> <p>1.9 Développer une approche transversale pour lutter contre les effets du changement climatique.</p>
Règle n°9 : Développement des projets à enjeux structurants pour le développement régional	<i>Hautecourt et son territoire élargi n'est pas concerné par ces projets à enjeux structurants.</i>

Infrastructures de transport, d'intermodalité et de développement des transports

REGLES DU SRADDET	OBJECTIFS DU SRADDET AUXQUELS LA REGLE SE RAPPORTE
Règle n°14 : Identification du Réseau Routier d'Intérêt Régional	<i>Les axes traversant Hautecourt ne font pas partie du RRIR.</i>
Règle n°16 : Préservation du foncier des pôles d'échanges d'intérêt régional	<i>Hautecourt n'est pas concernée par un pôle d'échanges.</i>
Règle n°17 : Cohérence des équipements des Pôles d'échanges d'intérêt Régional	<i>Hautecourt n'est pas concernée par un pôle d'échanges.</i>
Règle n°18 : Préservation du foncier embranché fer et/ou bord à voie d'eau pour la logistique et le transport de marchandises	<i>Hautecourt n'est pas concernée par des infrastructures ferroviaires et/ou fluviales.</i>
Règle n°20 : Cohérence des politiques de stationnement et d'équipements des abords des pôles d'échanges	<i>Hautecourt n'est pas concernée par un pôle d'échanges.</i>
Règle n°22 : Préservation des emprises des voies ferrées désaffectées et priorité de réemploi à des fins de transports collectifs	<i>Hautecourt n'est pas concernée</i>

Climat, air, énergie

REGLES DU SRADDET	OBJECTIFS DU SRADDET AUXQUELS LA REGLE SE RAPPORTE
Règle n°23 : Performance énergétique des projets d'aménagements	3.8. Réduire de 23 % la consommation d'énergie de la région à l'horizon 2030.
Règle n°24 : Trajectoire neutralité carbone horizon 2050	3.7. Augmenter de 54 % à l'horizon 2030 la production d'énergies renouvelables (électriques et thermiques) en accompagnant les projets de production d'énergies renouvelables et en s'appuyant sur les potentiels de chaque territoire, et porter cet effort à +100 % à l'horizon 2050 1.5.2 Réduire les émissions de GES pour atteindre la neutralité carbone à l'horizon 2050. 1.6. Préserver la trame verte et bleue et intégrer ses enjeux dans l'urbanisme, les projets d'aménagement, les pratiques agricoles et forestières. 1.9 Développer une approche transversale pour lutter contre les effets du changement climatique.
Règle n°25 : Performance énergétique des bâtiments neufs	3.8. Réduire de 23 % la consommation d'énergie de la région à l'horizon 2030. 1.5.2 Réduire les émissions de GES pour atteindre la neutralité carbone à l'horizon 2050
Règle n°26 : Rénovation énergétique	<i>Le projet de modification ne porte pas sur du bâti existant.</i>

des bâtiments	
Règle n°27 : Développement des réseaux énergétiques	3.7. Augmenter de 54 % à l'horizon 2030 la production d'énergies renouvelables (électriques et thermiques) en accompagnant les projets de production d'énergies renouvelables et en s'appuyant sur les potentiels de chaque territoire, et porter cet effort à +100 % à l'horizon 2050
Règle n°28 : Production d'énergie renouvelable dans les zones d'activités économiques et commerciales	<i>Sans objet – la modification du PLU ne porte pas sur des espaces à vocation économique ou commerciale.</i>
Règle n°29 : Développement des énergies renouvelables	1.6. Préserver la trame verte et bleue et intégrer ses enjeux dans l'urbanisme, les projets d'aménagement, les pratiques agricoles et forestières. 3.7. Augmenter de 54 % à l'horizon 2030 la production d'énergies renouvelables (électriques et thermiques) en accompagnant les projets de production d'énergies renouvelables et en s'appuyant sur les potentiels de chaque territoire, et porter cet effort à +100 % à l'horizon 2050 9.1. Accompagner l'autoconsommation d'énergie renouvelable et les solutions de stockage d'énergie. 9.3. Développer le vecteur énergétique et la filière hydrogène tant en termes de stockage d'énergie que de mobilité. 1.9 Développer une approche transversale pour lutter contre les effets du changement climatique.
Règle n°30 : Développement maîtrisé de l'énergie éolienne	<i>Sans objet – la modification du PLU d'Hautecourt ne porte pas sur un projet éolien, ni sur l'implantation d'éoliennes domestiques.</i>
Règle n°31 : Diminution des GES	1.5. Réduire les émissions de polluants et les émissions de GES. 1.9 Développer une approche transversale pour lutter contre les effets du changement climatique. 2.9. Accompagner la réhabilitation énergétique des logements privés et publics et améliorer leur qualité environnementale.
Règle n°32 : Diminution des émissions de polluants dans l'atmosphère	1.5. Réduire les émissions de polluants et les émissions de GES. 1.9 Développer une approche transversale pour lutter contre les effets du changement climatique
Règle n°33 : Réduction de l'exposition de la population aux polluants atmosphériques	1.5. Réduire les émissions de polluants et les émissions de GES. 1.3. Consolider la cohérence entre urbanisme et déplacements. 2.9. Accompagner la réhabilitation énergétique des logements privés et publics et améliorer leur qualité environnementale.
Règle n°34 : Développement de la mobilité décarbonée	<i>Sans objet – la modification du PLU ne porte pas sur ce thème.</i>

Protection et restauration de la biodiversité

REGLES DU SRADDET	OBJECTIFS DU SRADDET AUXQUELS LA REGLE SE RAPPORTE
Règle n°35 : Préservation des continuités écologiques	1.6. Préserver la trame verte et bleue et intégrer ses enjeux dans l'urbanisme, les projets d'aménagement, les pratiques agricoles et forestières.
Règle n°36 : Préservation des réservoirs de biodiversité	1.6. Préserver la trame verte et bleue et intégrer ses enjeux dans l'urbanisme, les projets d'aménagement, les pratiques agricoles et forestières.
Règle n°37 : Préservation des corridors écologiques	1.6. Préserver la trame verte et bleue et intégrer ses enjeux dans l'urbanisme, les projets d'aménagement, les pratiques agricoles et forestières.

Règle n°38 : Préservation de la trame verte et bleue	1.6. Préserver la trame verte et bleue et intégrer ses enjeux dans l'urbanisme, les projets d'aménagement, les pratiques agricoles et forestières. 1.6.4. Contribuer à l'atteinte du bon état écologique des cours d'eau et des lacs. 3.9. Préserver les espaces et le bon fonctionnement des grands cours d'eau.
Règle n°39 : Préservation des milieux agricoles et forestiers supports de biodiversité	1.6. Préserver la trame verte et bleue et intégrer ses enjeux dans l'urbanisme, les projets d'aménagement, les pratiques agricoles et forestières. 3.3. Préserver et valoriser les potentiels fonciers pour assurer une activité agricole et sylvicole viable, soucieuse de la qualité des sols, de la biodiversité et résiliente face aux impacts du changement climatique. 1.8. Rechercher l'équilibre entre les espaces artificialisés et les espaces naturels, agricoles et forestiers dans et autour des espaces urbanisés. 1.6.2. Réduire les émissions de gaz à effet de serre.
Règle n°40 : Préservation de la biodiversité ordinaire	1.6. Préserver la trame verte et bleue et intégrer ses enjeux dans l'urbanisme, les projets d'aménagement, les pratiques agricoles et forestières. 1.7. Valoriser la richesse et la diversité des paysages, patrimoines et espaces naturels remarquables et ordinaires de la région. 1.8. Rechercher l'équilibre entre les espaces artificialisés et les espaces naturels, agricoles et forestiers dans et autour des espaces urbanisés. 1.6.2. Réduire les émissions de gaz à effet de serre.
Règle n°41 : Amélioration de la perméabilité écologique des réseaux de Transport	<i>Sans objet – la modification du PLU ne porte pas sur ce thème.</i>

Prévention et gestion des déchets

REGLES DU SRADDET	OBJECTIFS DU SRADDET AUXQUELS LA REGLE SE RAPPORTE
Règle n°42 : Respect de la hiérarchie des modes de traitement des déchets	<i>Sans objet – la modification du PLU ne porte pas sur un projet d'implantation d'installation de prévention, de valorisation et de traitement des déchets.</i>

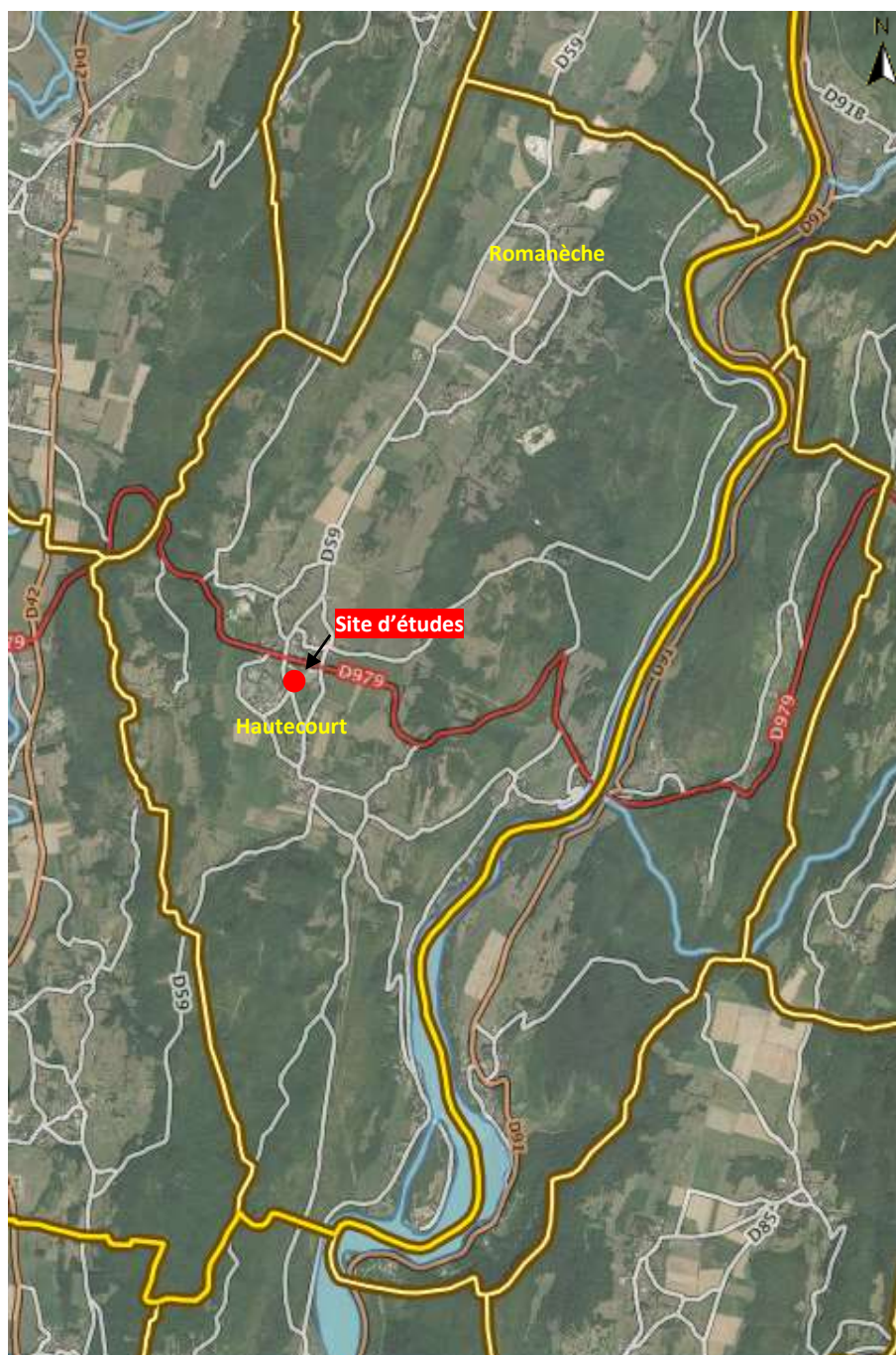
Prévention et gestion des déchets

REGLES DU SRADDET	OBJECTIFS DU SRADDET AUXQUELS LA REGLE SE RAPPORTE
Règle n°43 : Réduction de la vulnérabilité des territoires vis-à-vis des risques naturels	4.3. Accompagner les collectivités à mieux prévenir et à s'adapter aux risques naturels très présents dans notre région. 1.9 Développer une approche transversale pour lutter contre les effets du changement climatique. 1.6. Préserver la trame verte et bleue et intégrer ses enjeux dans l'urbanisme, les projets d'aménagement, les pratiques agricoles et forestières. 1.8. Rechercher l'équilibre entre les espaces artificialisés et les espaces naturels, agricoles et forestiers dans et autour des espaces urbanisés.

4. Localisation du projet et rappel du règlement en vigueur

4.1 Situation et présentation du secteur

Le site pressenti est localisé au cœur du bourg d'Hautecourt, au lieu-dit « La Fontaine ».

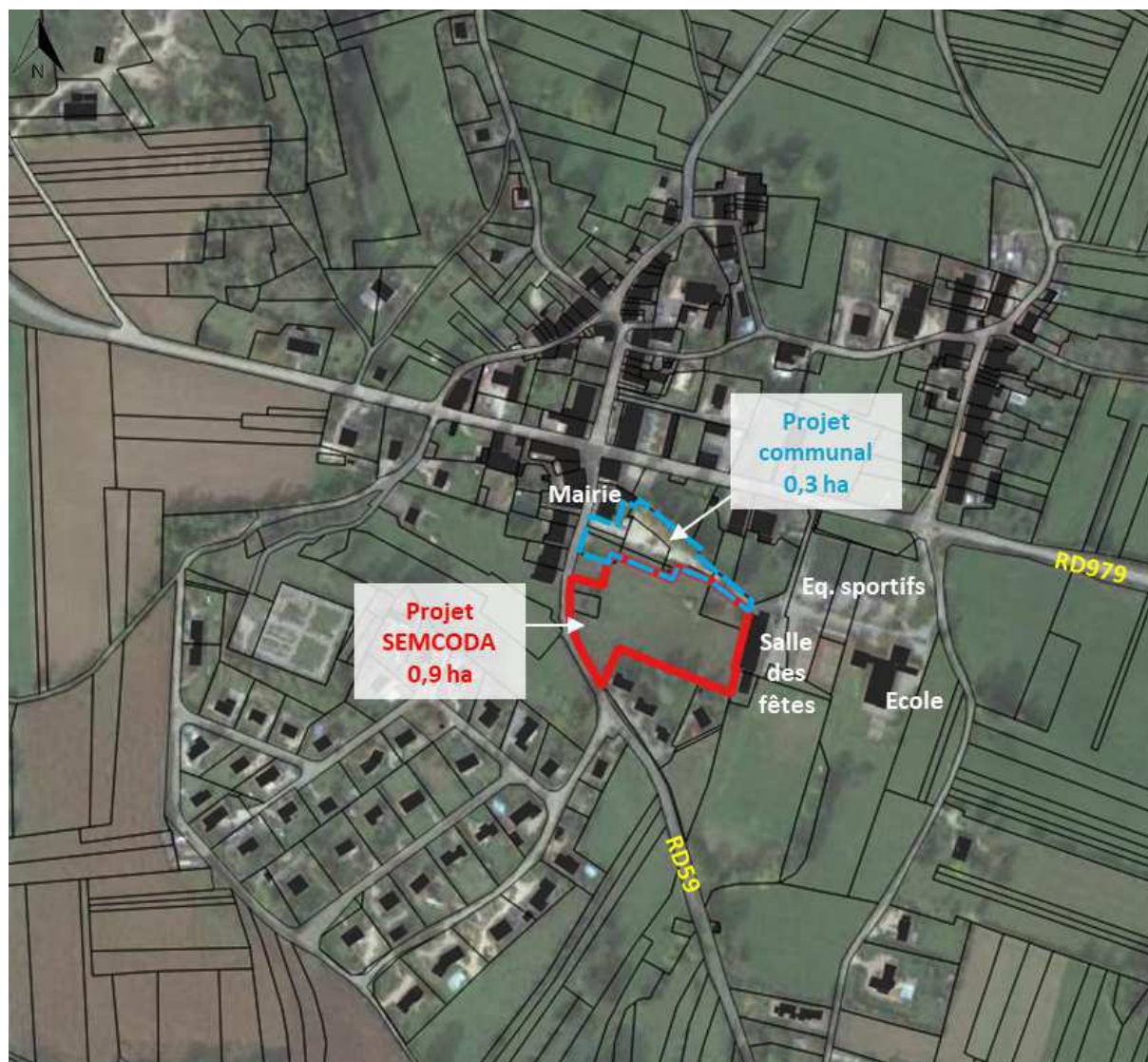


Situation générale sur la commune de Hautecourt-Romanèche

Sources : Géoportail & BLC, 2017 – sans échelle

4.2 Vue aérienne de l'emprise du projet

Le projet de modification porte sur l'adaptation du PLU pour permettre la mise en œuvre d'un projet de logements SEMCODA (sur une emprise de 0,9 ha environ), mais ce secteur jouxte des espaces publics que la commune projette de réaménager et d'étendre (emprise de 0,3 ha environ).



Situation sur le bourg d'Hautecourt

Sources : cadastre fourni par le SIEA – fond Google Satellite – sans échelle

Le site d'étude (projet SEMCODA) prend place au sein d'un milieu urbanisé, il est bordé par :

- la RD59 à l'Ouest, reliant du Nord au Sud Thoirette à Neuville-sur-Ain, l'un des deux principaux axes traversant la commune, puis par des terrains libres (prés) ;
- au Nord, par la mairie, un commerce (boucher-charcutier-traiteur), des habitations et leur terrain attenant ;
- à l'Est, par la salle des fêtes, les équipements sportifs et scolaires de la commune ;
- au Sud, par des habitations individuelles.

Le site d'étude se compose majoritairement d'un pré avec quelques arbres sporadiques à l'Est.

Au Nord, derrière la mairie, prend place un espace public, avec des stationnements, une voie existante permettant d'accéder à un « espace tri des déchets » et aux équipements communaux situés en contrebas.



Vues sur l'emprise du projet depuis la RD59 (Ouest/Sud) - photographies BLC, 2021



Vues sur l'emprise du projet depuis le Nord (parking attenant à la mairie) - photographies BLC, 2021



Vue sur la mairie et son parking, et les espaces publics en arrière, permettant d'accéder aux équipements en contrebas (salle des fêtes, équipements scolaires et sportifs) - BLC 2021



*Vue sur la salle des fêtes depuis l'arrière de la mairie
BLC 2021*



Vue éloignée sur les équipements sportifs depuis la voie existante derrière la mairie – BLC, 2021



Salle des fêtes – BLC, 2021



Pump-track, courts de tennis, école – BLC, 2017



Courts de tennis, stationnements – BLC, 2017



Voie d'accès à sens unique aux équipements (entrée par la RD979, sortie sur Challes) – BLC, 2017



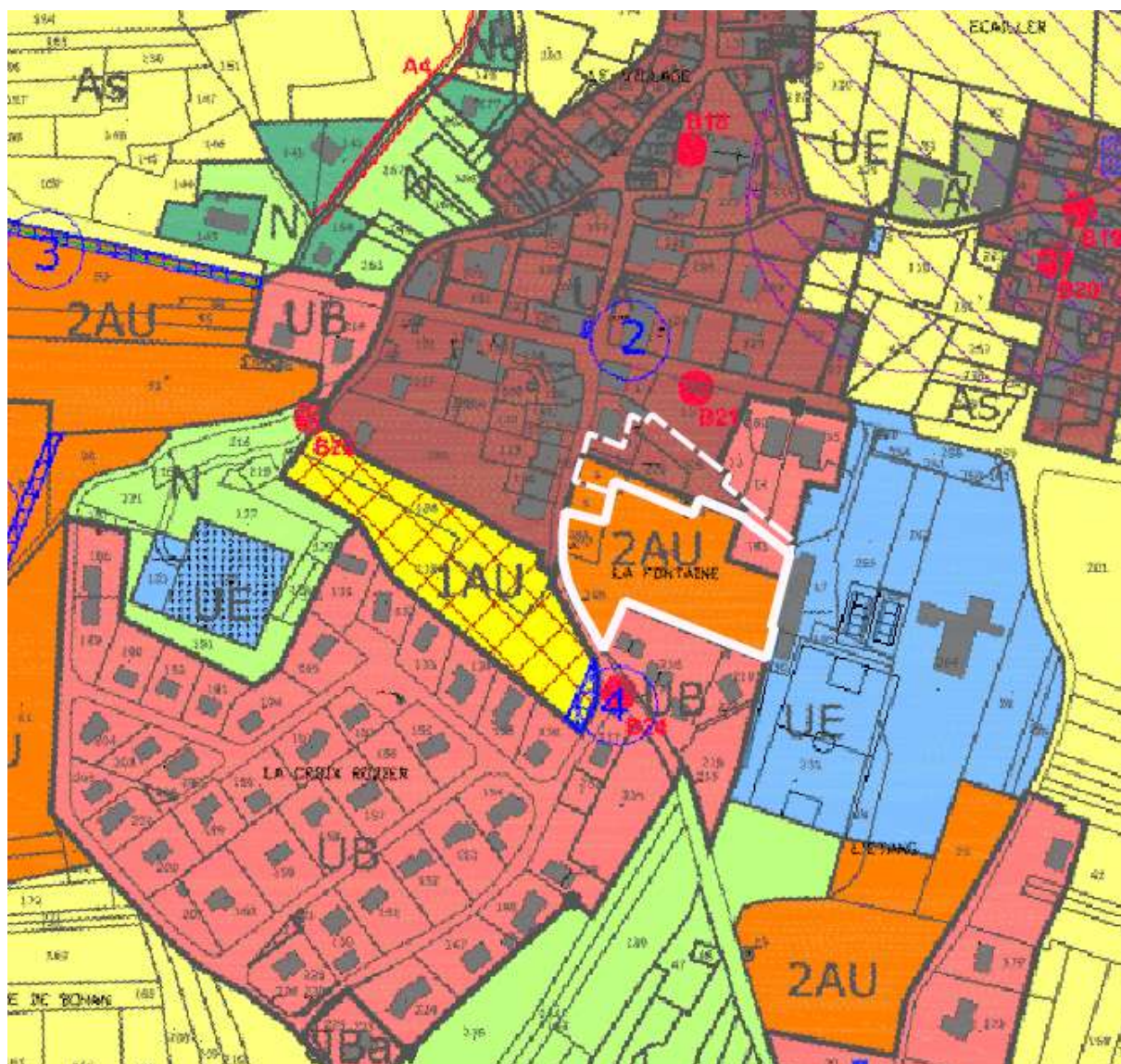
Vue aérienne rapprochée et propriétés du site d'étude
 Sources : cadastre fourni par le SIEA – fond Google Satellite – sans échelle










Le projet porté par la SEMCODA s'étend sur une surface de 0,9 ha environ, à 90% sur ses propres propriétés. Le tènement foncier (hors espace public de la parcelle AD 183) n'est plus exploité à ce jour, et n'est pas loué à un exploitant.

