

HAUT BUGEY AGGLOMÉRATION

Plan Local d'Urbanisme Intercommunal

Procédure de Modification n°9

Notice explicative

Table des matières

Table des matières	3
1 Contexte de la démarche	5
1.1 Contexte	6
1.1.1 Contexte réglementaire	6
1.1.2 Contexte intercommunal	6
1.1.3 Coordonnées du maître d'ouvrage	6
1.1.4 Objectifs de la modification	7
2 Contenu de la modification	8
2.1 Synthèse des modifications des OAP	9
2.1.1 OAP n° 1 (Brénod) : Evolution de la hauteur maximale des bâtiments	10
2.1.2 OAP n°2 (Izernore) : Evolution des principes d'accès	14
2.1.3 OAP n°2 (St-Martin-du-Fresne) : Evolution des principes d'aménagement	19
2.1.4 OAP n°7 (Oyonnax) : Evolution de la destination principale	24
2.1.5 OAP n°3 (Géovreisset) : Evolution des principes d'aménagement	30
2.2 Synthèse des modifications du règlement graphique	36
2.2.1 Modification du tracé de l'ER n°90 et changement de zonage de la parcelle voisine (Nurieux-Volognat)	37
2.2.2 Suppression de l'ER n°61 (Martignat)	39
2.2.3 Création de linéaires commerciaux (Nantua)	40
2.2.4 Changement de zonage UXa vers U4 (Arbent)	41
2.2.5 Changement de zonage UXa vers U4 (Oyonnax)	43
2.2.6 Changement de zonage UE vers UC2 (Oyonnax)	45
2.2.7 Changement de zonage vers 1AUx et suppression d'un secteur de mixité sociale (Oyonnax)	47
2.2.8 Changement de zonage UXa2 vers UXcp (Oyonnax)	49

2.3 Synthèse des modifications du règlement écrit	51
2.3.1 Clarification de la règle sur les toitures à un pan en zone U	52
2.3.2 Ajout d'une règle sur la hauteur des murs d'enceinte	53
2.3.3 Ajout de la sous-destination « hôtel » en zone UXcp	54
2.4 Evolution du rapport de présentation	57
2.5 Compatibilité avec le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)	58
2.6 Incidences environnementales de la modification	59
 3 Démarche réglementaire	 60
3.1 Cadre réglementaire de la modification	61
3.1.1 La procédure de modification	61

1 CONTEXTE DE LA DEMARCHE

1.1 CONTEXTE

1.1.1 CONTEXTE REGLEMENTAIRE

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

Le territoire est doté de deux documents de planification majeurs :

- **Le SCoT**, approuvé le 16 Juillet 2017 à l'échelle des 36 communes qui constituaient le territoire à cette date
- **Le PLUi-H**, approuvé le 19 décembre 2019, sur le même périmètre que le SCoT. Le document a fait l'objet d'une première modification simplifiée approuvée le 17 décembre 2020. La dernière modification du document d'urbanisme, la modification numéro 7, a été approuvée le 8 juin 2023.

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

1.1.2 CONTEXTE INTERCOMMUNAL

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

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



Le Haut-Bugey en chiffres —

 42 communes

 63 000 habitants

 3 700 entreprises

 27 000 emplois

1.1.3 COORDONNEES DU MAITRE D'OUVRAGE

La procédure est portée par :

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

1.1.4 OBJECTIFS DE LA MODIFICATION

La procédure de modification n°9 est engagée au regard de l'évolution des projets depuis l'approbation du PLUi-H fin 2019.

Elle vise l'évolution de plusieurs pièces du document d'urbanisme : règlement écrit, règlement graphique, orientations d'aménagement et de programmation.

Elle porte sur :

- La modification de l'OAP n°1 (Brénod)
- La modification de l'OAP n°2 (Izernore)
- La modification de l'OAP n°2 (Saint-Martin-du-Fresne)
- La modification de l'OAP n°7 (Oyonnax) et le changement de zonage de 1AUd à 1AUx
- La modification de l'OAP n°3 (Géovreisset)
- La réduction de l'emplacement réservé n°90 sur la commune de Nurieux-Volognat et le changement de zonage (UE vers U5) d'une parcelle
- La suppression de l'emplacement réservé n°61 sur la commune de Martignat
- La création de linéaires commerciaux sur la commune de Nantua
- Le changement de zonage (UXa vers U4) de 4 parcelles sur la commune d'Arbent
- Le changement de zonage (UXa vers U4) de 4 parcelles sur la commune d'Oyonnax
- Le changement de zonage (UE vers U5) de 2 parcelles sur la commune d'Oyonnax
- Le changement de zonage (UXa2 vers UXcp) de 12 parcelles sur la commune d'Oyonnax
- La clarification de la règle sur les toitures à un pan dans le règlement écrit de la zone U
- La modification du règlement écrit pour fixer une limite à 2,2 mètres de la hauteur des murs d'enceinte
- L'ajout de la sous-destination « hôtel » dans le règlement écrit de la zone UXcp

2

CONTENU DE LA MODIFICATION

2.1 SYNTHESE DES MODIFICATIONS DES OAP

Contenu de la modification	Commune	OAP concernée	Document du PLUI-H modifié
Modification de la hauteur maximale des constructions	Brénod	OAP N°1	OAP sectorielle
Modification des accès au site	Izernore	OAP N°2	OAP sectorielle
Evolution des principes d'aménagement	Saint-Martin-du-Fresne	OAP N°2	OAP sectorielle
Evolution de la destination principale et modification du zonage	Oyonnax	OAP N°7	OAP sectorielle et règlement graphique
Evolution des principes d'aménagement	Géovreisset	OAP N°3	OAP sectorielle

2.1.1 OAP N° 1 (BRENOD) : EVOLUTION DE LA HAUTEUR MAXIMALE DES BATIMENTS

2.1.1.1 Contexte

La commune de Brénod accueille 4 sites d'OAP sur son territoire. Parmi ces sites, 3 secteurs d'OAP ont une vocation résidentielle.

C'est le cas de l'OAP numéro 1, située au cœur du territoire communal, soumise à un secteur de mixité sociale. L'OAP permet la réalisation de 22 logements de type individuel, pour une densité globale de 14 log/ha sur le site. Les parcelles sont classées en zone 1AU du PLUi-H actuel. Le contexte et la localisation de l'OAP sont propices à l'accueil de logements individuels et favorisent l'insertion paysagère des travaux projetés, tout en intégrant un taux minimum de logements locatifs sociaux.



Localisation, identification au PLUi-H actuel et vue sur le site

2.1.1.2 Enjeux et contenu de la modification

Les principes d'aménagement de cette OAP limitent la hauteur des constructions à du R+C, afin de limiter l'impact des nouvelles constructions sur le grand paysage à l'ouest depuis les RD34 et 57 menant à Corcelles et au Col de Pisseloup.

Afin de permettre des formes urbaines plus variées tout en veillant à garder un impact faible sur le grand paysage, **il est proposé d'autoriser les constructions jusqu'au R+1+C**. En effet, l'environnement immédiat de ce tènement plat d'environ 1,5 ha est constitué de haies naturelles et d'une butte qui limitent d'emblée

l'impact visuel depuis les RD. L'augmentation de la hauteur maximale des constructions d'un étage n'aura pas d'impact significatif sur leur insertion paysagère.

La densité et le nombre de logements attendus sur le site n'évoluent pas, de même pour la typologie bâtie attendue (habitat de type individuel).

2.1.1.3 Evolution des documents

Modifications apportées :

- Modification du texte de l'OAP n°1 à Brénod

Commune de Brénod Orientation d'Aménagement et de Programmation n° 01

CONTEXTE

Le site se trouve à l'extrême sud-ouest du village, à l'arrière des dernières maisons implantées le long de la Route de Champdor, sur un terrain plat d'environ 1,5 ha. Le site est bordé d'arbres et de linéaires bocagers sur ses parties nord et sud. Il est ouvert sur le paysage de la Grande Montagne, dominé par la ligne de crêtes s'étendant de Condamine (bief du Valey) à Aranc (bief de Somières).