Le projet communal porte quant à lui sur une surface de 0,3 ha environ, essentiellement sur ses propres propriétés et celle que l'Etablissement Public Foncier (EPF) local de l'Ain a porté (parcelle AD5).

La parcelle AD5, privée, est exclue des 2 projets (propriétaire non vendeur).

4.3 Contexte réglementaire actuel



-  Zone UA : centre bourg comprenant le sous-secteur UAa en assainissement autonome
-  Zone UB : secteur pavillonnaire comprenant le sous-secteur UBa en assainissement autonome
-  Zone UE : équipements publics et collectifs
-  Zone 1AU : zone à urbaniser (à court terme)
-  Zone 2AU : zone à urbaniser (à moyen ou long terme)
-  ⑦  Emplacement réservé
-   Servitude de logements sociaux au titre de l'article L.123-1-5-16° du code de l'urbanisme (25% minimum sur la zone 1AU)

Extraits du plan de zonage général du PLU en vigueur

Délimitation du site d'étude en blanc (projet SEMCODA en trait plein, projet communal en tiretés) - sans échelle

L'emprise du projet conduit par la SEMCODA porte :

- **essentiellement sur le zonage 2AU** : zone destinée à une urbanisation à dominante d'habitat à long terme ;
- **et en partie sur le zonage UB** : secteurs mixtes pavillonnaires et collectifs.

Le projet communal de réaménagement et extension d'espaces publics, concerne essentiellement le zonage UA, très partiellement le zonage 2AU, et une petite partie UB.

La zone 2AU n'est, en l'état, pas ouverte à l'urbanisation, comme les autres zones 2AU du PLU.

La zone 2AU au lieu-dit « La Fontaine », visée par la présente modification, est notamment **intégrée de manière indicative à l'OAP au bourg d'Hauteclercq** (voir suite du rapport).

Il existe 4 autres zones de ce type sur la commune, dont 3 à Hauteclercq et 1 à Romanèche ; elles ne font pas l'objet d'une OAP.

Les équipements sportifs à l'Est sont classés en zone UE (secteur d'équipements publics) ; les habitations au Sud, et au Nord-Est, en zone UB ; la mairie et les terrains au Nord (dont espaces publics), en zone UA et UB.

A l'Ouest, les terrains libres sont classés en zone 1AU, destinée à une urbanisation à dominante d'habitat à court ou moyen terme. Il s'agit de l'unique zone 1AU du PLU en vigueur, qui est également intégrée à l'OAP au bourg d'Hauteclercq. La zone est concernée par une **servitude de logements sociaux** au titre de l'article L.123-1-5-16° du code de l'urbanisme (25% minimum sur la zone 1AU).

A l'époque de l'élaboration du PLU, sur ce secteur Ouest, un projet plus abouti que sur le secteur Est avait été envisagé.

L'aménagement du secteur Est avait toutefois été intégré à l'OAP, après enquête publique, suite aux observations de l'architecte-conseil de l'Etat (souci de cohérence globale).

Le site d'étude n'est pas concerné par un emplacement réservé délimité au PLU, ni par un Espace Boisé Classé, ni par une servitude de mixité sociale.

Aucun bâtiment agricole ne se trouve à proximité.

Deux éléments architecturaux identifiés au titre de l'ancien article L.123-1-5-7° du code de l'urbanisme se localisent à proximité :

- fontaine et réservoir au village de Hauteclercq au Nord,
- calvaire de la Vierge à la Croix Rozier au Sud.

En outre, une prise d'eau de la fontaine (non identifiée au PLU) se situe au niveau de la parcelle AD228, d'après une archive de 1926.

D'après le Plan des Servitudes d'Utilité Publique (SUP), le site n'est pas concerné par une SUP ; les plus proches se situent au niveau de la RD979 (servitudes PT3 attachées aux réseaux de télécommunications des réseaux des postes et télécommunications). Le plan figure à titre d'information que le site est concerné par une ZNIEFF de type II.

Comme évoqué en supra, la zone 2AU concernée par la présente modification, et l'unique zone 1AU du PLU, située à l'Ouest de celle-ci, font l'objet d'une OAP dite « au bourg d'Hautecourt ».

L'OAP se divise en deux secteurs :

- **un secteur Ouest comprenant la zone 1AU et une partie de la zone UA**, urbanisable sur le court terme, et où l'aménagement devra être compatible avec l'orientation d'aménagement ;
- **un secteur Est comprenant la zone 2AU et une partie des zones UA et UB**, urbanisable à plus long terme ; l'orientation d'aménagement est ici proposée à titre indicatif, dans un souci de cohérence du projet global, et devra être précisée lors d'une procédure adaptée pour l'ouverture à l'urbanisation.

Les principales dispositions de l'OAP sont les suivantes.

Formes urbaines

Secteur Ouest :

- mixité : habitat individuel traditionnel (9 logements), et logements individuels groupés localisés aux deux entrées de l'opération (10 logements)
- 25% de logements sociaux au minimum sur la zone 1AU, à prévoir sur la typologie de logements groupés, de manière équilibrée sur les 2 entrées
- densité de 10 logements/ha à minima pour les lots libres et 22 logements/ha, pour les lots individuels groupés
- densité moyenne globale de 14 logements/ha, en lien avec la proximité au centre bourg
- voirie transversale de desserte de l'opération, du cœur du bourg au chemin d'accès au cimetière

Secteur Est (OAP indicative) :

- objectif : recréer une centralité au bourg d'Hautecourt, avec commerces, services et espaces publics
- mixité : habitat individuel traditionnel, logements individuels groupés, logements collectifs sur rez-de-chaussée accueillant commerces et services, au cœur de l'opération
- densité de 10 logements/ha à minima pour les lots libres, 22 logements/ha, pour les lots individuels groupés, 28 logements/ha pour les logements collectifs
- densité moyenne globale de 14 logements/ha (environ 15 logements)

Organisation de l'espace et lien avec l'environnement

Secteur Ouest :

- densités plus importantes en entrées de l'opération pour les structurer et assurer une qualité dans la composition urbaine (front bâti, entrée du centre-bourg marquée)
- lots libres de part et d'autre de la voie de desserte pour créer un paysage urbain uniforme, similaire au lotissement adjacent de la Croix Rozier
- conservation du talus bordant la route de Neuville
- mise en place d'un carrefour sécurisé au niveau de l'accès principal prévu en partie Nord de ce secteur bordant la route de Neuville
- prise en compte en amont des besoins du futur secteur Est, et de son accès
- l'interface Sud avec le lotissement de la Croix Rozier sera particulièrement soignée.

Secteur Est (OAP indicative) :

- centralité structurante au niveau de l'axe reliant la mairie à la salle des fêtes, maintenu, avec mise en place d'espaces publics/verts, voire de stationnements, et des constructions denses (collectifs avec commerces en RDC)
- front bâti de logements groupés au bord de la route de Neuville, en cohérence avec le secteur Ouest, et marquant l'entrée dans le centre-bourg
- un accès par la route de Neuville, en face de l'accès au secteur Ouest
- trame viaire et cheminements doux à établir en cohérence avec le secteur Ouest et l'environnement existant

Lieux de vie, équipements

Secteur Ouest :

- implantation centrale, urbanisation d'une parcelle libre, enherbée
- voie de desserte doublée d'un cheminement doux + aménagements d'espaces publics tout au long de son tracé
- espace vert en « espace tampon » au Nord, entre le futur quartier et la maison existante

Secteur Est (OAP indicative) :

- voie de desserte avec aménagements d'espaces publics paysagés tout au long de son tracé
- espaces publics et verts entre la mairie et les futurs bâtiments collectifs pour recréer une centralité
- réserve d'un espace public, non construit, et planté, à proximité immédiate de la salle des fêtes, pour gérer les nuisances

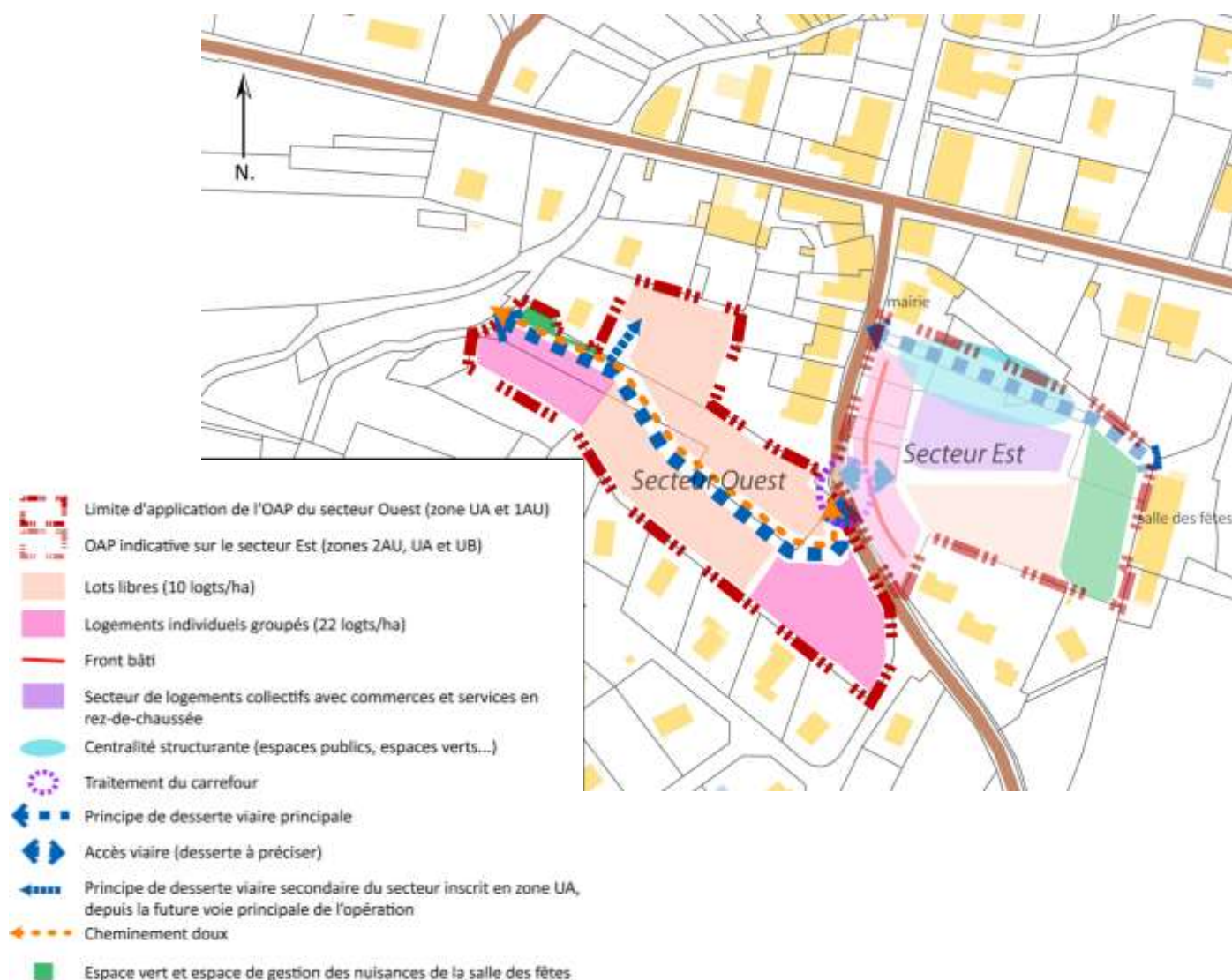


Schéma de synthèse (sans échelle) de l'OAP au bourg d'Hautecourt – PLU en vigueur

La présente modification est une **procédure adaptée pour l'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AU du secteur Est** de l'OAP.

En effet, l'urbanisation de la zone 1AU est stoppée à ce jour (blocage de négociation entre l'opérateur et les propriétaires, et rétention foncière).

L'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AU **s'inscrit bien dans les principes d'aménagement de l'OAP**, et ne les remet pas en cause. Toutefois, celle-ci **nécessite d'être mise à jour et amendée pour tenir compte des évolutions du projet**, par rapport à celui qui était envisagé dans le PADD et traduit de façon indicative dans l'OAP.

Voir suite du rapport.

5. Justifications du projet au regard des besoins en logements sur la commune, et de la localisation du projet

5.1 Rappel des objectifs de croissance fixés par le PLU

La commune a défini, dans le PADD du PLU, ses objectifs de croissance pour la période **2008-2022**, correspondante à la durée de vie du PLU.

L'objectif démographique affiché vise à maintenir le rythme de croissance observé sur la dernière période intercensitaire (1999-2008), soit un **taux de croissance démographique moyen de 1,1% par an**.

En retenant ce taux de croissance, la population de Hautecourt-Romanèche, qui totalisait 748 habitants en 2008, a été estimée à environ 900 habitants (précisément, 872 habitants) à l'horizon 2022, soit 124 habitants supplémentaires.

En tenant compte d'une probable légère décohabitation, la commune a retenu, à terme, un taux d'occupation de 2,3 personnes par résidence principale.

Le parc de résidences principales, qui totalisait 316 unités en 2008, a ainsi été estimé à 379 unités en 2022, soit un **gain de 63 logements** en 14 ans⁴.

Le PADD tient compte des logements réalisés entre janvier 2008 et début 2012 : 9 unités. Le besoin effectif en logements a alors été évalué à **54 unités entre 2012 et 2022**.

A ces objectifs quantitatifs s'ajoutent des **objectifs qualitatifs** :

- de mixité sociale et intergénérationnelle, impliquant le développement de typologies de logements variées, sur des opérations de qualité, dans des sites stratégiques ; une disposition qui a été traduite dans les OAP ;
- de densité (respect de l'objectif du SCoT en vigueur à l'approbation du PLU de 10 logements/ha en moyenne sur le territoire communal).

Le zonage du PLU a été dimensionné pour l'accueil potentiel de ces 54 logements et est cohérent avec les objectifs de maîtrise de la consommation foncière du SCoT.

Les données ci-dessous sont issues du rapport de présentation du PLU en vigueur (justifications des choix retenus pour établir le PADD et ses traductions réglementaires).

L'étude des capacités de mutation et de densification des espaces déjà bâtis a conclu à un potentiel de 37 logements : 10 en réhabilitation potentielle, 9 par comblement de « dents creuses » et 18 en extension potentielle en continuité immédiate du bourg (« zone U en épaissement »).

⁴ Calculé à partir de la population des ménages totale estimée en 2022, divisée par le taux d'occupation de 2,3.

Le besoin en extension de la tache urbaine s'élevait alors à environ 15 à 20 logements, qui ont été fléchés, comme affiché dans le PADD, sur un site immédiatement ouvert à l'urbanisation, localisé à Hautecourt : la zone 1AU au bourg d'Hautecourt, d'une surface de 1,13 ha.

En sus, compte-tenu de l'utilisation actuelle des potentiels en dents creuses, une rétention forte a été retenue (taux de rétention de 50%), ramenant le potentiel en mutation/densification des espaces déjà bâtis à 18 logements.

Compte-tenu de cette rétention, et des besoins futurs, d'autres zones en extension ont été délimitées.

Le **choix a été fait de définir plusieurs zones fermées à l'urbanisation**, pour tenir compte des difficultés actuelles et de l'insuffisante capacité – à l'époque - des stations d'épuration de Hautecourt et de Romanèche.

Ainsi, le PLU délimite plusieurs zones 2AU pour une surface totale de 8,2 ha (dont 7 ha à Hautecourt), une surface compatible avec la valeur cible du SCoT*.

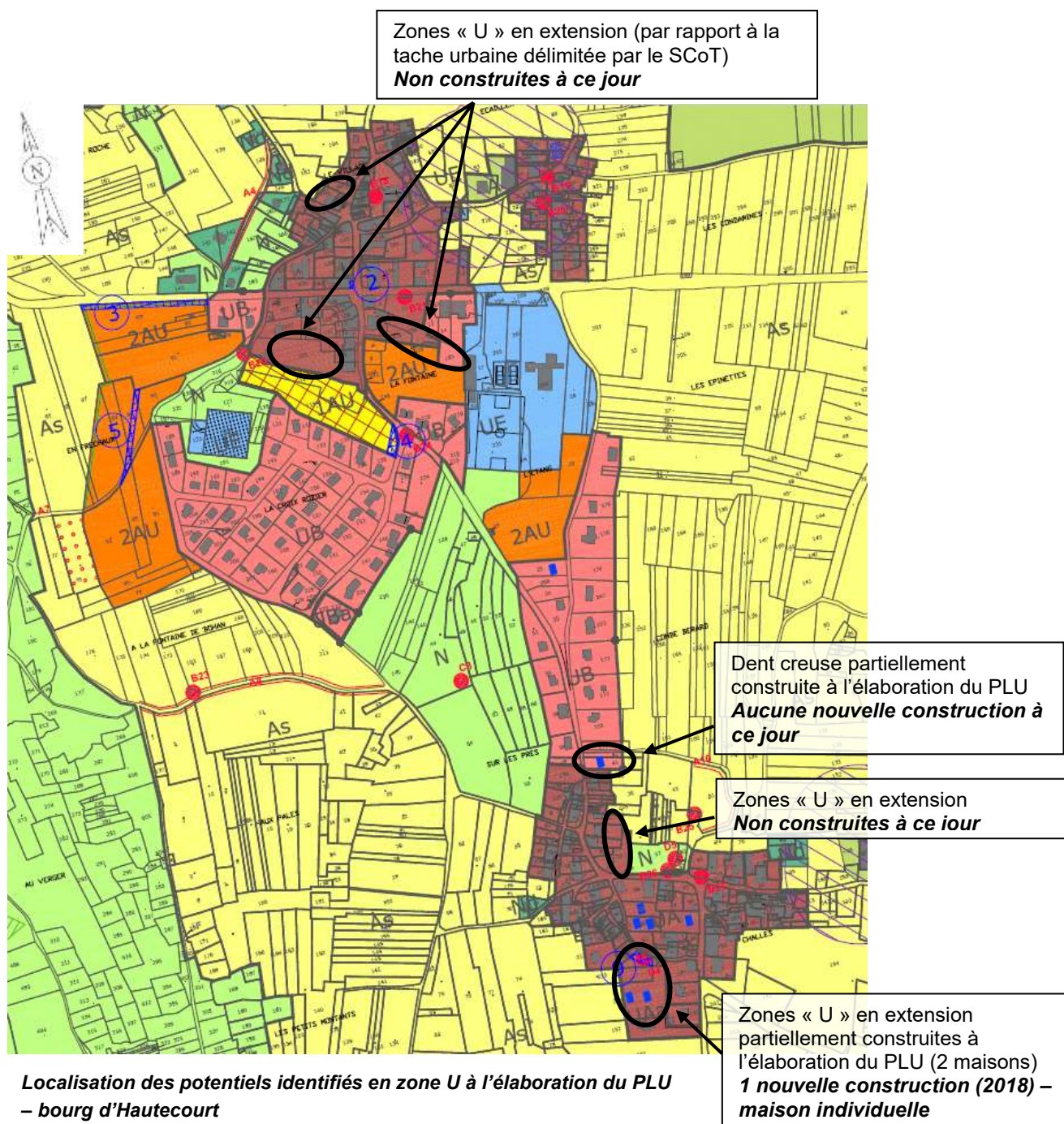
** La compatibilité avec la valeur cible du SCoT est démontrée dans le rapport de présentation :*