PRINCIPES D'AMENAGEMENT

Composition :

Le site permet de réfléchir au développement d'une offre nouvelle à vocation d'habitat afin de conforter la trame bâtie du bourg. La densité minimale attendue sur le site est de 14 log/ha, soit 22 logements de type individuel. Le projet pourra proposer une part de logements locatifs aidés, à hauteur de 15% de l'offre de logements totale. Le site fera l'objet d'un aménagement d'ensemble qui devra intégrer la voie d'accès, des places de stationnement en nombre suffisant, un espace de retournement et les réseaux secs et humides.

Desserte :

L'accès au site se fait par la route de Champdor. Des cheminements piétons seront intégrés à l'aménagement afin de sécuriser les traversées piétonnes et encourager les déplacements doux.

Paysagement-Environnement :

L'insertion du site est assurée grâce à des transitions adaptées (écran végétal, éléments végétaux maintenus...). Une recherche de qualité concernant les espaces publics aménagés sera poursuivie. Des essences végétales locales seront privilégiées pour les aménagements paysagers. De la même façon, les haies végétales devront être préférées aux clôtures hermétiques. Sur ces parcelles, les constructions seront de hauteur limitée à R+1 afin de limiter l'impact des nouvelles constructions sur le grand paysage à l'ouest depuis les RD 34 et RD 57 (respectivement en direction de Corcelles et du Col de Pisseloup).

Réseaux et autres enjeux :

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



Localisation au sein du territoire

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

**HAUT
BUGEY**
AGGLOMERATION

VERSION APPROBATION
du 19/12/19

Commune de Brénod Orientation d'Aménagement et de Programmation n° 01

CONTEXTE

Le site se trouve à l'extrême sud-ouest du village, à l'arrière des dernières maisons implantées le long de la Route de Champdor, sur un terrain plat d'environ 1,5 ha. Le site est bordé d'arbres et de linéaires bocagers sur ses parties nord et sud. Il est ouvert sur le paysage de la Grande Montagne, dominé par la ligne de crêtes s'étendant de Condamine (bief du Valley) à Aranc (bief de Somières).

PRINCIPES D'AMENAGEMENT

Composition :

Le site permet de réfléchir au développement d'une offre nouvelle à vocation d'habitat afin de conforter la trame bâtie du bourg. La densité minimale attendue sur le site est de 34 log/ha, soit 22 logements de type individuel. Le projet pourra proposer une part de logements locatifs aidés, à hauteur de 15% de l'offre de logements totale. Le site fera l'objet d'un aménagement d'ensemble qui devra intégrer la voie d'accès, des places de stationnement en nombre suffisant, un espace de retournement et les réseaux secs et humides.

Desserte :

L'accès au site se fait par la route de Champdor. Des cheminements piétons seront intégrés à l'aménagement afin de sécuriser les traversées piétonnes et encourager les déplacements doux.

Paysagement Environnement :

L'insertion du site est assurée grâce à des transitions adaptées (écran végétal, éléments végétaux maintenus...). Une recherche de qualité concernant les espaces publics aménagés sera poursuivie. Des essences végétales locales seront privilégiées pour les aménagements paysagers. De la même façon, les haies végétales devront être préférées aux clôtures hermétiques. Sur ces parcelles, les constructions seront de hauteur limitée à **R+1-C** afin de limiter l'impact des nouvelles constructions sur le grand paysage à l'ouest depuis les RD 34 et RD 57 (respectivement en direction de Corcelles et du Col de Pisseloup).