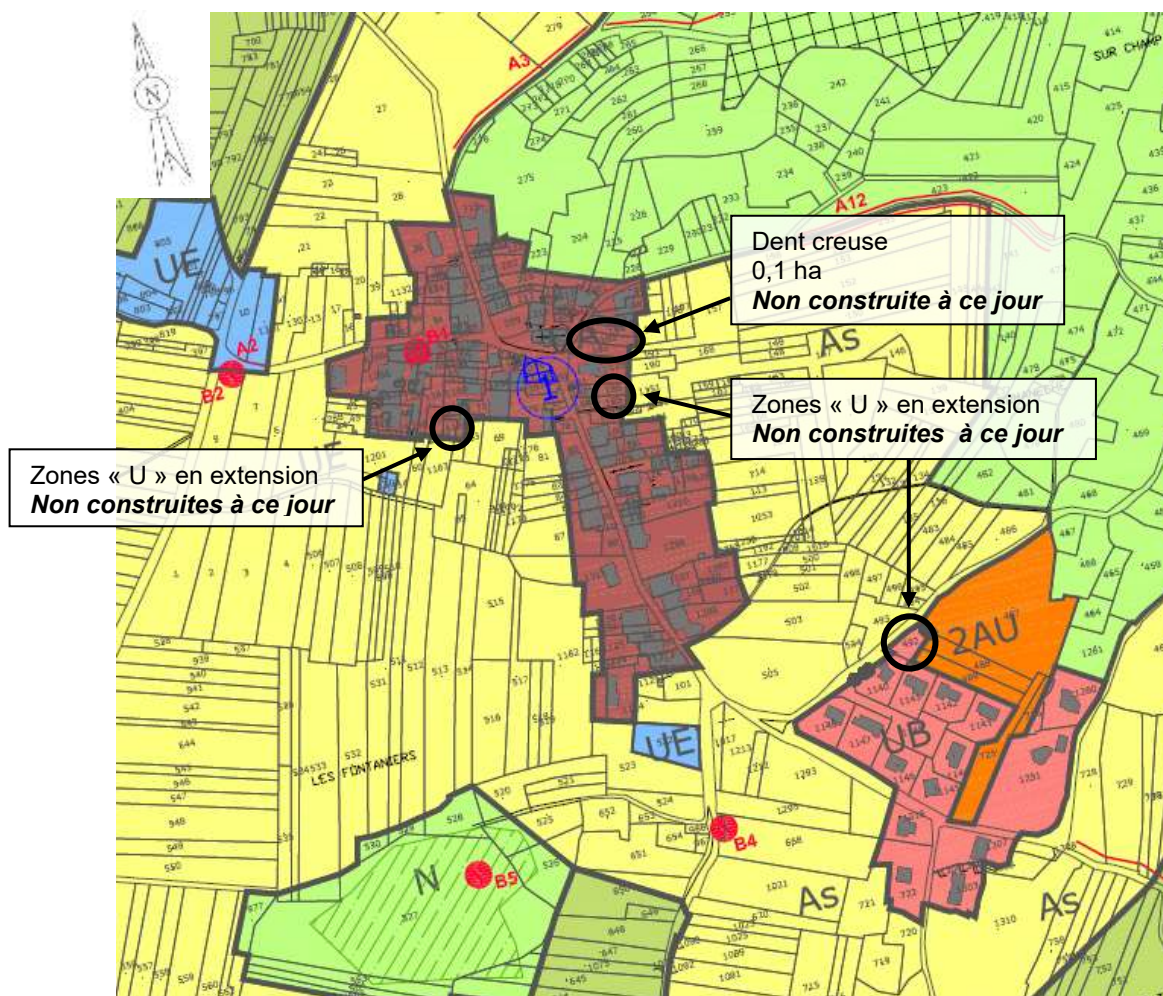
- *le PLU conserve une part cohérente de la valeur cible du SCoT de 8 ha sur 2008-2028 : 5,6 ha sur 2008-2022 ;*
- *dont 0,2 ha ont déjà été consommés sur 2008-2012, soit un reliquat de 5,4 ha sur 2012-2022 (qui correspond au besoin foncier indicatif pour le besoin effectif de 54 logements supplémentaires, en appliquant la densité moyenne globale du SCoT de 10 logements/ha) ;*
- *cette valeur cible est portée à 10,8 ha, compte-tenu de la rétention foncière de 2 affichable ;*
- *dont 2,58 ha sont urbanisables immédiatement en extension (1,45 ha en « U en extension » et 1,13 ha sur la zone 1AU – première tranche d'urbanisation) ;*
- *soit un reliquat de 8,22 ha.*

5.2 Capacités d'urbanisation encore inexploitées au sein du bourg

Comme évoqué dans la partie précédente, le rapport de présentation du PLU établit que les capacités existantes en zone U, sur le bourg d'Hauteclourt et celui de Romanèche, en 2012, après application d'un taux de rétention foncière de 50%, s'élèvent à environ **18 logements**, et correspondent à une surface de 1 ha environ.

Huit ans après l'approbation du PLU, il est constaté qu'un **seul des potentiels identifiés en dents creuses et en zones « U en extension » a reçu une construction neuve** (parcelle AK250). Ceci témoigne d'une rétention foncière très forte, plus importante que le taux de 50% escompté.





Localisation des potentiels identifiés en zone U à l'élaboration du PLU – bourg de Romanèche - Extrait du plan de zonage général du PLU en vigueur - sans échelle

En outre, le PLU identifiait un potentiel de 10 logements vacants/en réhabilitation, sur les 29 logements vacants identifiés par l'INSEE en 2008, et rappelait qu'une part minimum de ces logements est indispensable à la rotation du parc de logements (les logements vacants comprenant notamment les logements proposés à la vente et à la location).

Il notait, par ailleurs, que l'ancienne école d'Hautecourt avait fait l'objet d'un renouvellement urbain permettant la création de 10 logements locatifs.

Entre le 01/01/2012, et le 31/12/2021, d'après le registre des permis de construire, 11 logements ont été créés par réhabilitation sur la commune.

Enfin, l'unique zone 1AU, au lieu-dit « La Fontaine », sur le bourg d'Hautecourt, n'est pas urbanisée à ce jour : la négociation de l'opérateur avec les propriétaires est bloquée, les terrains n'ont pu être achetés. Aucun des 19 logements prévus par l'OAP n'est donc engagé.

5.3 Evaluation actualisée des besoins en logements

Pour rappel des éléments évoqués dans les parties 5.1 et 5.2 ci-dessus :

- le besoin en logements sur la période 2008-2022 est de 63 logements, soit un peu plus de 4 logements par an ;
- le besoin effectif en logements sur la période 2012-2022 est de 54 logements (9 logements réalisés de 2008 à 2012), soit un peu plus de 5 logements par an ;
- un seul des 37 logements estimés a été réalisé au sein des potentiels identifiés en zone U (potentiel de 18 logements) et 1AU (potentiel de 19 logements) du PLU en vigueur, depuis l'approbation du PLU.

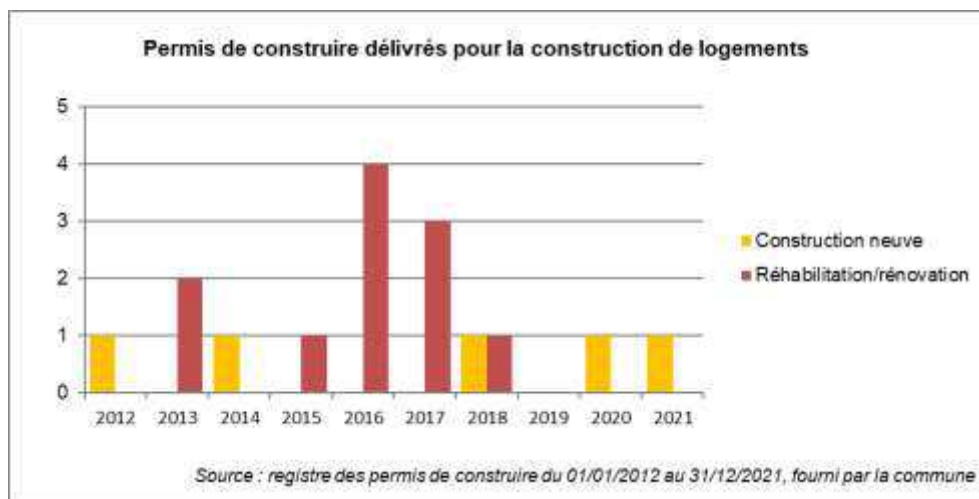
Le besoin en logements est donc quasi-intact (53 unités), et indispensable à la réalisation des objectifs démographiques de la commune (objectif d'accueillir 124 habitants supplémentaires en 2022 par rapport à 2008 ; or, en 2018, seuls 22 habitants supplémentaires étaient dénombrés).

D'après les données SITADEL, de 2012 à 2021 inclus (10 ans), 12 logements ont été commencés⁵.

D'après le registre des permis de construire, les permis délivrés du 01/01/2012 au 31/12/2021 correspondent à la création de 16 logements, dont 5 maisons individuelles neuves et 11 logements créés par réhabilitation/rénovation.

Ces données sont synthétisées dans le graphique ci-dessous. Une maison neuve a été créée sur le hameau de Villette, 3 autres à Hautecourt, mais pas sur des potentiels identifiés en dent creuse ou en « zone U en extension » (*voir partie précédente*), et 1 à Challes (dent creuse identifiée).

Les réhabilitations/rénovations se sont opérées sur Hautecourt, Romanèche, et au sein des hameaux (Chambod, Peroi, Soiriat, Challes).



En tenant compte des données du registre des permis de construire, le besoin réactualisé s'élève à : $53 - 16 = 37$ **logements restant à produire** par rapport aux objectifs du PADD (bien que son horizon soit fixé à 2022).

⁵ Données SITADEL en « date réelle » de 2012 à 2019 inclus, et « en date de prise en compte » en 2020 et 2021.

5.4 Proposition d'un nouveau zonage cohérent avec les besoins estimés, au bourg d'Hautecourt

L'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AU au bourg d'Hautecourt – et donc son classement en zone 1AU - se justifie pour plusieurs raisons, détaillées ci-dessous.

- **Des besoins en logements à satisfaire malgré une zone 1AU « bloquée »**

On rappelle que les zones 2AU ne peuvent être ouvertes à l'urbanisation, notamment qu'après le « remplissage » des zones 1AU.

Il a été évoqué en supra la non urbanisation de l'unique zone 1AU au lieu-dit « La Fontaine », en raison de blocages dans la négociation de l'opérateur avec les propriétaires. La commune ne dispose donc désormais d'aucune autre zone pouvant être urbanisée immédiatement.

Il a aussi été démontré l'existence d'un besoin en logements de 37 unités, au regard des objectifs du PADD.

Si le PLU offre encore des possibilités de constructions ponctuelles au sein de ses zones U, celles-ci sont impactées par une forte rétention foncière, et l'ouverture à l'urbanisation d'un secteur vaste, situé en cœur de bourg, permettra de **participer à la réalisation des objectifs de production de logements au sein d'une opération d'ensemble, cohérente avec l'existant, et qualitative.**

En outre, le projet permettra de répondre à des besoins diversifiés en terme de formes urbaines / typologies de logements.

- **La zone 2AU « Cœur de bourg » apparaît prioritaire parmi les zones 2AU de la commune, notamment au sein du PADD**

Le PLU en vigueur rappelle le **rôle « régulateur » des zones 2AU**, qui permettent un phasage de l'urbanisation.

Extrait du PADD

« [...] compte-tenu des difficultés actuelles et de l'insuffisante capacité des stations d'épuration de Hautecourt et de Romanèche, un phasage des zones A Urbaniser est indispensable. La STEP de Hautecourt, actuellement à la limite de la saturation, fait l'objet d'un projet de renforcement, actuellement à l'étude.

Toutefois, l'ouverture immédiate à l'urbanisation, d'une surface constructible restreinte, de moins d'1,5 ha, située préférentiellement à Hautecourt est possible.

Le centre-bourg de Hautecourt sera donc le site privilégié pour l'implantation de la première tranche d'urbanisation.

Les autres zones AU définies dans le PLU sont également dimensionnées pour être en capacité de répondre aux besoins futurs. La superficie des terrains directement ouverts à l'urbanisation sera, comme évoquée auparavant, limitée ; la majorité des logements nécessaires sera réalisée sur les zones 2AU, après leur ouverture effective à la construction. »

Extrait du rapport de présentation

« Le plan de zonage affiche 5 zones 2AU, destinées à l'urbanisation, à moyen ou long terme, qui totalisent une superficie d'environ 8,2 ha. Ce dimensionnement répond aux besoins futurs préalablement évalués. Les zones 2AU, par leur ouverture progressive, viendront réguler le développement urbain.

Leur ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une modification du PLU. Elles nécessitent la mise à niveau de la station d'épuration de Hautecourt, qui est actuellement à la limite de la saturation et dont le projet de renforcement est à l'étude. »

La zone 2AU au bourg d'Hautecourt apparaît comme prioritaire, au regard de la volonté affichée dans le PADD de développer une centralité sur le bourg d'Hautecourt.

Extrait du PADD

*« [...] **un projet, au cœur de Hautecourt, permettra de faire émerger la centralité communale** qui fait actuellement défaut. En effet, les espaces non construits, mitoyens de la Mairie, seront destinés à implanter un **programme à vocation commerciale et résidentielle**.*

La vocation du bourg d'Hautecourt, qui constitue le pôle équipé de la commune, sera ainsi renforcée. »

Extrait du rapport de présentation

« La première zone 2AU « cœur de bourg », localisée en continuité de la zone 1AU, par-delà la RD 59, au lieu-dit « La Fontaine », d'une surface de 0.96 ha, viendra combler un espace libre au sein de la tache urbaine, à proximité immédiate du pôle d'équipement communal (école, mairie, salle des fêtes, terrain de sport). Ce secteur devrait permettre de réaliser une quinzaine de logements. Une densité assez forte est envisagée (14 logements/ha), du fait de sa localisation à proximité du centre et des équipements.

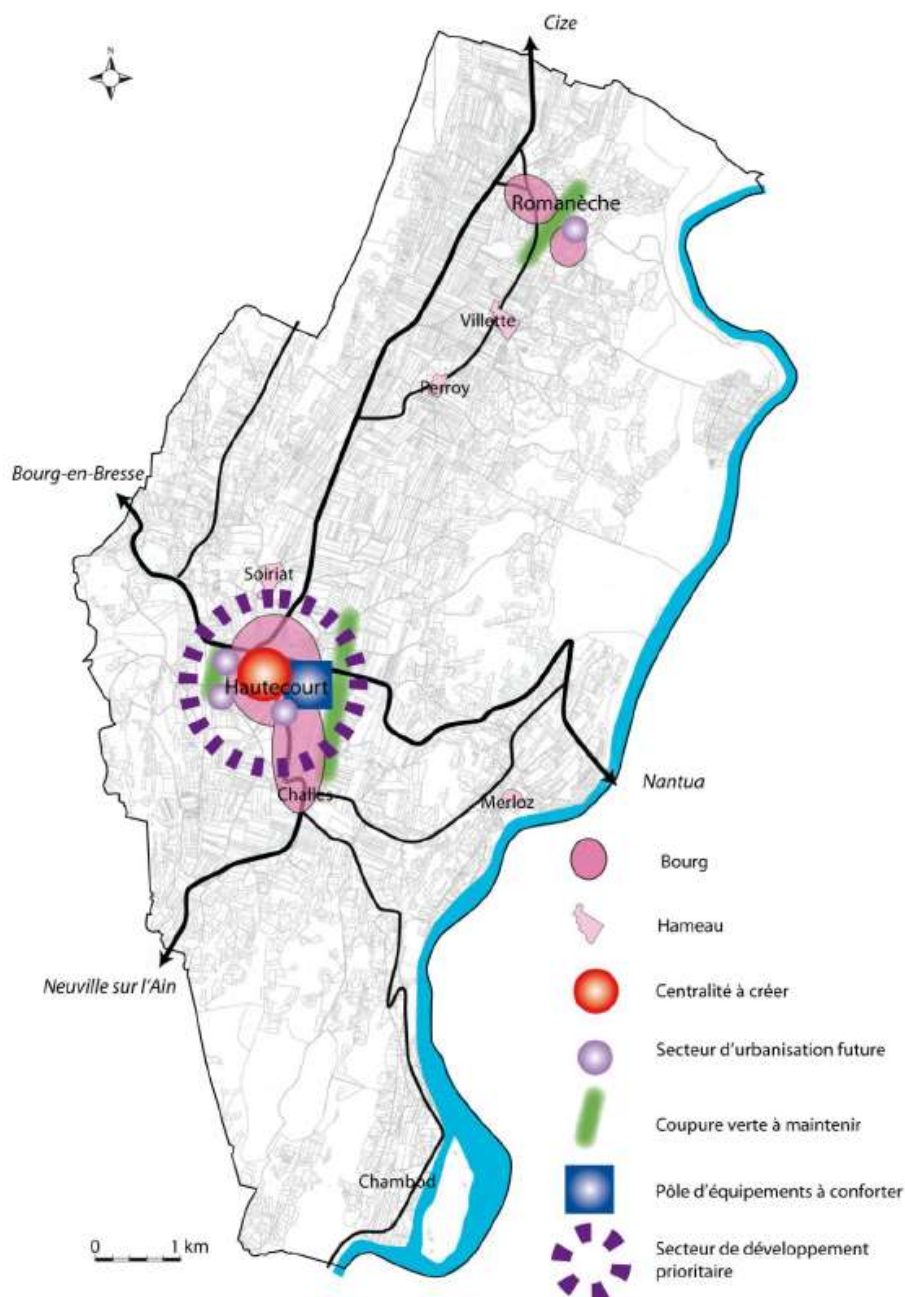
Les formes urbaines doivent également permettre d'accueillir des commerces en rez-de-chaussée.

Ce secteur fait l'objet d'une orientation d'aménagement et de programmation indicative. Elaborée dans un souci de cohérence du projet global avec la zone 1AU localisée à l'Ouest, elle constitue la deuxième partie de l'OAP au lieu-dit La Fontaine (intitulée « secteur Est »). Elle devra être précisée lors de la procédure adaptée pour son ouverture à l'urbanisation. »

Par le classement de ce secteur en zone 2AU, et l'élaboration d'une OAP indicative, **le PLU prévoyait donc, à son approbation, la réalisation d'une deuxième phase pour l'opération au cœur du bourg, en continuité et en cohérence avec l'aménagement de la zone 1AU** (première tranche d'urbanisation). Une réflexion globale d'aménagement du bourg de Hautecourt était prévue.

Cette zone 2AU apparaît en effet comme la mieux située au sein du village.

Idéalement située au cœur du bourg d'Hautecourt, à proximité de la mairie, des équipements communaux et des commerces et services présents sur le secteur (boucher-charcutier-traiteur, épicerie), son urbanisation permettra de compléter et boucler la réalisation et la requalification des aménagements effectués sur le secteur : rénovation du court de tennis, création d'un pump-track, du city-stade et du terrain synthétique, école neuve.



Carte de synthèse de l'axe social du PADD du PLU en vigueur

- **La zone 2AU fait l'objet d'un projet constitué, compatible avec le PADD**

Comme il a été évoqué précédemment dans le rapport, la plupart des terrains sont de propriété publique ou para-publique.

La **SEMCODA** s'est notamment rendue maître de plus de l'essentiel de la surface de l'emprise du projet, dont la vaste parcelle AD266, qui représente la majorité de la zone 2AU. Ceci dans l'objectif de la mise en place d'un **projet d'habitat et d'équipements** au cœur du bourg d'Hautecourt.

Les terrains communaux feront l'objet d'un bail emphytéotique entre la commune et la SEMCODA.

Créée en 1959 par le Conseil Général de l'Ain, la Société d'Economie Mixte de Construction du Département de l'Ain est un acteur majeur du logement dans l'Ain et 6 autres départements des régions Auvergne-Rhône-Alpes et Bourgogne-Franche-Comté. Le Conseil Départemental reste aujourd'hui le principal actionnaire de la SEMCODA.

La SEM construit, entretient et gère des logements qu'elle propose en location ou en accession, ainsi que des équipements (crèches, écoles, commerces, bureaux, maisons de santé...).

Le projet est axé sur le développement de logements sur l'actuelle zone 2AU (ou une partie) : 10 lots libres et 4 maisons groupées.

Il s'accompagne, du côté de la commune, d'espaces publics requalifiés et d'un parking, pour créer une vraie centralité de village.

Voir la présentation détaillée du projet dans la partie 6 du présent rapport.

Le projet ne prévoit pas la mise en place de commerces comme prévu dans le PADD (« *programme à vocation commerciale et résidentielle* ») et l'OAP indicative (logements collectifs avec commerces en rez-de-chaussée).

Toutefois, des commerces se sont développés il y a quelques années à proximité de l'emprise du projet (implantation d'un boucher-charcutier-traiteur). Leur implantation/développement reste possible en zone 1AU (ainsi qu'en zone UA et UB). Le projet ne remet donc pas en cause les orientations du PADD sur ce point.

Enfin, **le projet est compatible avec le PADD** sur les points suivants :

- il permet de **répondre à des besoins variés en logement (logements individuels, groupés)** ;
- il vise la production de logements neufs sur une opération de qualité, dans un site stratégique ;
- il permet de faire émerger la centralité communale qui fait actuellement défaut sur les espaces non construits, mitoyens de la mairie, et renforce la vocation du bourg d'Hautecourt comme pôle équipé.

- **La capacité des équipements et aménagements sur le secteur est en adéquation avec les perspectives de développement de la commune**

La desserte du secteur est assurée par tous les réseaux humides et secs, présents à proximité. La zone est située dans le prolongement des zones déjà urbanisées. Elle est incluse en zone d'assainissement collectif.

Un réseau d'assainissement unitaire est présent au niveau de la RD59, et au niveau des équipements (point bas).

Le réseau d'adduction en eau potable est présent au niveau de la RD59, et au niveau de la voie reliant la mairie aux équipements.

Voir notamment annexes sanitaires du PLU en vigueur.

Le rapport de présentation du PLU, démontre que les capacités en termes d'assainissement et d'adduction en eau potable sont suffisantes à l'accueil de la population projetée :

« Avec une population actuellement desservie de 540 EH, la station projetée d'une capacité de 700 équivalents habitant sera suffisante pour accueillir la population projetée (125 habitants supplémentaires par rapport à 2008).

De plus, le choix des terrains pour l'urbanisation future a été établi en cohérence avec le schéma d'assainissement privilégiant les terrains desservis ou à proximité des réseaux d'eaux usées et d'eaux pluviales. Le schéma d'assainissement a été actualisé par le service compétent au sein de la communauté de communes. Il bénéficiera d'une enquête publique concomitante avec le PLU. Ce projet du zonage d'assainissement est annexé au PLU (annexes sanitaires).

Les ouvrages d'assainissement de collecte et de traitement des eaux usées, sont dimensionnés pour permettre le développement de l'urbanisation, tel qu'il est prévu par le présent règlement, sous réserve d'une capacité suffisante à justifier lors de l'ouverture des zones 2AU. »

« Ces secteurs [(les zones 2AU)] ont l'avantage de présenter une topographie favorable, plane. De plus, les possibilités techniques pour l'adduction en eau potable, collectes des eaux pluviales et eaux usées ont été évaluées. »

« Une étude menée par le Syndicat des Eaux Ain Suran Revermont montre que le projet de croissance du PLU de Hautecourt-Romanèche est en adéquation avec la ressource en eau dont dispose le Syndicat.

En effet, en considérant une consommation journalière moyenne par habitant de 120 litres par jour, le modèle de croissance pris en compte dans l'élaboration du PLU permet de calculer l'augmentation de la consommation d'eau :

- *En 2022 (échéance du PLU) avec 120 habitants supplémentaires : + 5256 m³/an, soit +10% pour la commune de Hautecourt-Romanèche et +0,31% pour le Syndicat*
- *En 2028 (échéance du SCoT) avec 180 habitants supplémentaires : + 7884 m³/an, soit +15,3% pour la commune de Hautecourt-Romanèche et +0,47% pour le Syndicat. »*

L'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AU au bourg d'Hautecourt permettra la construction de 14 logements environ (voir suite du rapport : présentation du projet et OAP).

Soit, en retenant un taux d'occupation moyen de 2,2 personnes par logement⁶ : 31 personnes supplémentaires.

La nouvelle station d'épuration – en remplacement des ouvrages d'Hauteclercq chef-lieu et Soiriat, et mise en service en 2014 - **dispose donc de capacités suffisantes pour l'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AU, en plus des zones immédiatement urbanisables :**

540 EH (population desservie lors de l'élaboration du PLU)
 + 120 à 125 habitants supplémentaire à l'horizon 2022, comprenant la trentaine d'habitants supplémentaires sur la zone 2AU
 = 665 EH environ.

La trentaine d'habitants supplémentaires attendue avec l'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AU aura un impact minime sur les besoins en eau potable.

La capacité en assainissement et en adduction en eau potable est donc suffisante à l'urbanisation prévue par le PLU approuvé en 2013 (zones U, zone 1AU), et à l'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AU au bourg d'Hauteclercq, objet de la présente modification du PLU.

Un réseau d'eaux pluviales est présent au niveau des équipements.

Le projet devra prévoir un traitement adapté, conforme à la réglementation en vigueur, et cohérent avec les réseaux existants, le règlement du service d'assainissement collectif, et les services gestionnaires desdits réseaux.

La desserte viaire de la zone est aisée, via la RD59.

Enfin, il faut noter que la commune a été entièrement raccordée à la fibre optique en 2018.

L'étude croisée de la production de logements et des objectifs de croissance de la population permet de réactualiser les besoins en logements à produire sur la commune de Hauteclercq-Romanèche.

Ces besoins, encore importants à l'horizon 2022, ne peuvent être entièrement satisfaits par le zonage actuel. En outre, l'unique zone 1AU, qui permettrait de développer une opération d'ensemble, est bloquée à ce jour. Ceci conduit la commune à **engager une modification de son PLU, afin de « redimensionner » le zonage, en cohérence avec les objectifs du PADD.**

La commune dispose d'importantes marges de manœuvre grâce aux 8,2 ha environ de zones 2AU qu'elle a délimitées au total, dans son PLU.

L'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AU au bourg de Hauteclercq apparaît comme prioritaire et la plus appropriée au regard :

- des autres objectifs urbains définis dans son PADD,
- de la cohérence d'aménagement du secteur,
- de la faisabilité opérationnelle d'un projet sur la zone (projet constitué, voirie et réseaux présents et capacités en assainissement et eau potable suffisantes).

⁶ Taux déterminé par l'INSEE en 2018, légèrement inférieur au taux estimé en 2022 au sein du PADD du PLU.

6. Projet d'aménagement

Le projet s'inscrit au cœur du bourg d'Hautecourt, en continuité de la mairie, des équipements, et de la première tranche d'urbanisation envisagée sur la zone 1AU. Au sein du PLU, il constitue ainsi la **deuxième tranche d'urbanisation** du cœur du bourg d'Hautecourt et fait l'objet d'un **aménagement d'ensemble**.

Voir esquisse d'aménagement ci-dessous.

Il est configuré pour la réalisation, sur l'actuelle zone 2AU, d'**environ 14 logements** répartis* entre :

- des **lots libres** : environ 10 maisons individuelles, sur des parcelles d'environ 500 à 800 m² ;
- des **logements groupés** : 4 logements accolés deux par deux, avec chacun leur entrée privative, garage et jardin individuel, sur des parcelles d'une surface de 250 m² environ, formant un **front bâti** bordure du nouvel espace public communal (et contribuant à sa structuration).

**Cette répartition est susceptible d'évoluer à la marge.*

Ces typologies de logements permettent de rester sur une conception rurale, s'intégrant au tissu urbain existant.

Si le programme le permet, une partie des logements pourra être constituée de logements sociaux, en particulier les logements groupés.

La densité de logements est ainsi portée à **15,6 logements/ha** en moyenne, sur l'emprise du projet SEMCODA (puisque le projet communal est indépendant).

Le quartier s'organiserait autour d'une **voirie en double sens depuis la RD59, en impasse**. Elle sera prolongée par 2 liaisons douces reliant le nouvel quartier au nouvel espace public et aux équipements existants, au Nord, et à l'Est.

Les stationnements publics seront regroupés en entrée d'opération, en bordure de voirie.

Cette configuration (impasse) est apparue comme la solution préférable tenant compte :

- du souhait de la commune de préserver la vocation piétonne de la voie existante au Nord, et de sécuriser cette voie et les abords des espaces publics ; ceci évite, en effet, un trafic important au sein de l'opération (potentiellement généré par les usagers des équipements du bourg, venant du Sud de la commune, qui emprunterait cette voie pour relier les équipements à l'Est), et préserve la tranquillité des habitants présents et futurs sur le secteur ;
- des difficultés techniques liées à un débouché de la voie trop près de la salle des fêtes (largeur restreinte, contraintes foncières).

A l'Est du futur quartier, une bande arborée permettra de limiter les nuisances générées par la salle des fêtes (zone tampon) ; l'orientation des futures constructions y contribuera également. Cet

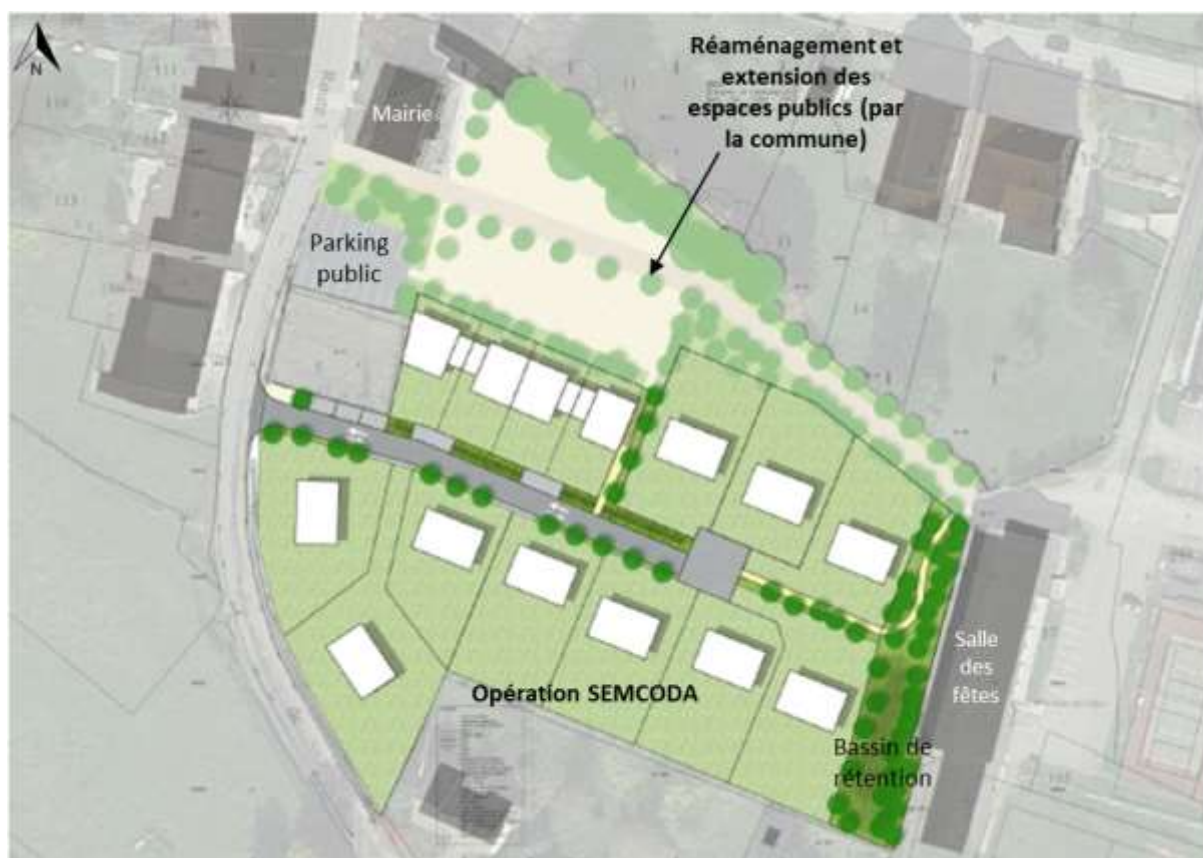
espace permettra également de **gérer les eaux pluviales** (bassin de rétention enterré sous espace public), et sera le support d'une des liaisons douces susmentionnées.

Le projet devra prévoir un traitement des eaux pluviales adapté, conforme à la réglementation en vigueur, et cohérent avec les réseaux existants, le règlement du service d'assainissement collectif, et les services gestionnaires desdits réseaux.

L'organisation et la composition des constructions visent à cadrer et structurer le futur aménagement des espaces publics au Nord.

La partie communale (dont parcelle en portage par l'EPF) sera, en effet, réaménagée et étendue pour créer des espaces publics et de convivialité qualitatifs, une centralité de quartier. Elle intégrera un parking à l'entrée (vers la RD59) et sera piétonne.

A noter que le cœur de bourg d'Hautecourt offrira une centaine de places de stationnements, dans un rayon d'environ 100 mètres depuis la salle des fêtes (comprendant les stationnements au niveau des équipements existants, les futurs stationnements au niveau des nouveaux espaces public et de la future opération).



Esquisse d'aménagement retenue
PRAILIA Aménagement / BLC – 11/2021

Le projet a été travaillé de concert entre la commune, SEMCODA, avec le concours du CAUE de l'Ain.

7. Rappel des principaux enjeux environnementaux du secteur et manière dont ils sont pris en compte dans le projet de modification

Comme évoqué en partie 1.2, la présente modification ne fait pas l'objet d'une actualisation de l'évaluation environnementale du PLU, mais d'une demande d'examen au cas par cas. Les éléments ci-dessous en sont en partie issus.

Les principaux enjeux environnementaux au niveau du secteur concerné par la modification ont trait :

- à la consommation foncière ;
- à la ressource en eau (qualité, quantité) ;
- aux milieux naturels (site Natura 2000, ZNIEFF de type I, Réserve Naturelle Nationale, Arrêté Préfectoral de Protection de Biotopes présents sur la commune, zones humides) et continuités écologiques (milieux ouverts/agricoles) ;
- aux paysages (monument historique, site classé, points de vue et belvédères) ;
- aux déplacements ;
- aux nuisances (proximité immédiate de la salle des fêtes).

Les impacts potentiels du projet de modification et d'aménagement vis-à-vis des principaux enjeux environnementaux sont a priori faible à inexistant :

- la consommation foncière est maîtrisée : ouverture à l'urbanisation d'une surface de 0,95 ha (dont 0,91 ha en 1AU et 0,04 en UA) et application d'une densité supérieure à 15 logements/ha ; des dispositions compatibles avec le SCoT et le PADD du PLU (cohérence avec le modèle de croissance) ;
- les capacités en terme d'adduction en eau potable et de traitement des eaux usées sont suffisantes à l'accueil de la population projetée au sein du PLU et après ouverture de la zone 2AU ; les rejets resteront maîtrisés et la gestion des eaux pluviales est encadrée par le règlement ;
- le secteur concerné par la modification ne s'insère pas sur les milieux naturels à intérêt fort (en particulier zones Natura 2000, ZNIEFF de type I), et ne les jouxte pas ; le site se localise au sein de la tache urbaine et présente peu d'intérêt environnemental ; il ne constitue pas une zone d'extension des espèces des pelouses et de la grotte ; certainement peu d'échanges écologiques ont lieu entre les milieux considérés ;
- le secteur est inséré au sein des espaces urbanisés, son ouverture à l'urbanisation du secteur n'est pas susceptible de générer de nouveaux obstacles à la circulation des espèces ;
- le secteur est inséré au sein de la tache urbaine, et éloigné des sites à fort intérêt paysager ; l'OAP et le règlement permettent une bonne insertion paysagère ; l'ouverture à l'urbanisation du secteur n'est pas susceptible de fermer les cônes de vues remarquables ;
- le projet favorise les modes de déplacement doux (l'OAP prescrit la création de nouveaux cheminements en maillage avec ceux existants) ;
- prise en compte des nuisances potentielles de la salle des fêtes dans l'OAP (espace tampon et sens de faitage des futures constructions).

Aucun autre enjeu important n'est relevé sur le secteur, concernant l'activité agricole, les risques naturels et technologiques, et les nuisances.

Le PLU prévoit plusieurs mesures de réduction d'impacts, notamment par la préservation des éléments végétaux existants, la gestion et le traitement des eaux.

Le projet de modification intègre des mesures complémentaires de réduction d'impacts :

- le règlement de la zone 1AU (article 13) et l'OAP (espace tampon arboré en bordure Est) participeront à la végétalisation de la future opération d'habitat, favorable à la biodiversité ;
- le règlement de la zone 1AU, notamment relatif à l'aspect extérieur des constructions (article 11) et à leur hauteur (article 10), assurera une intégration paysagère du futur quartier au sein du cœur de bourg ; les formes urbaines retenues dans l'OAP assureront aussi cette intégration entre des formes urbaines anciennes denses au Nord et à l'Ouest (logements groupés formant un front bâti) et le tissu pavillonnaire au Sud.

Enfin, une des modifications de l'OAP permettra une « aération » urbaine du futur quartier plus importante que l'OAP en vigueur (suppression de l'habitat collectif).

8. Contenu de la modification

8.1 Modification du plan de zonage

La modification du plan de zonage concerne plusieurs éléments.

En premier lieu, **la zone 2AU du « Cœur de bourg », mute en zone constructible immédiatement, à l'exception de la parcelle AD5.** Elle permettra de participer aux objectifs de production de logements inscrits dans le PADD. Cette modification concerne ainsi **les parcelles AD4, 228, 243, 246, 265 et 266**, qui **mutent en zone 1AU**, soit une surface de **0,91 ha**.

La parcelle AD5 mute en zone UA (surface de **0,04 ha**).

Son classement en zone 1AU obligerait à l'inclure au sein de l'OAP (obligation réglementaire) ; or, cette parcelle n'est pas incluse au sein de l'opération SEMCODA (parcelle privée), ni au sein du projet communal d'aménagement d'espaces publics.

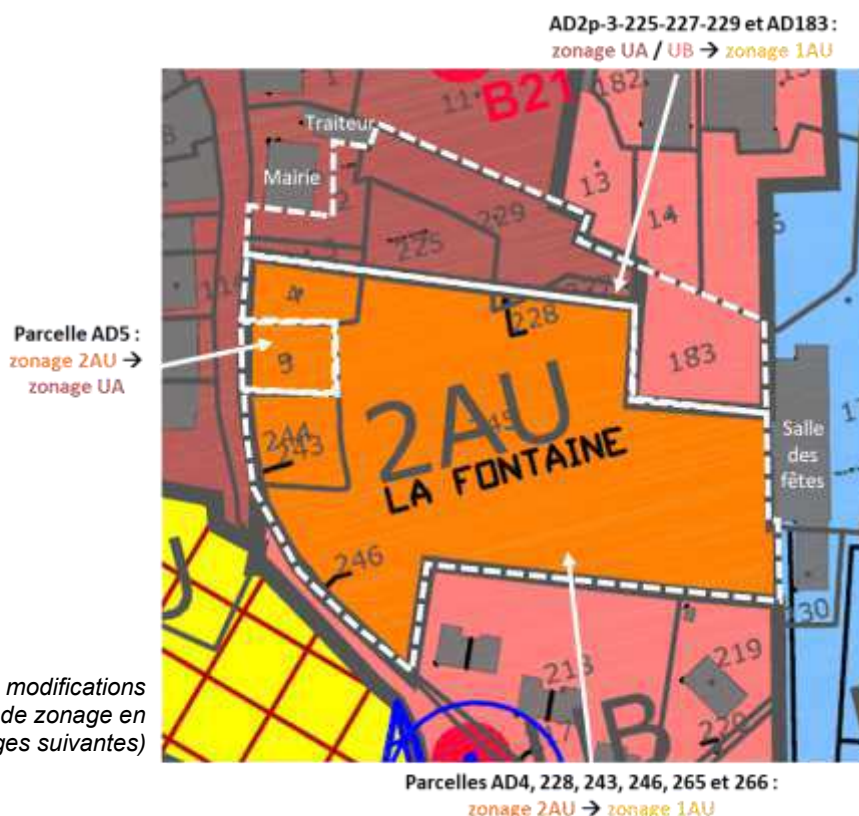
Toutefois, ce zonage UA permettra éventuellement de réaliser un parking dans le cas de son acquisition par la commune (*voir ci-dessous emplacement réservé*).

La zone 1AU est également étendue sur les zones UA et UB limitrophes des parcelles AD2p-3-225-227-229 et AD183 pour faciliter la mise en œuvre opérationnelle du projet et de l'OAP, soit une surface de **0,34 ha**.