Réseaux et autres enjeux :

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



Localisation au sein du territoire

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

**HAUT
BUGEY**
AGGLOMERATION

8/119

2.1.2 OAP N°2 (IZERNORE) : EVOLUTION DES PRINCIPES D'ACCES

2.1.2.1 Contexte

La commune d'Izernore est concernée par 2 sites d'OAP à vocation d'habitat. L'OAP n°2 est située au sud de la commune, à proximité d'habitat pavillonnaire. Le site est caractérisé par la présence d'espaces agricoles cultivés en bordure nord. La localisation du site, en centre-village, en fait un tènement stratégique pour le territoire communal. L'OAP prévoit la construction d'au moins 18 logements, pour une densité de 19 logements par hectare.



Localisation, identification au PLUi-H actuel et vue sur le site

2.1.2.2 Enjeux et contenu de la modification

Actuellement, la desserte du site s'effectue depuis l'impasse des Pins. L'OAP prévoit d'allonger cette voie qui se terminera en impasse sur le site de l'OAP.

Cependant, cette voie permet déjà la desserte de nombreuses maisons d'habitation. L'OAP prévoyant la réalisation de 18 logements supplémentaires, l'impasse des Pins ne permettra plus d'absorber le flux de véhicules. Il est donc proposé de réaliser un accès supplémentaire au nord-ouest du site d'OAP. Ce deuxième accès permettra d'alléger les flux sur l'impasse des Pins ainsi que de créer une voie traversante, qui ne se terminera plus en impasse.

2.1.2.3 Evolution des documents

Modifications apportées :

- Modification du texte et du schéma d'aménagement de l'OAP n°2 à Izernore

OAP avant et après procédure

Commune de Izernore

Orientation d'Aménagement et de Programmation n° 02

CONTEXTE

Le site de projet, d'une superficie de 0,97 hectare, est localisé au sud-est du centre-village d'Izernore, à l'arrière d'un quartier d'habitat pavillonnaire récent. Il est délimité au nord par des espaces agricoles cultivés, à l'ouest et au sud par des habitations de type individuel et à l'est par une frange boisée, support d'un cœur de biodiversité identifié au SCOT du Haut Bugey. Le site bénéficie d'une accessibilité optimale au centre-village (commerces et services, équipements publics, culturels, scolaires, sportifs, etc.). Il est également situé à proximité d'atouts environnementaux qui renforcent son attractivité et améliorent son cadre de vie : vues dégagées sur les champs, proximité d'une frange boisée...

PRINCIPES D'AMENAGEMENT

Composition :

Au regard de la superficie du site, et de la densité recherchée (19 logements à l'hectare), le projet prévoit la construction d'au moins 18 logements. Afin de proposer des formes d'habitat plus denses dans ce quartier d'aspect pavillonnaire, une production de logements de type individuel et/ou individuel groupé est attendue.

Desserte :

L'accès au site s'effectue depuis l'impasse des Pins à l'ouest. Une nouvelle voirie sera créée à l'intérieur du site pour desservir les nouvelles constructions et s'achèvera en impasse. Le projet permet le développement de cheminements doux (piétons et cycles) afin de rejoindre le centre-village et les équipements sportifs (salle polyvalente, terrains de tennis...) au nord du site.

Paysagement-Environnement :

Le site se trouve à proximité du cœur de biodiversité défini par le SCOT du Haut Bugey. L'aménagement devra ainsi veiller au maintien d'espaces de pleine terre sur la zone concernée, et conserver la frange paysagère boisée. L'alignement d'arbres situé le long de l'impasse des Pins sera également conservé.

Réseaux et autres enjeux :

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

AVANT

Localisation au sein du territoire

En respectant de part et d'autre la réglementation (voiries, limites, etc.), en veillant aux axes de communication et en respectant les périmètres des sites de projet.

HAUT
BUGEY
AGGLOMERATION

Modifiée par modification simplifiée n°3
approuvée le 24/02/2022

73205

Dossier de notification – Août 2023

15

Commune de Izernore Orientation d'Aménagement et de Programmation n° 02



Modifiée par modification simplifiée n°3
approuvée le 24/02/2022

74/255

Commune de Izernore Orientation d'Aménagement et de Programmation n° 02

CONTEXTE

Le site de projet, d'une superficie de 0,97 hectare, est localisé au sud-est du centre-village d'Izernore, à l'arrière d'un quartier pavillonnaire récent. Il est délimité au nord par des espaces agricoles cultivés, à l'ouest et au sud par des habitations de type individuel et à l'est par une frange boisée, support d'un cœur de biodiversité identifié au SCOT du Haut Bugey. Le site bénéficie d'une accessibilité optimale au centre-village (commerces et services, équipements publics, culturels, scolaires, sportifs, etc.). Il est également situé à proximité d'atouts environnementaux qui renforcent son attractivité et améliorent son cadre de vie : vues dégagées sur les champs, proximité d'une frange boisée...

PRINCIPES D'AMENAGEMENT

Composition :

Au regard de la superficie du site, et de la densité recherchée (19 logements à l'hectare), le projet prévoit la construction d'au moins 18 logements. Afin de proposer des formes d'habitat plus denses dans ce quartier d'aspect pavillonnaire, une production de logements de type individuel groupé et intermédiaire est attendue.

Desserte :

L'accès au site s'effectue depuis l'impasse des Pins à l'ouest. Une nouvelle voie sera créée à l'intérieur du site pour desservir les nouvelles constructions et s'achèvera en impasse. La desserte du site s'effectuera depuis l'impasse des Pins au sud-ouest et une nouvelle voirie au nord-ouest. Les circulations internes seront organisées de façon à créer un boudage entre ces deux accès, à travers une voie à double sens.

Le projet permet le développement de cheminements doux (piétons et cycles) afin de rejoindre le centre-village et les équipements sportifs (salle polyvalente, terrains de tennis...) au nord du site.

Paysagement-Environnement :

Le site se trouve à proximité du cœur de biodiversité défini par le SCOT du Haut Bugey. L'aménagement devra ainsi veiller au maintien d'espaces de pleine terre sur la zone concernée, et conservera la frange paysagère boisée. L'alignement d'arbres situé le long de l'impasse des Pins sera également conservé.

Réseaux et autres enjeux :