L'autre partie de la parcelle AD2 (soit environ 666 m² au total), occupée par le bâtiment de la mairie - qui fait partie du bâti dense et ancien, et qui accueille des logements au premier étage - et celui du boucher-charcutier-traiteur, est maintenue en zone UA.

Ce zonage autorise notamment les commerces, ce qui maintient la cohérence entre le PADD (indiquant que « les espaces non construits, mitoyens de la Mairie, seront destinés à implanter un programme à vocation commerciale et résidentielle ») et la modification du PLU.

Localisation des modifications apportées au plan de zonage en vigueur (voir aussi pages suivantes)



Concernant la servitude de mixité sociale :

Le rapport de présentation du PLU en vigueur rappelle que le SCoT (avant révision), prescrivait, à l'horizon 2028, 15% de logements sociaux au sein du parc de logements total, pour les communes autres que les pôles structurants, soit, pour le modèle de croissance défini, un état futur d'environ 60 unités sur l'ensemble du parc, en 2028.

De manière à tendre vers cet objectif, le PLU en vigueur prévoit une servitude de logements sur la zone 1AU (secteur Ouest), imposant que 25%, au minimum, des logements créés soient des logements sociaux.

Aujourd'hui, le SCoT révisé demande de consacrer une part significative de logements neufs et réhabilités dans le tissu existant ou en extension à du logement locatif social, part laissée à l'appréciation des communes de moins de 1000 habitants, en fonction d'un diagnostic offre/demande.

Dans le cadre de la présente modification, la servitude de 25% appliquée de façon indicative sur le secteur Est, n'est pas reprise. On rappelle toutefois que, si le programme le permet, une partie des logements pourra être constituée de logements sociaux, en particulier les logements groupés.

Suite à la réécriture du Livre Ier du code de l'urbanisme, entrée en vigueur au 1^{er} janvier 2016, certains articles ont été recodifiés.

Sur le plan de zonage, c'est le cas des articles :

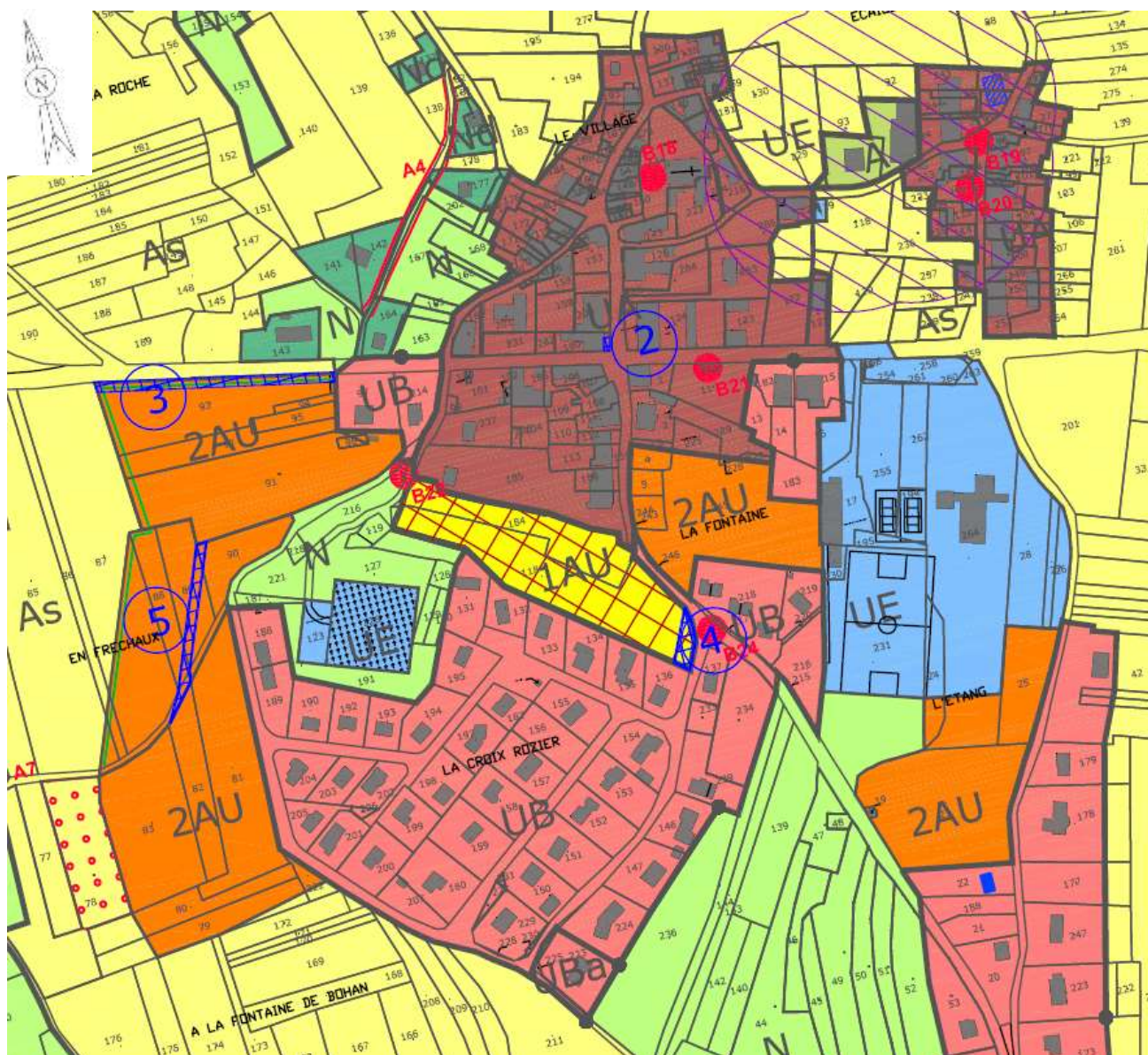
- L. 123-1-5-16° relatif à la servitude de mixité sociale ; il a été recodifié au sein de l'article L.151-15 ;
- L. 123-1-5-7° relatif à la protection du patrimoine architectural et naturel ; il a été recodifié au sein des articles L.151-19 et L.151-23.


Ceux-ci sont mis à jour dans le cadre de la présente procédure.


L'ensemble des correspondances entre les anciennes et les nouvelles références législatives et réglementaire, sont consultables ici : <https://www.legifrance.gouv.fr/contenu/menu/autour-de-la-loi/codification/tables-de-concordance/code-de-l-urbanisme>

Enfin, **un emplacement réservé (n°10) est délimité sur la parcelle AD5**, appartenant à un propriétaire privé. Le bénéficiaire est la commune. Son acquisition permettra d'y créer des espaces publics (parking par exemple).

Compte-tenu de la cohérence de ces deux zones (1AU Est et Ouest) au cœur du bourg d'Hautecourt, et de la présence des réseaux en capacité suffisante pour les desservir, **il est envisagé de maintenir la zone 1AU « Ouest »**, et d'établir une programmation, pour une urbanisation dans un second temps (*voir modification de l'OAP*). Ceci permet de maintenir le phasage de l'urbanisation inscrit dans le PLU (dans le respect du SCoT), d'assurer l'accueil progressif de nouvelles populations, et d'éviter, dans le cas du « déblocage » rapide de cette zone 1AU « Ouest », la mise sur le marché de trop nombreux logements.



 Servitude de logements sociaux au titre de l'article L.123-1-5-16° du code de l'urbanisme (25% minimum sur la zone 1AU)

 Eléments identifiés au titre de l'article L.123-1-5-7° du code de l'urbanisme :



- A : éléments végétaux (arbres, haies, boisements)
- B : éléments architecturaux
- C : mare, zone humide et autre élément hydrographique
- D : divers

Extrait du plan de zonage général et de sa légende AVANT modification - sans échelle

Eléments identifiés au titre des articles L.151-19 et L.151-23 du code de l'urbanisme :

- Extrait du plan de zonage général et de sa légende APRES modification - sans échelle**

8.2 Modification des surfaces

Les modifications du plan de zonage entraînent une modification des superficies des zones :

- 2AU : 0,91 ha mute en zone 1AU et 0,04 ha en zone UA ;
- UA : 0,34 ha mute en zone 1AU ;
- UB : 0,10 ha mute en zone 1AU.

ZONES	SURFACES PLU		SURFACES PLU APRES MODIFICATION N°1	
1. zones destinées à l'urbanisation		PLU		PLU
1.A) Zones urbaines (constructibles)	UA dont UAa	18,53 ha 0.93 ha	UA dont UAa	18,23 ha 0.93 ha
	UB dont UBa	15,10 ha 0.22 ha	UB dont UBa	15,00 ha 0.22 ha
Sous-total zones urbaines		33,63 ha		33,23 ha
1.B) Zones d'urbanisation future	1AU	1,13 ha	1AU	2,48 ha
	2AU	8,17 ha	2AU	7,22 ha
Sous-total zones d'urbanisation future		9,30 ha		9,70 ha
Sous-total zones destinées à l'urbanisation		42,93 ha soit 1,99%		42,93 ha soit 1,99%
2. Zones d'activités et d'équipement				
2.A) Zones urbaines (constructibles)	UL1	4,99 ha	UL1	4,99 ha
	UL2	12,36 ha	UL2	12,36 ha
	UE	6,82 ha	UE	6,82 ha
Sous-total zones urbaines		24,17 ha		24,17 ha
2.B) Zones d'urbanisation future	1AUX	2,86 ha	1AUX	2,86 ha
	2AUX	1,14 ha	2AUX	1,14 ha
Sous-total zones d'urbanisation future		4,00 ha		4,00 ha
Sous-total zones destinées aux activités et équipements		28,17 ha soit 1,31%		28,17 ha soit 1,31%
TOTAL TACHE URBAINE A TERME (1+2)		71,10 ha soit 3,30%		71,14 ha soit 3,30%
3. Zones naturelles et agricoles				
3.A) Zones de constructions diffuses	Nh	8,29 ha	Nh	8,29 ha
	Nd	11,56 ha	Nd	11,56 ha
3.B) Zones spécifiques	Nr (réserve naturelle et secteur de recherche archéologique)	19,19 ha	Nr (réserve naturelle et secteur de recherche archéologique)	19,19 ha
	Nc (carrières)	13,73 ha	Nc (carrières)	13,73 ha
	NI (site motocross)	2.57 ha	NI (site motocross)	2.57 ha
Sous-total zones de constructions diffuses et spécifiques		55,34 ha		55,34 ha

<u>TOTAL « DENATURE »</u> <u>(1+2+3A+3B)</u>		126,44 ha soit 5,88%		126,44 ha soit 5,88%
3.C) Zones agricoles	A	156,11 ha	A	156,11 ha
	As	425,63 ha	As	425,63 ha
3.D) Zones naturelles	N	1443,95 ha	N	1443,95 ha
Sous-total zones agricoles et naturelles		2025,69 ha		2025,69 ha
<u>TOTAL « AGRICOLE ET NATUREL »</u> <u>(3C+3D)</u>		2025,69 ha soit 94.12%		2025,69 ha soit 94.12%
Sous-total zones agricoles et naturelles		2081,03 ha soit 96,70%		2081,03 ha soit 96,70%
TOTAL SURFACES		2152,13 ha		2152,13 ha
Dont EBC		274,0 ha soit 12,7%		274,0 ha soit 12,7%

8.3 Modification de la liste des emplacements réservés

L'emplacement réservé n°10 est ajouté à la pièce n°6.

Il apparaît de fait en **vert** dans l'extrait ci-dessous.

N°	Destination	Bénéficiaire	Surface approximative	Parcelles cadastrales concernées
1	Création d'un parking à Romanèche	Commune d'Hautecourt- Romanèche	350 m ²	B 1200, 1199, 1198 p
2	Plateau viaire (aménagement de sécurité routière)	Commune d'Hautecourt- Romanèche	42 m ²	AO 160 p
3	Elargissement viaire le long de la RD	Commune d'Hautecourt- Romanèche	1230 m ²	AM 93 p
4	Aménagement d'un carrefour au lieu-dit « la Fontaine »	Commune d'Hautecourt- Romanèche	380 m ²	AM 118 p
5	Création voirie nouvelle	Commune d'Hautecourt- Romanèche	740 m ²	AM 88 p, 89 p, 90 p
6	Station d'épuration	Commune d'Hautecourt- Romanèche	14895 m ²	AC 19, 20
7	Infiltration STEP	Commune d'Hautecourt- Romanèche	2250 m ²	AB 390 p, 391 p, 392 p.
8	Cheminement piéton	Commune d'Hautecourt- Romanèche	2040 m ²	AB 221 p, 288 p, 289 p, 290 p, 292 p, 293 p, 287 p, 285 p, 277 p, 282 p, 283 p, 281 p, 333 p, 342 p.
9	Préservation du réservoir de la « fontaine du Haut »	Commune d'Hautecourt- Romanèche	350 m ²	AK 213 p
10	Aménagement d'espaces publics	Commune d'Hautecourt- Romanèche	443 m ²	AD 5

8.4 Modification de l'orientation d'aménagement au bourg d'Hautecourt

L'urbanisation du secteur fait l'objet d'une orientation d'aménagement qui définit les principes d'organisation de l'espace, les formes urbaines et typologies de logements, les équipements pour le bourg d'Hautecourt, et les spatiales.

Pour rappel de ce qui a été évoqué en supra dans le rapport, l'OAP en vigueur porte sur le lieu-dit « La Fontaine », sur la zone 1AU située à l'Ouest (et en partie UA), et, de manière indicative, sur la zone 2AU à l'Est (et en partie UA et UB).

L'OAP faisant référence aux zones 1AU et 2AU définies initialement, est tout d'abord **mise à jour avec le nouveau zonage** (1AU sur les deux zones, urbanisables à court terme).

Elle n'est plus indicative sur le secteur Est, mais est détaillée et précisée.

Dans un souci de cohérence, le périmètre du secteur Est est agrandi à l'ensemble de la nouvelle zone 1AU, mais exclut désormais la parcelle AD5.

En conséquence, **la densité est calculée à l'échelle de l'emprise du projet SEMCODA** (0,9 ha environ), le projet de logements et d'espaces publics étant indépendant (réalisation communale). Toutefois, elle est donnée à titre indicatif à l'échelle de l'ensemble du secteur Est.

Les objectifs et dispositions d'aménagement sur le secteur Est sont, en outre, complétés et modifiés en cohérence avec le projet envisagé sur le secteur.

Certaines évolutions ont été justifiées précédemment dans le rapport.

- Les objectifs de production de logements et leur nature sont précisés ; l'objectif de mixité sociale est supprimé sur le secteur Est.
- Les logements individuels groupés sont prévus au Nord, en front des espaces publics, et contribueront à les structurer.
- La mention du développement de logements collectifs avec commerces et services sur le secteur est substituée par un rappel que la zone est également vouée à accueillir des commerces, notamment sur les lots libres ; *en outre, on rappelle que des commerces ont déjà été développés à proximité de la mairie.*
- La « centralité structurante » est maintenue au Nord, et étendue.
- L'accès identifié en face de l'accès au secteur Ouest est supprimé ; la voie de desserte en double sens est placée plus au Nord, de façon indicative (principe). Il est ajouté que si l'accès principal n'est pas cohérent avec l'accès potentiel futur du secteur Ouest, des aménagements devront être mis en place pour assurer la sécurité des déplacements sur ce secteur situé en entrée de bourg.
- Le cheminement doux existant au Nord est localisé ; les principes de cheminements doux reliant ce dernier, au futur quartier, sont également inscrits.
- Les aménagements d'espaces publics paysagés concerneront la centralité du quartier, en sus de la voie de desserte.
- Il est rappelé qu'il convient de se reporter au règlement de la zone 1AU, concernant la gestion des eaux pluviales.

- Enfin, l'espace vert pour la gestion des nuisances provenant de la salle des fêtes est réduit en largeur ; l'orientation des constructions les plus proches, est précisé (pour limiter l'exposition aux éventuelles nuisances). Il est indiqué que le projet devra prendre en compte la prévention des nuisances.

Pour finir, comme évoqué en supra (*voir modification du plan de zonage*), la zone 1AU du secteur Ouest est maintenue, mais **une programmation est établie : l'urbanisation de ce secteur Ouest ne pourra intervenir qu'après celle du secteur Est**. Ceci permet de répondre à l'objectif donné par l'article L.151-6-1 du code de l'urbanisme, de définir un échéancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser (*voir ci-dessous*).

Cet aspect est ajouté à l'OAP et, par conséquent, l'urbanisation de ce secteur Ouest est placée en seconde partie de l'OAP.

Les objectifs et dispositions d'aménagement sur le secteur Ouest restent toutefois inchangés ; seuls quelques éléments sont mis à jour, en cohérence avec les objectifs et dispositions d'aménagement sur le secteur Est (notamment, la mention de la mise en place d'un carrefour sécurisé est supprimée et remplacée, pour maintenir la cohérence entre le secteur Est et Ouest), et les modifications apportées au règlement.

Suite à la réécriture du Livre Ier du code de l'urbanisme, entrée en vigueur au 1^{er} janvier 2016, certains articles ont été recodifiés.

Au sein des OAP, cela concerne :

- l'article L.123-1-4 du « Préambule », qui a été remplacé par les articles L.151-6 et L.151-7, désormais complétés par les articles L.151-6-1, L.151-6-2, L.151-7-1 et L.151-7-2 ;
- l'article L. 123-1-5-16° relatif à la servitude de mixité sociale ; il a été recodifié au sein de l'article L.151-15 ;

Ceux-ci sont mis à jour dans le cadre de la présente procédure.

L'ensemble des correspondances entre les anciennes et les nouvelles références législatives et réglementaire, sont consultables ici : <https://www.legifrance.gouv.fr/contenu/menu/autour-de-la-loi/codification/tables-de-concordance/code-de-l-urbanisme>

L'OAP avant / après modification est reportée ci-dessous. Les éléments nouveaux ou modifiés apparaissent en vert, les éléments supprimés en rouge et barrés.

PREAMBULE

~~L'article L.123-1-4 du Le code de l'urbanisme précise que : « dans le respect des orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables, les orientations d'aménagement et de programmation comprennent des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements.~~

~~1. En ce qui concerne l'aménagement, les orientations peuvent définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune.~~

~~Elles peuvent comporter un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants.~~

~~Elles peuvent porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager.~~

~~Elles peuvent prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics.~~

~~2. En ce qui concerne l'habitat, elles définissent les objectifs et les principes d'une politique visant à répondre aux besoins en logements et en hébergements, à favoriser le renouvellement urbain et la mixité sociale et à améliorer l'accessibilité du cadre bâti aux personnes handicapées en assurant entre les communes et entre les quartiers d'une même commune une répartition équilibrée et diversifiée de l'offre de logements.~~

~~Elles tiennent lieu du programme local de l'habitat défini par les articles L. 302-1 à L. 302-4 du code de la construction et de l'habitation.~~

~~3. En ce qui concerne les transports et les déplacements, elles définissent l'organisation des transports de personnes et de marchandises, de la circulation et du stationnement.~~

~~Elles tiennent lieu du plan de déplacements urbains défini par les articles 28 à 28-4 de la loi n° 82-1153 du 30 décembre 1982 d'orientation des transports intérieurs.~~

~~Lorsqu'un plan local d'urbanisme est établi et approuvé par une commune non membre d'un établissement public de coopération intercommunale, il ne comprend pas les règles, orientations et programmations prévues au 2 et au présent 3.~~

~~Lorsqu'un plan local d'urbanisme est établi et approuvé par un établissement public de coopération intercommunale qui n'est pas autorité compétente pour l'organisation des transports urbains, il ne comprend pas les règles, orientations et programmations prévues au présent 3.~~

Article L.151-6

« Les orientations d'aménagement et de programmation comprennent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports, les déplacements et, en zone de montagne, sur les unités touristiques nouvelles.

En l'absence de schéma de cohérence territoriale, les orientations d'aménagement et de programmation d'un plan local d'urbanisme élaboré par un établissement public de coopération intercommunale comportent les orientations relatives à l'équipement commercial, artisanal et logistique mentionnées aux 1° et 2° de l'article L. 141-5 et déterminent les conditions d'implantation des équipements commerciaux, artisanaux et logistiques qui, du fait de leur importance, sont susceptibles d'avoir un impact significatif sur l'aménagement du territoire et le développement durable, conformément à l'article L. 141-6. »

Article L.151-6-1

« Les orientations d'aménagement et de programmation définissent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, un échéancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de réalisation des équipements correspondant à chacune d'elles, le cas échéant.