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

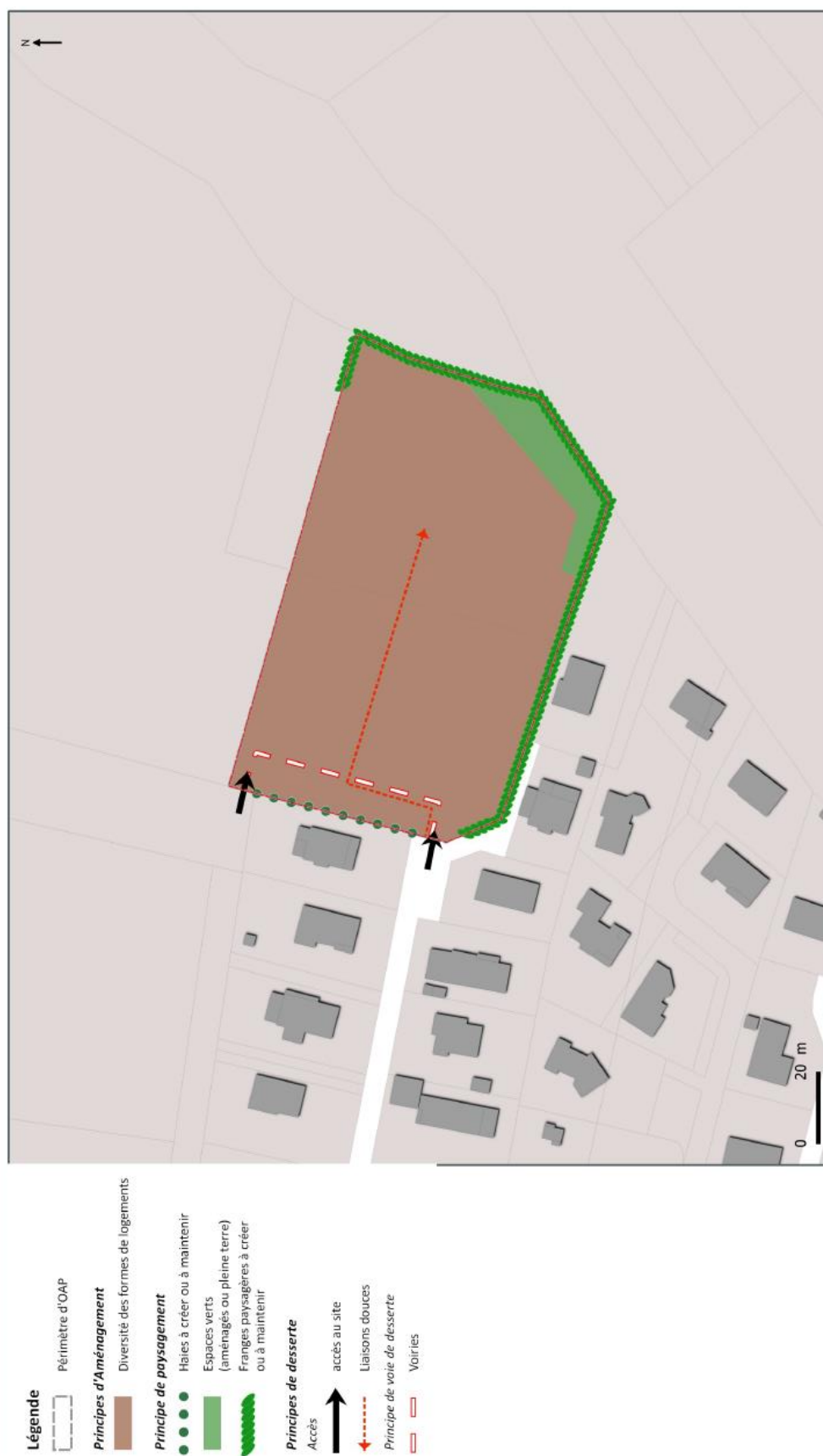
APRES



Localisation au sein du territoire

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

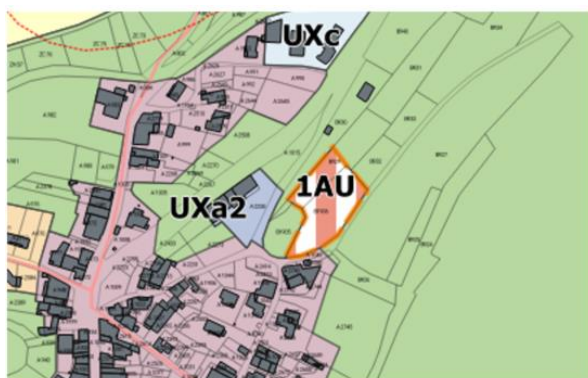
Commune de Izernore Orientation d'Aménagement et de Programmation n° 02



2.1.3 OAP N°2 (ST-MARTIN-DU-FRESNE) : EVOLUTION DES PRINCIPES D'AMENAGEMENT

2.1.3.1 Contexte

La commune de Saint-Martin-du-Fresne est concernée par 6 sites d'OAP à vocation d'habitat. L'OAP n°2 est située au nord du centre de la commune, en limite de zone urbaine. Le site, d'environ 0,35 hectares, est caractérisé par la présence d'espaces naturels et de boisements au nord et à l'est. L'OAP prévoit la construction d'au moins 5 logements, pour une densité minimale de 15 logements par hectare.



Localisation, identification au PLUi-H actuel et vue sur le site

2.1.3.2 Enjeux et contenu de la modification

L'OAP actuelle prévoit un accès au site depuis le croisement des rues de la Chiré et du Château Bruneau. Une nouvelle voirie desservira l'ensemble des logements (individuels et groupés) et se terminera en impasse. Le chemin communal longeant le site d'OAP à l'est n'est actuellement pas mobilisé dans l'OAP pour la desserte des logements.

Depuis l'approbation du PLUi-H, les réflexions sur ce site ont évolué. La voie communale pouvant être mobilisée, il **apparaît préférable d'assurer la desserte des logements par cet axe afin d'éviter la création d'une nouvelle voie qui traverserait le site de l'OAP**. Il est également proposé **d'adapter le positionnement des différents logements sur le site** afin de permettre la réalisation de deux accès distincts pour le logement individuel d'une part et pour les logements groupés de l'autre.

Commune de Saint-Martin-du-Fresne Orientation d'Aménagement et de Programmation n° 02



VERSION APPROBATION
du 19/12/19

219/255

**HAUT
BUGEY**
AGGLOMÉRATION

Commune de Saint-Martin-du-Fresne Orientation d'Aménagement et de Programmation n° 02

CONTEXTE

Le site est localisé au nord du centre-village de Saint-Martin-du-Fresne. Il est borné à l'ouest par la rue de la Fontanelle, qui descend vers la Grande Rue (RD1084), au nord et à l'est par les bois de la montagne de Chamoise. Au sud, il est positionné au contact de la trame bâtie et est délimité par le croisement formé par les rues de la Chiré et du Château de Bruneau. D'une superficie de 0,3 hectare, ce site constitue un secteur-clé d'extension du centre-bourg. Situé en continuité directe de l'enveloppe urbaine du village, le site conserve les atouts d'un cadre paysager rural et champêtre (proximité de la forêt, vue sur la montagne de Colléjard) tout en se trouvant à proximité des commerces et des services de proximité du centre-village.

PRINCIPES D'AMENAGEMENT

Composition :

La superficie du site est d'environ 0,35 ha. La densité minimale attendue est de 15 log/ha. Le projet propose la construction d'au minimum 5 logements qui se composent, sur la partie **ouest-sud** du site d'un habitat de type individuel, et sur la partie **est-nord** du site d'un **habitat de type individuel groupé**.

Desserte :

L'accès au site s'effectue depuis le croisement des rues de la Chiré et du Château de Bruneau, à l'extrémité sud. Une voirie nouvelle centrale, se terminant en impasse sur le haut du site, permettra de desservir les futurs logements de part et d'autre.

L'accès au site s'effectue depuis le chemin de la Chiré, à l'est. Une voirie nouvelle, se terminant en impasse, permettra de desservir les futurs logements groupés de part et d'autre.

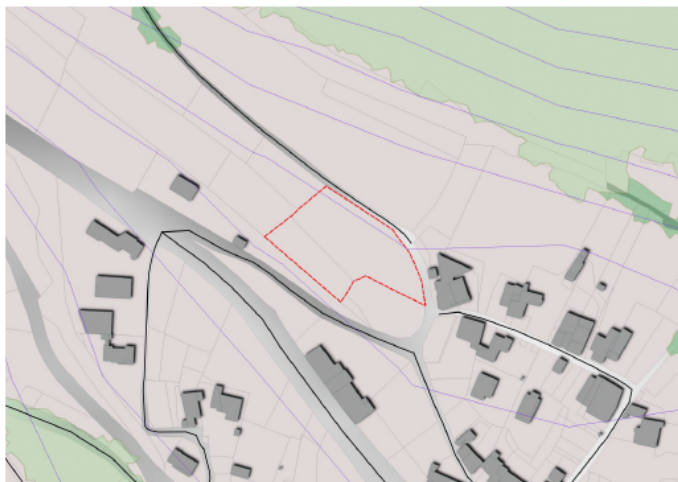
Paysagement-Environnement :

Le site est au contact (physique et visuel) d'espaces naturels et d'éléments de paysage remarquables (forêt de Chamoise, montagne de Colléjard, centre ancien de Saint-Martin) ce qui représente des atouts pour la qualité de vie. Au regard des éléments d'ores et déjà présents, il sera attendu un traitement paysager des limites du site (maintien des haies existantes), en particulier sur la limite ouest qui surplombe la partie nord du village et offre des vues lointaines vers l'ouest. Une gestion des limites avec les parcelles voisines notamment à l'ouest sera également proposée, soit par le biais de la desserte ou par un traitement végétal approprié.