NOTA : Conformément au II de l'article 199 de la loi n° 2021-1104 du 22 août 2021, ces dispositions ne sont pas applicables aux plans locaux d'urbanisme en cours d'élaboration, de révision ou de modification dont les projets ont été arrêtés avant la promulgation de ladite loi. »

Article L.151-6-2

« Les orientations d'aménagement et de programmation définissent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur les continuités écologiques. »

Article L.151-7

« I. - Les orientations d'aménagement et de programmation peuvent notamment :

1° Définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain, favoriser la densification et assurer le développement de la commune ;

2° Favoriser la mixité fonctionnelle en prévoyant qu'en cas de réalisation d'opérations d'aménagement, de construction ou de réhabilitation un pourcentage de ces opérations est destiné à la réalisation de commerces ;

3° (Abrogé) ;

4° Porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, renaturer, restructurer ou aménager ;

5° Prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics ;

6° Adapter la délimitation des périmètres, en fonction de la qualité de la desserte, où s'applique le plafonnement à proximité des transports prévu aux articles L. 151-35 et L. 151-36 ;

7° Définir les actions et opérations nécessaires pour protéger les franges urbaines et rurales. Elles peuvent définir les conditions dans lesquelles les projets de construction et d'aménagement situés en limite d'un espace agricole intègrent un espace de transition végétalisé non artificialisé entre les espaces agricoles et les espaces urbanisés, ainsi que la localisation préférentielle de cet espace de transition.

II. - En zone de montagne, ces orientations définissent la localisation, la nature et la capacité globale d'accueil et d'équipement des unités touristiques nouvelles locales.

III.-Dans les zones exposées au recul du trait de côte, les orientations d'aménagement et de programmation peuvent définir les actions et les opérations, ainsi que leur échéancier prévisionnel, nécessaires pour réorganiser le territoire au regard de la disparition progressive des aménagements, des équipements, des constructions et des installations.

NOTA : Conformément au II de l'article 199 de la loi n° 2021-1104 du 22 août 2021, l'abrogation du 3° du présent article n'est pas applicable aux plans locaux d'urbanisme en cours d'élaboration, de révision ou de modification dont les projets ont été arrêtés avant la promulgation de ladite loi. »

Les orientations d'aménagement et de programmation sont cohérentes avec le PADD, et avec le règlement et ses documents graphiques.

Elles s'imposent aux aménageurs et aux constructeurs en terme de **compatibilité**, et non de conformité.

1. Orientation d'Aménagement au bourg d'Hautecourt

Parti général d'aménagement au lieu-dit « La Fontaine »

L'orientation d'aménagement et de programmation porte sur deux secteurs **urbanisables sur le court terme**, où l'aménagement devra être compatible avec l'orientation d'aménagement :

- Un secteur Est, ~~urbanisable sur le plus long terme (comprenant une zone 21AU et partie de zones UA et UB), où l'orientation d'aménagement est proposée à titre indicatif, dans un souci de cohérence du projet global, et devra être précisée lors d'une procédure adaptée pour l'ouverture à l'urbanisation.~~ ;
- Un secteur Ouest, ~~urbanisable sur le court terme (comprenant une zone 1AU et une partie de UA), où l'aménagement devra être compatible avec l'orientation d'aménagement~~ ne pourra être engagé qu'après urbanisation complète du secteur Est.

La zone 1AU du secteur Ouest devra comporter un minimum de 25% de logements sociaux en application de l'article ~~L.123-1-16e alinéa~~ L.151-15 du Code de l'Urbanisme, qui précise que « *Le règlement peut délimiter, dans les zones urbaines ou à urbaniser, des secteurs dans lesquels, en cas de réalisation d'un programme de logements, un pourcentage de ce programme doit être affecté à des catégories de logements qu'il définit dans le respect des objectifs de mixité sociale* », et assure la mixité sociale.

21. Secteur Est

21.1 Formes urbaines

D'une surface d'un ~~peu plus d'un~~ environ 1,2 ha, localisé idéalement à proximité immédiate du pôle d'équipement communal (école, mairie, salle des fêtes, terrains de sport, **pumptrack**), **et des commerces**, le secteur Est a pour ambition de recréer une centralité au bourg d'Hautecourt, avec commerces, services, **habitat** et espaces publics. **Ce futur quartier jouira donc d'une implantation centrale, et viendra combler un tènement libre (pré).**

Il prévoit, ~~comme le secteur Ouest,~~ une densité relativement forte, ~~de l'ordre de 14 logements/ha,~~ permettant la réalisation ~~d'une quinzaine~~ de 14 logements environ, dont une dizaine de lots libres et 4 logements groupés environ, soit une densité de plus de 15,5 logements/ha sur l'emprise dédiée à l'habitat (surface de 0,9 ha environ).

~~Les mêmes densités que le secteur Ouest sont mises en œuvre : soit de l'ordre de 10 logements/ha à minima pour les lots libres et de 22 logements/ha, pour les lots individuels groupés. L'aménagement prévoit, en plus, la réalisation de logements collectifs sur rez-de-chaussée accueillant commerces et services. Une densité supérieure sera mise en œuvre, de l'ordre de 28 logements/ha.~~

Cette densité, plus importante que celle prévue par le SCoT, répond à une logique de proximité du centre bourg.

A titre indicatif, la densité à l'échelle du tènement (1,2 ha) s'élève ainsi à 11,7 logements/ha environ.

Le secteur est également voué à accueillir des commerces ; ils pourront par exemple prendre place sur les lots libres, dans le respect du règlement de la zone 1AU.

21.2 Organisation de l'espace et lien avec l'environnement

Une centralité structurante est identifiée sur l'axe piéton existant maintenu, reliant la mairie et la salle des fêtes. ~~Des espaces publics/espaces verts, voire stationnements, y prendront place.~~ Cet espace sera réaménagé afin de proposer un espace public qualitatif et paysager structurant pour la commune.

Cette centralité marquée s'appuiera sur des constructions relativement denses de ~~bâtiments collectifs qui proposeront des commerces en rez-de-chaussée~~ logements groupés, qui formeront un front bâti contribuant à structurer ces espaces publics.

~~Par ailleurs, et en cohérence avec le secteur Ouest, un front bâti de logements groupés créera un paysage urbain qui indiquera l'entrée dans le centre bourg de Hautecourt.~~

~~Un accès est identifié sur la RD 59, pour une voie de desserte de l'opération, en face de l'accès au Secteur Ouest.~~ Une voie de desserte centrale, à double sens, en impasse, sera créée depuis la RD59. Si l'accès principal n'est pas cohérent avec l'accès potentiel futur du secteur Ouest (*voir ci-dessous*), des aménagements devront être mis en place pour assurer la sécurité des déplacements sur ce secteur situé en entrée de bourg.

~~La trame viaire et de cheminements doux interne à l'opération, sera établie en cohérence avec celle du Secteur Ouest et avec l'environnement existant (tenir compte des équipements, des stationnements existants...).~~

Cette voie sera prolongée par des cheminements doux permettant de relier le cheminement existant, les espaces et équipements publics existants au Nord.

Concernant la gestion des eaux pluviales, il convient de se reporter au règlement de la zone 1AU.

21.3 Lieux de vie / équipements

La voirie de desserte **et les espaces publics de la centralité** bénéficieront d'aménagements **d'espaces publics** paysagés/végétalisés **tout le long de son tracé**.

~~Des espaces publics et verts sont prévus pour recréer une centralité, entre la mairie et les futurs bâtiments collectifs.~~

~~L'aménagement prévoit la réserve d'un espace public, non construit, et planté, à proximité immédiate de la salle des fêtes pour gérer les nuisances.~~

Le projet devra prendre en compte la prévention des potentielles nuisances générées par la proximité de la salle des fêtes, et de son parking.

De manière à limiter l'exposition de nouvelles populations à ces éventuelles nuisances, sont imposés :

- la délimitation d'un espace tampon arboré entre l'opération résidentielle, et la salle des fêtes ; il pourra être le support de gestion des eaux pluviales, et de cheminement(s) doux ;
- une orientation Est/Ouest des faîtages des futurs logements (orientation Nord/Sud des façades).

12. Secteur Ouest

L'aménagement de ce secteur ne pourra être engagé qu'après urbanisation complète du secteur Est.

12.1 Formes urbaines

La mixité urbaine sera assurée par la combinaison d'habitat individuel traditionnel, et de logements individuels groupés localisés aux deux entrées de l'opération (RD 59 et le chemin du cimetière).

Une densité de l'ordre de 10 logements/ha à minima est attendue, pour les lots libres et de 22 logements/ha, pour les lots individuels groupés.

Il est demandé que les logements sociaux prescrits en zone 1AU (25% des logements) soient prévus sur la typologie de logements groupés, ainsi qu'une répartition équilibrée de ces logements sociaux sur les deux entrées de l'opération.

D'une surface d'environ 1,3 ha, le secteur Ouest respectera une densité moyenne de plus de 14 logements/ha. Cette densité plus importante que celle prévue par le SCoT, répond à une logique de proximité du centre bourg. Cet espace permettra donc d'accueillir environ 19 logements, dont 9 individuels purs et 10 individuels groupés.

Une voirie transversale desservira l'opération, du cœur du bourg en direction du chemin d'accès au cimetière. Cette voirie nouvelle permettra la desserte principale de l'opération, et désenclavera également une maison isolée en partie Nord/Ouest du tènement.

12.2 Organisation de l'espace et lien avec l'environnement

En premier lieu, les densités les plus importantes s'implanteront en entrées de l'opération, pour les structurer, assurant une qualité en terme de composition urbaine :

- en bordure de la route de Neuville, face à l'opération de logements existants. Cette localisation permettra de créer un front bâti harmonieux, de part et d'autre de la voie, et marquera également l'entrée du cœur d'Hautecourt, en venant du Sud.
- et en entrée sur le chemin du cimetière.

Le long de la voirie nouvelle de desserte, axée Est-Ouest, des lots libres s'implanteront, de part et d'autre de la voie, et créeront un paysage urbain uniforme, similaire au lotissement adjacent de la Croix Rozier.

Enfin, pour des raisons de sécurité liées à la configuration viaire, au bas du terrain, il n'y aura ni entrée ni sortie sur le chemin de la Croix Rozier au Sud.

En effet, afin de respecter la configuration du terrain et de limiter les couts de viabilisation, le talus bordant la route de Neuville sera conservé. L'accès principal sera donc positionné en partie Nord du secteur. ~~Un carrefour Des aménagements sécurisés sera~~ mis en œuvre, ~~en cohérence avec ceux mis en place sur le secteur Est. La réflexion prendra en compte, en amont, les besoins du futur secteur Est (dont l'orientation d'aménagement est développée ci-après) et son accès.~~

Par ailleurs, l'interface Sud, avec le lotissement de la Croix Rozier sera particulièrement soignée, en concertation avec la commune et les riverains.

Concernant la gestion des eaux pluviales, il convient de se reporter au règlement de la zone 1AU.

12.3 Lieux de vie / équipements

Localisé à moins de 100 mètres de la Mairie, et à proximité du secteur d'équipements du bourg, ce futur quartier jouira d'une implantation centrale, et viendra combler une parcelle libre, actuellement enherbée.

La voirie de desserte sera doublée de cheminements doux. Elle bénéficiera d'aménagements d'espaces publics paysagés tout le long de son tracé.

De plus, au Nord, un espace vert constituera un espace tampon entre le futur quartier et la maison existante et proposera une entrée accueillante.

Schéma de synthèse (sans échelle) AVANT modification

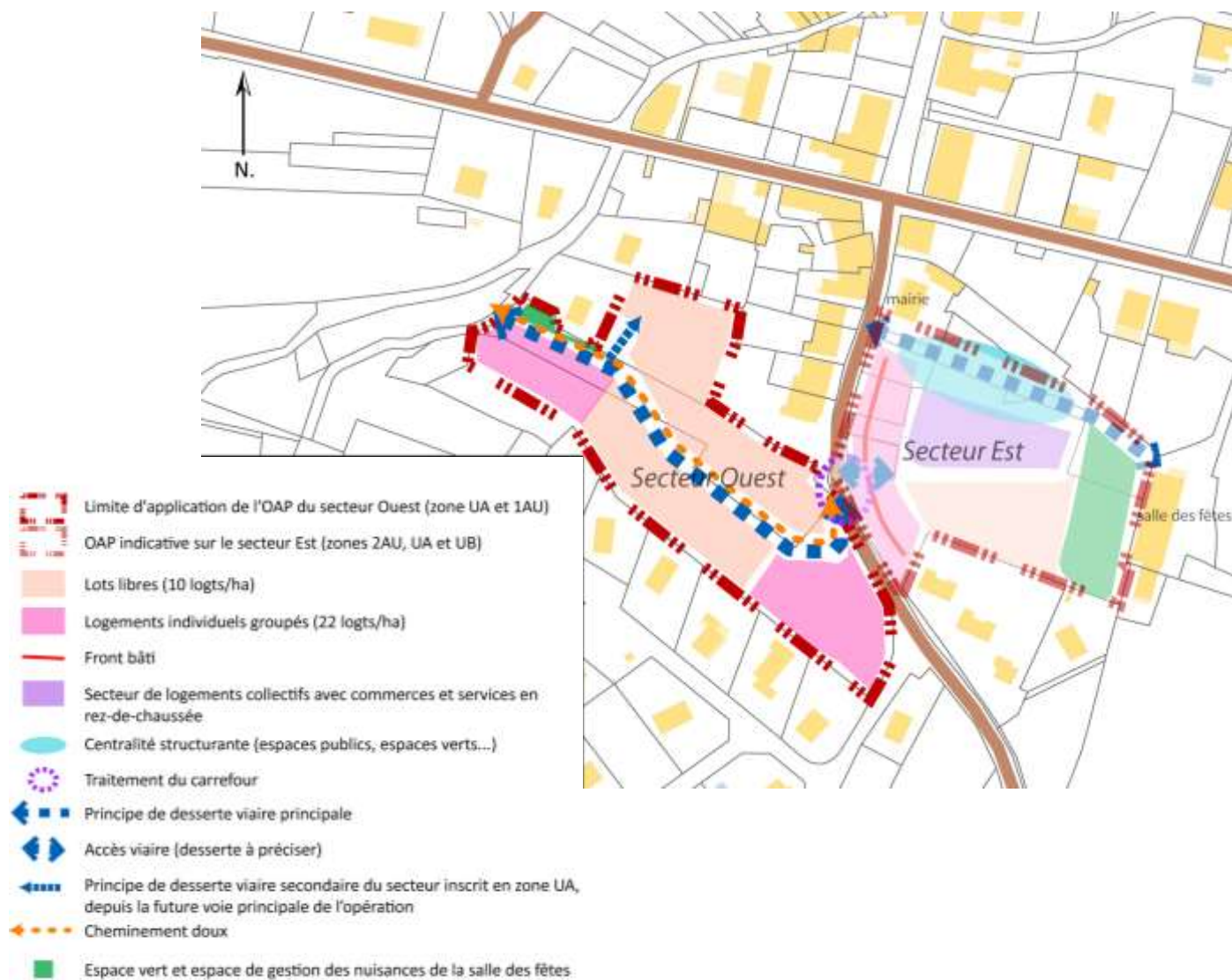
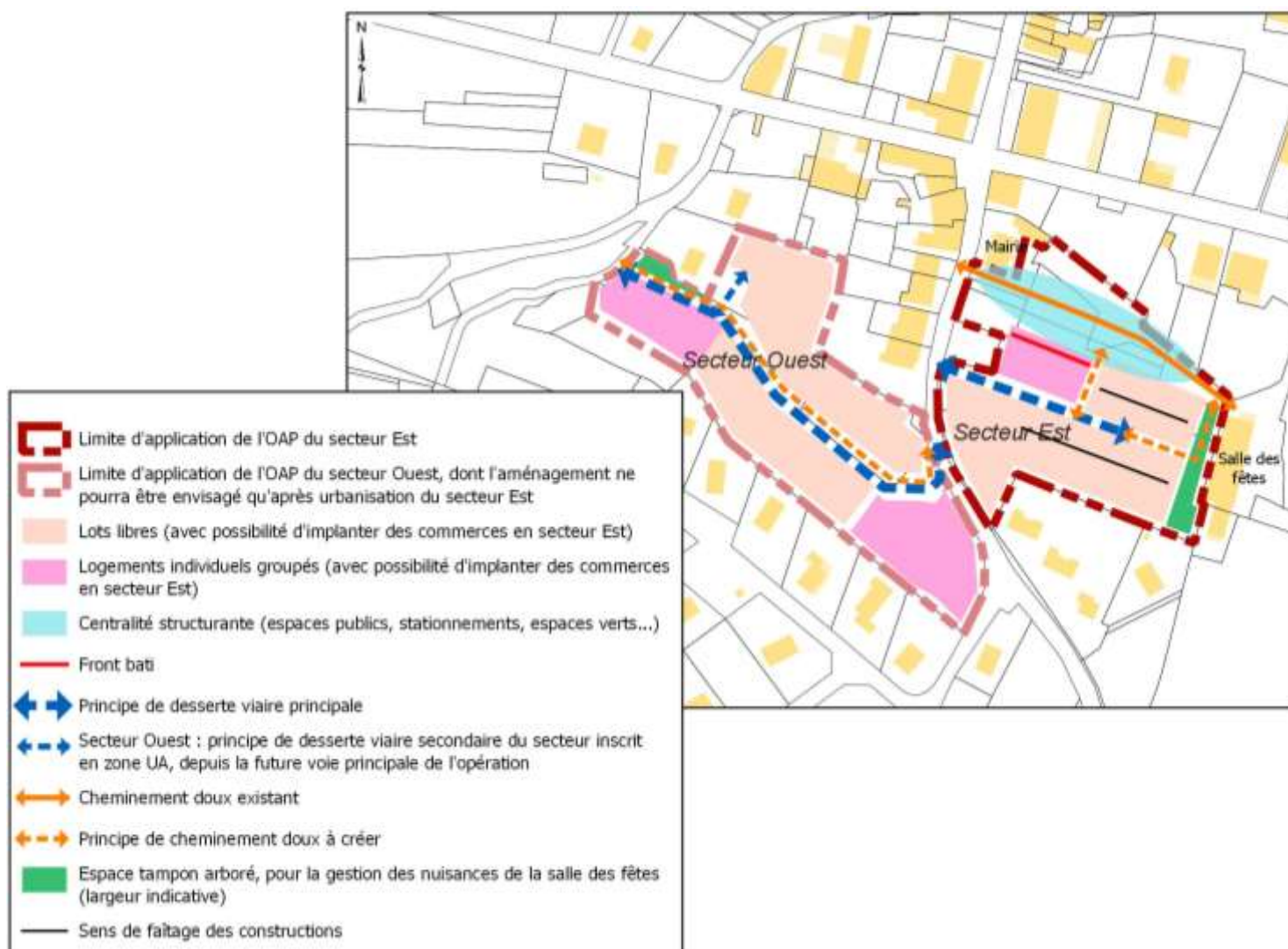


Schéma de synthèse (sans échelle) APRES modification



8.5 Modification du règlement

Le règlement de la zone 1AU est modifié sur les points suivants.

Le texte relatif à la servitude de mixité sociale (article 1AU2) est mis à jour (il ne concerne que la zone 1AU du secteur Ouest).

L'article 1AU3 « Accès » exige une largeur de 5 mètres à conserver entre la voie publique et l'entrée privée. Cette règle est supprimée pour les raisons suivantes :

- le PLU ne peut prescrire le recul d'implantation des portails par rapport à la voie publique ;
- cette règle de recul ne concerne que la zone 1AU du PLU de Hautecourt-Romanèche ;
- la règle précédent celle-ci apparaît suffisante (*« Les portails doivent être réalisés de telle sorte que les véhicules peuvent stationner avant de les franchir, sans empiéter sur la chaussée. »*).

L'article 1AU3 « Voirie » est aussi modifié, en cohérence avec le projet d'habitat : les règles de dimensionnement de la voirie sont remplacées par une règle plus générale (emprise adaptée à l'usage supporté) ; il est aussi précisé que la possibilité de faire demi-tour dans les voies en impasse concerne les véhicules « légers ».

L'article 1AU4 est amendé :

- la référence au règlement du service d'assainissement collectif en vigueur est faite, dans les paragraphes qui traitent des eaux usées et pluviales ;
- la mention du raccordement à un dispositif de type autonome pour l'évacuation des eaux usées est supprimée, les deux zones 1AU (à Hautecourt) se trouvant en zone d'assainissement collectif (ainsi que les zones 2AU) ;
- concernant les eaux pluviales, il est ajouté que l'infiltration à la parcelle est favorisée (conformément au règlement du service d'assainissement collectif) ;
- concernant les eaux pluviales, il est précisé que le raccordement à un réseau public de récupération des eaux pluviales est obligatoire en cas d'impossibilité d'infiltration, et que tout projet requerra une consultation des services gestionnaires de réseaux, notamment pour vérifier la nécessité de mise en œuvre d'ouvrages de régulation du débit avant rejet.

L'article 1AU11 :

- exige une hauteur maximale de 1 m des murets de soutènement des remblais, par rapport au terrain naturel ; cette règle apparaît impossible à suivre, compte-tenu de la pente du tènement du projet, et des normes PMR ; elle est supprimée ;
- interdit le morcellement de la couverture pour chaque unité d'habitation ; cette règle apparaît impossible à suivre, compte-tenu de la pente du tènement du projet, générant des décalages de niveaux.

En outre, le règlement modifié intègre des mises à jour liées :

- à la mise en service effective de la nouvelle station d'épuration,
- à des évolutions législatives et à la recodification de certains articles du code de l'urbanisme.

Suite à la réécriture du Livre Ier du code de l'urbanisme, entrée en vigueur au 1^{er} janvier 2016, certains articles ont été recodifiés.

Au sein du règlement, cela concerne :

- l'article L.123-1 relatif aux adaptations mineures, recodifié au sein du L.152-3 ;
- l'article L.123-5 relatif aux dérogations, recodifié au sein du L.152-4 ;
- l'article L.121-1 relatif aux objectifs du développement durable, recodifié au L.101-2 ;
- l'article L.111-6-2 relatif aux dérogations possibles aux règles d'aspect extérieur des constructions pour favoriser la performance énergétique et les énergies renouvelables ; il a été recodifié au sein de l'article L.111-16 ;
- l'article L. 123-1-5-16° relatif à la servitude de mixité sociale ; il a été recodifié au sein de l'article L.151-15 ;
- L. 123-1-5-7° relatif à la protection du patrimoine architectural et naturel ; il a été recodifié au sein des articles L.151-19 et L.151-23 ; l'article L.123-1-7° doit également être remplacé.

Ceux-ci sont mis à jour dans le cadre de la présente procédure.

L'ensemble des correspondances entre les anciennes et les nouvelles références législatives et réglementaire, sont consultables ici : <https://www.legifrance.gouv.fr/contenu/menu/autour-de-la-loi/codification/tables-de-concordance/code-de-l-urbanisme>

L'article L.430-1 du code de l'urbanisme a été abrogé par l'ordonnance 2005-1527 du 8 août 2005 ; sa référence, qui apparaît uniquement en zone 1AU, est supprimée.

L'article L.441-2 relatif aux clôtures soumises à déclaration est erroné ; il doit être remplacé par le R.421-12 d.

La loi du 24 mars 2014 pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové (ALUR), a notamment supprimé le Coefficient d'Occupation des Sols (COS) ; l'article 14 des zones, lorsqu'il est réglementé, est désormais « non réglementé ».

Seuls les articles modifiés (ou leur mention) apparaissent ci-dessous.

*Les éléments nouveaux ou modifiés apparaissent en **vert**, les éléments supprimés ~~en rouge et barrés~~.*

CHAPITRE 1 DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AU

Rappels

- Les démolitions sont soumises à permis de démolir ~~en application de l'article L 430.1 d) du Code de l'Urbanisme et L 430.1.e).~~
- L'édification des clôtures est soumise à déclaration (art. ~~L 441.2~~ R.421-12 d du Code de l'Urbanisme).
- Les opérations mises en œuvre devront être compatibles avec les orientations d'aménagement du PLU. L'aménagement devra se réaliser sous la forme d'une opération d'ensemble, et pourra être phasé.
- les éléments repérés au titre des ~~l'articles L.123-1-5-7°~~ L.151-19 et L.151-23 du Code de l'Urbanisme sont protégés et doivent faire l'objet d'une déclaration préalable avant de les modifier.

Article 1AU 2 Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

~~La~~-L'une des zones 1AU, est repérée par une trame au document graphique, spécifiant une servitude de logements sociaux instituée au titre de l'article ~~L.123-1-5-16°~~ L.151-15 du code de l'urbanisme, : elle doit comporter un minimum de 25% de logements sociaux.

~~La zone 1AU ne pourra s'ouvrir à l'urbanisation qu'après la mise en service de la nouvelle station d'épuration.~~

Sous réserve d'être compatibles avec les Orientations d'Aménagement et de Programmation, et de ne pas compromettre la réalisation de l'ensemble du secteur, sont admises toutes les occupations du sol relevant des fonctions urbaines.

Un refus peut être opposé pour les constructions qui nuiraient à la sécurité et à la salubrité publique.

Article 1AU 3 Accès et voirie

1. Accès

Tout terrain enclavé, ou dont l'accès est insuffisamment dimensionné, et présentant des risques pour la sécurité est inconstructible.

Lorsque le tènement est riverain de plusieurs voies, l'accès peut être imposé sur celle qui présente le moins de gêne ou de risque pour la circulation.

Pour les établissements recevant du public, et pour les immeubles de logements collectifs, il est nécessaire de prévoir un accès piéton dissocié de la voirie et accessible aux personnes à mobilité réduite.

Les portails doivent être réalisés de telle sorte que les véhicules peuvent stationner avant de les franchir, sans empiéter sur la chaussée.

~~Une largeur de 5 mètres devra être conservée entre la voie publique et l'entrée privée.~~

Dans le cas de possibilités multiples d'accès, l'accès sur la voirie qui présente le plus de risque pourra être refusé.

2. Voirie

~~La voirie doit être dimensionnée pour permettre la circulation des véhicules de défense incendie, de déneigement, et de ramassage des ordures ménagères.~~

~~Toute voie nouvelle doit être réalisée avec une plateforme d'au moins 8 mètres.~~

Les voiries nouvelles ouvertes à la circulation doivent avoir une emprise adaptée à l'usage qu'elles supportent.

Une limite d'emprise publique sera matérialisée par un élément physique permettant d'appuyer le trottoir ou la chaussée.

Les voiries en impasse doivent être évitées (sauf impossibilité technique), et la voirie doit être prévue en cohérence avec la trame environnante.

Les voiries en impasse, devront être équipées d'un dispositif permettant aux véhicules légers de faire demi-tour. Partout où cela sera possible les impasses seront prolongées de cheminement doux permettant aux deux roues et aux piétons de relier une emprise publique.

Les voies publiques et privées devront être conformes aux Orientations d'Aménagement.

Article 1AU 4 Desserte par les réseaux

1. Eau potable

Le raccordement au réseau public d'alimentation en eau potable est obligatoire par une conduite suffisante.

L'utilisation d'eau provenant de pompage, de puisage est autorisée pour les usages non domestiques.

Les installations présentant un risque particulier de pollution du réseau public d'eau potable par phénomènes de retour d'eau doivent être équipées après compteur, d'un dispositif de disconnection.

2. Assainissement

2.1 Eaux usées

Le raccordement à un réseau public de récupération des eaux usées est obligatoire, par un dispositif de type séparatif ~~ou autonome~~ (conforme au zonage d'assainissement **et au règlement du service d'assainissement collectif, annexé au présent règlement**).

Pour certaines activités, le rejet des eaux usées au réseau public, lorsqu'il est autorisé, sera assorti d'un prétraitement.

2.2 Eaux pluviales

Le traitement des eaux pluviales doit être cohérent avec le règlement du service d'assainissement collectif (annexé au présent règlement).

L'infiltration des eaux pluviales sur le terrain est favorisée.

En cas d'impossibilité d'infiltration, Le raccordement à un réseau public de récupération des eaux pluviales est obligatoire. Tout projet requerra une consultation des services gestionnaires de réseaux, notamment pour vérifier la nécessité de mise en œuvre d'ouvrages de régulation du débit avant rejet au réseau.

En l'absence de réseau, le traitement doit être conforme au zonage d'assainissement.

Pour certaines activités, le rejet au réseau, s'il est autorisé, sera assorti d'un prétraitement.

L'utilisation d'eau provenant de récupération des eaux pluviales, est autorisée pour les usages non domestiques.

Les aménagements nécessaires sont à la charge des constructeurs.

Si nécessaire, l'évacuation des eaux doit être assortie d'un pré- traitement.

[...]

Article 1AU 11 Aspect extérieur

1- GENERALITES

L'implantation, l'architecture, les dimensions et l'aspect extérieur des constructions ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants.

Sont interdits les pastiches d'une architecture étrangère à la région.

Les mouvements de terrain (déblais, remblais), nécessaires à l'implantation de la construction, doivent être limités aux stricts besoins techniques, et ne doivent pas conduire à une émergence de la construction dans le paysage.

Les remblais nécessaires seront soutenus par des murets ~~leur hauteur ne pourra excéder 1 mètre depuis le niveau du terrain naturel.~~

Les bâtiments respecteront une trame orthogonale.

Des dispositions différentes des règles des paragraphes suivants pourront être autorisées pour des réhabilitations, aménagements, extensions de bâtiments existants, eux mêmes non conformes à ces règles.

Les dispositions ci-dessous ne concernent pas les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

2- DISPOSITIONS APPLICABLES AUX CONSTRUCTIONS A USAGE D'HABITATION

2.1- Toitures

Les toitures des constructions de conception traditionnelle, doivent présenter une pente comprise entre 30 et 45%, et être couvertes de tuiles canales ou rondes à grandes ondes, tuiles plates à recouvrement ou à emboîtement. La teinte des tuiles sera rouge naturel ou nuancé.

Elles devront comporter un débord de toiture d'une largeur minimale de 40 cm en façade principale.

Ces dispositions ne s'appliquent pas :

- aux constructions existantes comportant un toit à forte pente,
- aux constructions, existantes ou nouvelles, pour lesquelles la pente du toit est comprise entre 0 et 30%. Dans ce cas, la couverture pourra être translucide, végétalisée, d'aspect gravillonné, ou métallique de teinte grise sombre, ou brune.

Les toitures en pointe de diamant sont interdites.

Les lucarnes jacobines sont interdites sur les toits dont la pente est inférieure à 80%.

Les lucarnes rampantes, les chiens assis sont interdits quelle que soit la pente du toit.

Les ouvertures en toitures, baies, puits de lumière, verrières, sont autorisées, à condition d'être intégrées à la pente du toit sans saillie.

Les capteurs solaires photovoltaïques respecteront la pente existante du toit et seront intégrés dans l'épaisseur de la couverture. Ils seront posés directement sur le lattis ou sur les chevrons.

~~Un morcellement de la couverture est proscrit pour chaque unité d'habitation.~~ Les capteurs solaires seront regroupés, ou en reprise d'éléments d'architecture de la façade (emprise et gabarit des baies, axe des ouvertures...).

Article 1AU 14 Coefficient d'occupation du sol

~~Le COS est fixé à 0,50 au maximum~~

Non réglementé.

TITRE I DISPOSITIONS GENERALES

[...]

4. Champs d'application de la règle d'urbanisme

Adaptations mineures (article ~~L.123-4~~ L.152-3 du Code de l'urbanisme) :

Les règles et servitudes définies par un plan local d'urbanisme ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation, à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.

Par adaptations mineures, il faut entendre des assouplissements qui peuvent être apportés à certaines règles d'urbanisme sans aboutir à un changement de type d'urbanisation et sans porter atteinte au droit des tiers. Les adaptations excluent tout écart important entre la règle et l'autorisation accordée.

Travaux de reconstruction après sinistre ou d'aménagement des constructions existantes :

Lorsqu'un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux dispositions édictées par le règlement applicable à la zone, le permis de construire ne peut être accordé que pour les travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de ces immeubles avec lesdites règles ou sont sans effet à leurs égards, en l'absence d'autres dispositions expressément prévues par le règlement de la zone concernée.

Ainsi, les dispositions des articles 3 à 13 de chaque règlement de zone peuvent faire l'objet d'adaptations mineures dès lors qu'elles sont rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes, conformément à l'article ~~L.123-4~~ L.152-3 du Code de l'Urbanisme.

Conformément à l'article ~~L.123-5~~ L.152-4 du code de l'urbanisme, « l'autorité compétente pour délivrer le permis de construire peut, par décision motivée, accorder des dérogations à une ou plusieurs règles du plan local d'urbanisme pour permettre :

1° la reconstruction de bâtiments détruits ou endommagés à la suite d'une catastrophe naturelle survenue depuis moins d'un an, lorsque les prescriptions imposées aux constructions en vue d'assurer la sécurité des biens et des personnes sont contraires à ces règles.

2° La restauration ou la reconstruction d'immeubles protégés au titre de la législation sur les monuments historiques, lorsque les contraintes architecturales propres à ces immeubles sont contraires à ces règles ;

3° Des travaux nécessaires à l'accessibilité des personnes handicapées à un logement existant.

L'autorité compétente recueille l'accord ~~du Préfet~~ de l'autorité administrative compétente de l'Etat et du Maire ~~ou du président de l'établissement public de coopération intercommunale~~ compétents en matière de Plan Local d'Urbanisme, lorsqu'ils ne sont pas ceux qui délivrent le permis de construire ».

Occupations ou utilisations du sol soumises à autorisation préalable ou à déclaration

Outre les constructions soumises au régime du permis de construire, certaines occupations ou utilisations du sol doivent être soumises à autorisation préalable ou à déclaration applicable à certaines occupations ou utilisations du sol :

- l'édification des clôtures, conformément à l'article R.421-12 du Code de l'urbanisme ; conformément à l'article R.421-2 du Code de l'urbanisme, l'implantation des clôtures nécessaires à l'activité agricole et forestière n'est pas soumise à déclaration.
- conformément aux articles L.451-1 et L.451-2, les démolitions sont soumises à permis de démolir dans toutes les zones du PLU ;
- toute destruction partielle ou totale d'un élément bâti, ou ensemble bâti, identifié aux documents graphiques comme devant être protégé au titre de l'article ~~L.123-1-5-7°~~ L.151-19 du Code de l'urbanisme, doit préalablement faire l'objet d'une demande de permis de démolir, conformément à l'alinéa e) de l'article R.421-28 du code de l'urbanisme ;
- toute destruction partielle ou totale d'un élément de paysage ou ensemble paysager localisé aux documents graphiques comme devant être protégé au titre des ~~articles L.123-1-5-7°~~ L.151-19 et L.151-23 du Code de l'urbanisme ;
- les coupes et abattages d'arbres dans les espaces boisés classés au titre de l'article L.130-1 du Code de l'urbanisme et figurant comme tel aux documents graphiques ; les demandes d'autorisation de défrichement ne sont pas recevables dans ces espaces boisés classés.

5. Division du territoire en zones

Le règlement du Plan Local d'Urbanisme distingue plusieurs grandes catégories de zones :

[...]

- Les **zones naturelles (dites zones N)**, regroupent des secteurs équipés ou non, de nature très variée, à protéger soit en raison de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt esthétique, historique ou écologique, soit en raison de l'existence d'une exploitation forestière, soit pour répondre à la nécessité de conserver une proportion d'espaces naturels conformément au principe d'équilibre entre l'aménagement et la protection définie à l'article ~~L.421-4~~ L.101-2 du Code de l'urbanisme.

[...]

6. Règles applicables à toutes les zones

- **Protection des éléments repérés au titre des ~~l'articles L.123-1-5-7°~~ L.151-19 et L.151-23 du Code de l'urbanisme.**

~~Selon l'article L.123-1-5-7° du Code de l'urbanisme, « le règlement peut : [...] identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou écologique et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur protection ».~~

Selon l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme : « Le règlement peut identifier et localiser les éléments de paysage et identifier, localiser et délimiter les quartiers, îlots, immeubles bâtis ou non bâtis, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à conserver, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation leur conservation ou leur restauration. Lorsqu'il s'agit d'espaces boisés, il est fait application du régime d'exception prévu à l'article L. 421-4 pour les coupes et abattages d'arbres. »

Selon l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme : « Le règlement peut identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les sites et secteurs à protéger pour des motifs d'ordre écologique, notamment pour la préservation, le maintien ou la remise en état des continuités écologiques et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation. Lorsqu'il s'agit d'espaces boisés, il est fait application du régime d'exception prévu à l'article L. 421-4 pour les coupes et abattages d'arbres. Il peut localiser, dans les zones urbaines, les terrains cultivés et les espaces non bâtis nécessaires au maintien des continuités écologiques à protéger et inconstructibles quels que soient les équipements qui, le cas échéant, les desservent. »

Les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément identifié au titre de l'article des ~~l'articles L.123-1-5-7°~~ L.151-19 et L.151-23 doivent être précédés d'une déclaration préalable, au titre de l'article R.421-23 h du Code de l'urbanisme.

Les mises à jour suivantes sont apportées dans les « Rappels » du règlement de l'ensemble des zones (voir aussi ci-dessus en 1AU) :

- les éléments repérés au titre des ~~l'articles L.123-1-5-7°~~ L.151-19 et L.151-23 du Code de l'Urbanisme sont protégés et doivent faire l'objet d'une déclaration préalable avant de les modifier.

Les mises à jour suivantes sont apportées au sein de l'article 11 – partie 7 « Installations techniques » - du règlement de l'ensemble des zones (sauf les zones 2AU et 2AUX où le premier paragraphe ci-dessous n'apparaît pas) :

Au titre de l'article ~~L.111-6-2~~ L.111-16 du code de l'urbanisme, les dispositions ci-dessus pourront être adaptées afin de permettre, voire favoriser, la réalisation de constructions bioclimatiques et/ou utilisant des énergies renouvelables qui ne répondent pas aux mêmes contraintes techniques (isolation par l'extérieur des enveloppes, toitures végétalisées, orientation des façades...).

- Spécificités pour les projets de construction ou restauration de bâti à proximité d'un élément protégé au titre des ~~l'articles L.123-1-7°~~ L.151-19 et L.151-23 du code de l'urbanisme :

Les projets situés à proximité immédiate de ces éléments doivent être élaborés dans la perspective d'une mise en valeur de ce patrimoine naturel ou bâti et doivent s'intégrer dans l'environnement existant.

Les mises à jour suivantes sont apportées au sein de l'article 13 du règlement de l'ensemble des zones :

Les éléments végétaux identifiés au titre des ~~l'articles L.123-1-7°~~ L.151-19 et L.151-23 du code de l'urbanisme sont soumis aux dispositions de cet article et doivent être protégés.

En cas de destruction pour un projet de construction ou de voirie, des mesures compensatoires doivent être imposées :

- Si les conditions techniques le permettent, le déplacement de l'élément sera préféré à l'arrachage ou l'abattage
- Dans le cas de l'arrachage ou l'abattage, la plantation d'essences identiques, à l'emplacement même ou à proximité immédiate du site.

L'article 14 du règlement de la zone UB est modifié comme suit (voir aussi zone 1AU ci-dessus ; le Coefficient d'Occupation du Sol n'est réglementé dans aucune autre zone) :

Article UB 14 Coefficient d'occupation du sol

~~Dans le secteur UB, le COS est fixé à 0,4 au maximum.~~
Non réglementé.

8.6 Liste du patrimoine

La pièce n°7 du PLU est simplement mise à jour avec les nouvelles références du code de l'urbanisme.

En effet, suite à la réécriture du Livre Ier du code de l'urbanisme, entrée en vigueur au 1^{er} janvier 2016, certains articles ont été recodifiés.

Au sein de cette pièce du PLU, cela concerne l'article L. 123-1-5-7°, recodifié au sein des articles L.151-19 et L.151-23 ; l'article L.123-1-7° doit également être remplacé.

Ceux-ci sont mis à jour dans le cadre de la présente procédure ; les références liées sont également ajoutées ; le texte est remanié et complété.

L'ensemble des correspondances entre les anciennes et les nouvelles références législatives et réglementaire, sont consultables ici : <https://www.legifrance.gouv.fr/contenu/menu/autour-de-la-loi/codification/tables-de-concordance/code-de-l-urbanisme>

Seuls le titre du document, et la partie 1, nécessitent d'être mis à jour.

Les éléments nouveaux ou modifiés apparaissent en vert, les éléments supprimés en rouge et barrés.

7. Identification des éléments protégés

au titre des ~~L'articles L.123-1-5-7°~~ L.151-19 et L.151-23 du code de l'urbanisme

1. CHAMP D'APPLICATION ET PRESCRIPTIONS

~~L'~~ Les articles ~~L.123-1-5-7°~~ L.151-19 et L.151-23 du code de l'urbanisme permettent à la commune, dans le cadre du PLU, de répertorier et de localiser les éléments de paysage, quartiers, îlots, immeubles bâtis ou non bâtis, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, mettre en valeur ou requalifier. L'objectif est de préserver le patrimoine bâti et végétal de la commune pour des motifs d'ordre culturel, historique, architectural ou écologique. Ce dispositif n'a d'intérêt que si le monument n'est pas déjà protégé au titre des monuments historiques.

L'inscription de ces éléments dans un document du PLU entraîne d'office l'application d'un régime de déclaration préalable en cas de travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément protégé (article R.421-23-h du code de l'urbanisme), et l'exigence d'un permis de démolir préalablement ~~à la destruction d'un bâtiment protégé~~ aux travaux ayant pour objet de démolir ou

rendre inutilisable tout ou partie d'une construction identifiée comme devant être protégée (article R.421-28-e du code de l'urbanisme).

La commune de Hautecourt-Romanèche a choisi d'identifier différents éléments de son patrimoine :

- des haies qui présentent de nombreuses fonctions : caractéristique du paysage, brise vue, gestion des eaux, corridors écologiques...).
- Une mare à proximité du bourg de Hautecourt qui présente un intérêt pour la gestion des eaux
- des arbres remarquables
- des éléments du petit patrimoine
- des ouvrages de gestion des eaux nombreux sur le territoire
- des bâtiments témoins d'une architecture ou d'une activité typique d'une époque...

Les règles assurant la protection de ce patrimoine sont définies dans le règlement (pièce n°5).

Le repérage des éléments sur le document graphique est ainsi codifié :

- **A : arbres et haies**
- **B : éléments architecturaux**
- **C : mare, zone humide et autre élément hydrographique**
- **D : divers**

9. Compatibilité de la modification avec les documents de rang supérieur

La présente partie expose la manière dont le projet de modification est compatible avec les éléments présentés en partie 3.

9.1 Compatibilité avec le SCoT Bourg-Bresse-Revermont

Le projet de modification est compatible avec les dispositions du SCoT approuvé en 2016, en particulier en ce qui concerne l'habitat et les déplacements :

- densification du tissu urbain (la zone 2AU visée par la modification peut être considérée comme une dent creuse) ;
- respect de la densité moyenne minimale de 13 logements/ha ;
- consommation foncière limitée (compatibilité avec l'allocation de valeur cible) ;
- développement urbain en épaisseur ;
- précision d'une OAP sur la nouvelle zone 1AU, mettant en œuvre, avec le règlement, une qualité urbaine certaine pour l'aménagement du cœur de bourg ;
- diversité de formes urbaines (lots libres et logements groupés) ;
- maintien des objectifs de développement de logements sociaux inscrits au sein du PLU sur la zone 1AU « Ouest » ;
- développement d'un maillage doux entre la future opération d'habitat, les espaces publics au Nord qui seront réaménagés et étendus, et les équipements existants à l'Est ; mise en place d'une voie en impasse (justifiée dans la présentation du projet : maintien de cheminements doux sécurisés, tranquillité du futur quartier, difficultés techniques de réaliser un bouclage).

En outre, si le développement de commerces de proximité sur le secteur visé par la modification n'est pas imposé, il est permis par le zonage 1AU, et encouragé dans l'OAP.

Enfin, ce secteur est inséré dans l'enveloppe urbaine d'Hautecourt, n'est pas exploité à des fins agricoles, et ne présente pas d'intérêt écologique majeur. Les plantations sont favorisées par le règlement (article 1AU 13) et l'espace tampon inscrit dans l'OAP, participera à la végétalisation du quartier (il permettra aussi la gestion des eaux pluviales).

Les prescriptions retenues dans l'OAP contribueront à structurer les espaces publics existants (front bâti formé par les logements groupés) tout en maintenant une certaine aération de l'espace bâti (lots libres).

Les potentielles nuisances sonores générées par la proximité de la salle des fêtes sont prises en compte.

9.2 Compatibilité avec le PLH de Grand Bourg Agglomération

Le projet de modification est compatible avec le PLH en ce qu'il :

- participera aux objectifs de production de logements fixés par le PLH à court terme, sur un secteur qui peut être considéré comme une dent creuse ;
- maintient les objectifs de développement de logements sociaux inscrits au sein du PLU sur la zone 1AU « Ouest ».

9.3 Compatibilité avec le PCAET de Grand Bourg Agglomération

Le PCAET de Grand Bourg Agglomération est en cours d'élaboration.

Le secteur bâti représente la plus forte part des consommations d'énergie du territoire ; celui des transports génère le plus d'émissions de gaz à effet de serre.

Le règlement du PLU en vigueur, notamment celui de la zone 1AU, intègre des dispositions en faveur d'une architecture bioclimatique et de l'utilisation des énergies renouvelables, dont les panneaux solaires.

L'OAP modifiée impose des sens de faîtage dans un objectif de réduction de l'exposition des futurs habitants du quartier, à des nuisances sonores. Cette prescription favorise, du même coup, une orientation Nord/Sud des constructions, qui bénéficieront d'importants apports solaires.

Le projet de modification ne prévoit aucune autre disposition en faveur de la limitation des consommations d'énergie et des émissions polluantes. Le PLU en vigueur nécessitera une approche globale, pour intégrer ces enjeux (*voir SRADET*).

La zone 2AU visée par la présente modification, est proche de la RD979, axe de circulation important reliant Bourg-en-Bresse à Nantua, mais ne la borde pas directement. Cet axe, comme l'ensemble du territoire communal, se localise en « zone très peu altérée » du point de vue du bruit et de la qualité de l'air, d'après les données de l'observatoire ORHANE : www.orhane.fr

Le projet de modification prévoit la poursuite du développement de cheminements doux sur le centre-bourg équipé, favorisant la limitation des déplacements motorisés.

9.4 Compatibilité avec le fascicule des règles du SRADET

La règle n°1 est une règle générale portant sur la subsidiarité SRADET/SCoT : les documents de planification et d'urbanisme doivent décliner quantitativement les objectifs du SRADET.

→ *Le PLU en vigueur nécessitera une approche globale, pour intégrer ces objectifs, qui ne peuvent être simplement déclinés dans la présente modification. Ceci pourra s'effectuer dans le cadre de sa*

mise en compatibilité avec le SCoT, qui aura été préalablement mis en compatibilité avec le schéma régional.

Aménagement du territoire

REGLES DU SRADDET	OBJECTIFS DU SRADDET AUXQUELS LA REGLE SE RAPPORTE	COMPATIBILITE DU PROJET DE MODIFICATION
Règle n°2 : Renforcement de l'armature territoriale	5.1. Promouvoir une organisation multipolaire qui renforce les complémentarités des territoires et favorise les fonctionnements de proximité à l'échelle locale. 1.1. Redynamiser les centres bourgs et les centres des villes moyennes et les quartiers en difficulté. 1.3. Garantir la cohérence entre urbanisme et déplacements.	<i>Cette règle concerne davantage le SCoT, toutefois, le projet de modification contribuera aux objectifs assignés par le SCoT aux communes rurales accessibles : maîtrise et organisation de leur croissance (le projet de modification conserve le principe d'une urbanisation phasée dans le temps, en temporisant la zone 1AU « Ouest »).</i>
Règle n°3 : Objectif de production de logements et cohérence avec l'armature définie dans les SCoT	1.2. Répondre à la diversité et à l'évolution des besoins des habitants en matière d'habitat. 1.3. Garantir la cohérence entre urbanisme et déplacements. 5.1. Promouvoir une organisation multipolaire qui renforce les complémentarités des territoires et favorise les fonctionnements de proximité à l'échelle locale. 1.8. Rechercher l'équilibre entre les espaces artificialisés et les espaces naturels et agricoles dans et autour des espaces urbanisés. 1.1. Redynamiser les centres bourgs et les centres des villes moyennes et les quartiers en difficulté.	<i>Le projet de modification contribuera aux objectifs assignés par le SCoT aux communes rurales accessibles et par le PLH (voir ci-dessus).</i>
Règle n°4 : Gestion économe et approche intégrée de la ressource foncière	3.1. Privilégier le recyclage du foncier à la consommation de nouveaux espaces. 3.3. Préserver et valoriser les potentiels fonciers pour assurer une activité agricole viable, soucieuse de la qualité des sols, de la biodiversité et résiliente face au changement climatique. 3.6 Limiter le développement de surfaces commerciales en périphérie des villes en priorisant leurs implantations en centre-ville et en favorisant la densification des surfaces commerciales existantes. 1.9 Développer une approche transversale pour lutter contre les effets du changement climatique. 1.1. Redynamiser les centres bourgs et les centres des villes moyennes et les quartiers en difficulté. 1.3. Garantir la cohérence entre urbanisme et déplacements. 1.8. Rechercher l'équilibre entre les espaces artificialisés et les espaces naturels et agricoles dans et autour des espaces urbanisés. 1.6. Préserver la trame verte et bleue. 3.2. Anticiper à l'échelle des SCoT la mobilisation de fonciers de compensation à fort potentiel environnemental.	<i>Le projet de modification porte sur l'ouverture d'une zone 2AU qui peut être considérée comme une dent creuse ; il permettra ainsi la densification du centre-bourg équipé.</i>
Règle n°7 : Préservation du foncier agricole et	3.3. Préserver et valoriser les potentiels fonciers pour assurer une activité agricole viable, soucieuse de la qualité des sols, de la biodiversité et résiliente face au changement climatique.	<i>Le projet de modification porte sur un secteur de pré qui n'est pas exploité et qui est insérée au sein de</i>

forestier	<p>3.1. Privilégier le recyclage du foncier à la consommation de nouveaux espaces.</p> <p>1.6. Préserver la trame verte et bleue.</p> <p>3.2. Anticiper à l'échelle des SCoT la mobilisation de fonciers de compensation à fort potentiel environnemental.</p> <p>1.8. Rechercher l'équilibre entre les espaces artificialisés et les espaces naturels et agricoles dans et autour des espaces urbanisés.</p>	<p><i>l'enveloppe urbaine du village.</i></p> <p><i>Aucun siège d'exploitation agricole ne se trouve à proximité. Aucun accès agricole n'est impacté.</i></p>
Règle n°8 : Préservation de la ressource en eau	<p>4.5. Préserver la ressource en eau pour limiter les conflits d'usage et garantir le bon fonctionnement des écosystèmes notamment en montagne et dans le sud de la région.</p> <p>1.9 Développer une approche transversale pour lutter contre les effets du changement climatique.</p>	<p><i>L'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AU générera des besoins supplémentaires en eau potable en adéquation avec la capacité de la ressource et aura donc un impact minime sur celle-ci (voir partie 5.4 ci-dessus).</i></p> <p><i>Le raccordement aux différents réseaux humides est encadré par le règlement (article 1AU4).</i></p>

Climat, air, énergie

REGLES DU SRADDET	OBJECTIFS DU SRADDET AUXQUELS LA REGLE SE RAPPORTE	COMPATIBILITE DU PROJET DE MODIFICATION
Règle n°23 : Performance énergétique des projets d'aménagements	3.8. Réduire de 23 % la consommation d'énergie de la région à l'horizon 2030.	<i>Le règlement du PLU en vigueur, notamment celui de la zone 1AU, intègre des dispositions en faveur d'une architecture bioclimatique et de l'utilisation des énergies renouvelables, dont les panneaux solaires.</i>
Règle n°24 : Trajectoire neutralité carbone horizon 2050	<p>3.7. Augmenter de 54 % à l'horizon 2030 la production d'énergies renouvelables (électriques et thermiques) en accompagnant les projets de production d'énergies renouvelables et en s'appuyant sur les potentiels de chaque territoire, et porter cet effort à +100 % à l'horizon 2050</p> <p>1.5.2 Réduire les émissions de GES pour atteindre la neutralité carbone à l'horizon 2050.</p> <p>1.6. Préserver la trame verte et bleue et intégrer ses enjeux dans l'urbanisme, les projets d'aménagement, les pratiques agricoles et forestières.</p> <p>1.9 Développer une approche transversale pour lutter contre les effets du changement climatique.</p>	<i>L'OAP modifiée impose des sens de faitage dans un objectif de réduction de l'exposition des futurs habitants du quartier, à des nuisances sonores. Cette prescription favorise, du même coup, une orientation Nord/Sud des constructions, qui bénéficieront d'importants apports solaires.</i>
Règle n°25 : Performance énergétique des bâtiments neufs	<p>3.8. Réduire de 23 % la consommation d'énergie de la région à l'horizon 2030.</p> <p>1.5.2 Réduire les émissions de GES pour atteindre la neutralité carbone à l'horizon 2050</p>	<i>Le projet de modification ne prévoit aucune autre disposition en faveur de la limitation des consommations d'énergie et des émissions polluantes. Le PLU en vigueur nécessitera une approche globale, pour intégrer ces objectifs, qui ne peuvent être simplement déclinés dans la présente modification. Ceci pourra s'effectuer dans le cadre de sa mise en compatibilité avec le SCoT, qui aura été préalablement mis en</i>

		<p><i>compatibilité avec le schéma régional.</i></p> <p><i>La réglementation thermique en vigueur s'applique.</i></p>
<p>Règle n°27 : Développement des réseaux énergétiques</p>	<p>3.7. Augmenter de 54 % à l'horizon 2030 la production d'énergies renouvelables (électriques et thermiques) en accompagnant les projets de production d'énergies renouvelables et en s'appuyant sur les potentiels de chaque territoire, et porter cet effort à +100 % à l'horizon 2050</p>	<p><i>De tels réseaux ne sont pas identifiés au droit du secteur concerné par le projet de modification.</i></p>
<p>Règle n°29 : Développement des énergies renouvelables</p>	<p>1.6. Préserver la trame verte et bleue et intégrer ses enjeux dans l'urbanisme, les projets d'aménagement, les pratiques agricoles et forestières.</p> <p>3.7. Augmenter de 54 % à l'horizon 2030 la production d'énergies renouvelables (électriques et thermiques) en accompagnant les projets de production d'énergies renouvelables et en s'appuyant sur les potentiels de chaque territoire, et porter cet effort à +100 % à l'horizon 2050</p> <p>9.1. Accompagner l'autoconsommation d'énergie renouvelable et les solutions de stockage d'énergie.</p> <p>9.3. Développer le vecteur énergétique et la filière hydrogène tant en termes de stockage d'énergie que de mobilité.</p> <p>1.9 Développer une approche transversale pour lutter contre les effets du changement climatique.</p>	<p><i>Voir règles n°23-24-25 ci-dessus.</i></p>
<p>Règle n°31 : Diminution des GES</p>	<p>1.5. Réduire les émissions de polluants et les émissions de GES.</p> <p>1.9 Développer une approche transversale pour lutter contre les effets du changement climatique.</p> <p>2.9. Accompagner la réhabilitation énergétique des logements privés et publics et améliorer leur qualité environnementale.</p>	<p><i>Voir règles n°23-24-25 ci-dessus.</i></p> <p><i>L'espace tampon prescrit à l'Est de la zone, au sein de l'OAP, permettra, modestement, de contribuer à la captation de carbone.</i></p>
<p>Règle n°32 : Diminution des émissions de polluants dans l'atmosphère</p>	<p>1.5. Réduire les émissions de polluants et les émissions de GES.</p> <p>1.9 Développer une approche transversale pour lutter contre les effets du changement climatique</p>	<p><i>Voir règles n°23-24-25 ci-dessus.</i></p> <p><i>Hauteclourt-Romanèche et son territoire élargi ne font toutefois pas partie des 9 secteurs prioritaires à l'échelle régionale.</i></p>
<p>Règle n°33 : Réduction de l'exposition de la population aux polluants atmosphériques</p>	<p>1.5. Réduire les émissions de polluants et les émissions de GES.</p> <p>1.3. Consolider la cohérence entre urbanisme et déplacements.</p> <p>2.9. Accompagner la réhabilitation énergétique des logements privés et publics et améliorer leur qualité environnementale.</p>	<p><i>La zone 2AU visée par la présente modification, est proche de la RD979, axe de circulation important reliant Bourg-en-Bresse à Nantua, mais ne la borde pas directement. Cet axe, comme l'ensemble du territoire communal, se localise en « zone très peu altérée » du point de vue du bruit et de la qualité de l'air, d'après les données de l'observatoire ORHANE : www.orhane.fr</i></p> <p><i>Le projet de modification prévoit la poursuite du développement de cheminements doux sur le centre-bourg équipé, favorisant la limitation des déplacements motorisés.</i></p>

Protection et restauration de la biodiversité

REGLES DU SRADDET	OBJECTIFS DU SRADDET AUXQUELS LA REGLE SE RAPPORTE	COMPATIBILITE DU PROJET DE MODIFICATION
Règle n°35 : Préservation des continuités écologiques	1.6. Préserver la trame verte et bleue et intégrer ses enjeux dans l'urbanisme, les projets d'aménagement, les pratiques agricoles et forestières.	<p><i>Le projet de modification du PLU concerne un secteur qui n'est pas inclus au sein du site Natura 2000 « Revermont et Gorges de l'Ain » (il se localise au plus près, à 800 m du site).</i></p> <p><i>La zone 2AU est inscrite au sein de l'enveloppe urbanisée d'Hautecourt ; elle n'est pas intégrée au sein d'un réservoir de biodiversité, d'une zone humide, d'un corridor écologique, d'un espace perméable, et ne jouxte pas ce type d'espace.</i></p> <p><i>Elle ne borde pas un cours d'eau.</i></p> <p><i>Les plantations sont favorisées par le règlement (article 1AU 13) et l'espace tampon inscrit dans l'OAP, participera à la végétalisation du quartier, favorable à la biodiversité.</i></p>
Règle n°36 : Préservation des réservoirs de biodiversité	1.6. Préserver la trame verte et bleue et intégrer ses enjeux dans l'urbanisme, les projets d'aménagement, les pratiques agricoles et forestières.	
Règle n°37 : Préservation des corridors écologiques	1.6. Préserver la trame verte et bleue et intégrer ses enjeux dans l'urbanisme, les projets d'aménagement, les pratiques agricoles et forestières.	
Règle n°38 : Préservation de la trame verte et bleue	1.6. Préserver la trame verte et bleue et intégrer ses enjeux dans l'urbanisme, les projets d'aménagement, les pratiques agricoles et forestières. 1.6.4. Contribuer à l'atteinte du bon état écologique des cours d'eau et des lacs. 3.9. Préserver les espaces et le bon fonctionnement des grands cours d'eau.	
Règle n°39 : Préservation des milieux agricoles et forestiers supports de biodiversité	1.6. Préserver la trame verte et bleue et intégrer ses enjeux dans l'urbanisme, les projets d'aménagement, les pratiques agricoles et forestières. 3.3. Préserver et valoriser les potentiels fonciers pour assurer une activité agricole et sylvicole viable, soucieuse de la qualité des sols, de la biodiversité et résiliente face aux impacts du changement climatique. 1.8. Rechercher l'équilibre entre les espaces artificialisés et les espaces naturels, agricoles et forestiers dans et autour des espaces urbanisés. 1.6.2. Réduire les émissions de gaz à effet de serre.	
Règle n°40 : Préservation de la biodiversité ordinaire	1.6. Préserver la trame verte et bleue et intégrer ses enjeux dans l'urbanisme, les projets d'aménagement, les pratiques agricoles et forestières. 1.7. Valoriser la richesse et la diversité des paysages, patrimoines et espaces naturels remarquables et ordinaires de la région. 1.8. Rechercher l'équilibre entre les espaces artificialisés et les espaces naturels, agricoles et forestiers dans et autour des espaces urbanisés. 1.6.2. Réduire les émissions de gaz à effet de serre.	

Prévention et gestion des déchets

REGLES DU SRADDET	OBJECTIFS DU SRADDET AUXQUELS LA REGLE SE RAPPORTE	COMPATIBILITE DU PROJET DE MODIFICATION
Règle n°43 : Réduction de la vulnérabilité des territoires vis-à-vis des risques naturels	<p>4.3. Accompagner les collectivités à mieux prévenir et à s'adapter aux risques naturels très présents dans notre région.</p> <p>1.9 Développer une approche transversale pour lutter contre les effets du changement climatique.</p> <p>1.6. Préserver la trame verte et bleue et intégrer ses enjeux dans l'urbanisme, les projets d'aménagement, les pratiques agricoles et forestières.</p> <p>1.8. Rechercher l'équilibre entre les espaces artificialisés et les espaces naturels, agricoles et forestiers dans et autour des espaces urbanisés.</p>	<p><i>La zone 2AU n'est pas exposée à des risques naturels ou technologiques importants, hormis un risque sismique modéré. Par sa nature, le projet n'est pas susceptible d'amplifier ces risques ou d'en créer de nouveaux.</i></p> <p><i>La gestion des eaux pluviales est encadrée par le règlement du PLU en vigueur.</i></p>

Conclusion

Le projet de modification prévoit d'ouvrir à l'urbanisation à court ou moyen terme, un secteur actuellement urbanisable à long terme, en vue d'engager l'urbanisation du secteur au bourg d'Hautecourt, dont la première tranche n'a pu, à ce jour, être réalisée.

L'aménagement de ce quartier intègre de multiples objectifs, dont la réponse aux besoins en logements, et l'émergence d'une centralité communale (PADD).

Les possibilités d'urbanisation du secteur sont majorées à plus de 20% par rapport au classement originel ; la procédure de modification se justifie donc.

Le présent dossier de modification est composé de :

- la présente notice de présentation de la modification n°1, additif à la pièce n°1 « Rapport de présentation » du PLU, comprenant le bilan des surfaces du PLU modifié ;
- de la pièce n°3 « Orientation d'Aménagement et de Programmation » modifiée ;
- d'extraits de la pièce n°4 « Plan de zonage général 1/5000e » modifiée ;
- de la pièce n°5 « Règlement » modifiée ;
- de la pièce n°6 « Liste des Emplacements Réservés » modifiée ;
- de la pièce n°7 « Identification des éléments protégés au titre de l'article L.123-1-5-7° du code de l'urbanisme » mise à jour.