Réseaux et autres enjeux :

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

APRES



Localisation au sein du territoire

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

Commune de Saint-Martin-du-Fresne Orientation d'Aménagement et de Programmation n° 02



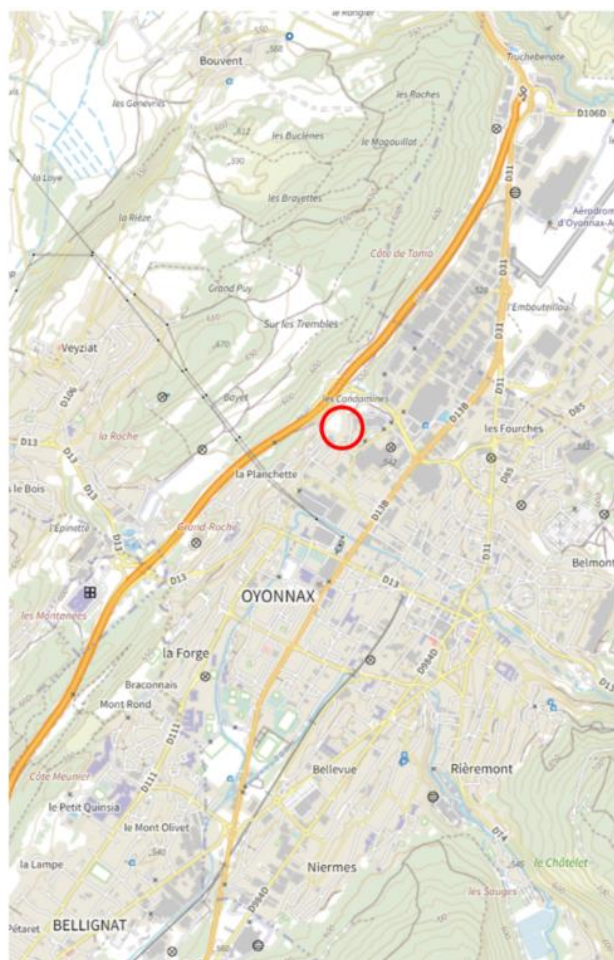
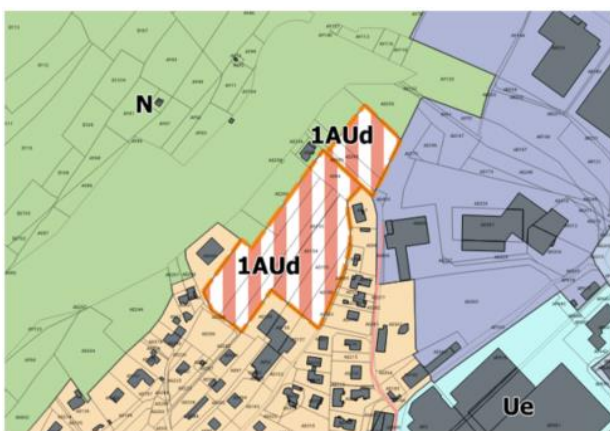
2.1.4 OAP N°7 (OYONNAX) : EVOLUTION DE LA DESTINATION PRINCIPALE

2.1.4.1 Contexte

La commune d'Oyonnax est concernée par 14 sites d'OAP à vocation d'habitat. L'OAP n°7 est située au nord du centre de la commune, en bordure de l'autoroute A404. Le site d'OAP est entouré par de l'habitat pavillonnaire et des bâtiments économiques. Il se situe à proximité d'une large zone économique à l'est.

L'OAP actuelle prévoit la construction d'au moins 51 logements, dont environ 10% seront dédiés au logement locatif social. Elle est bordée au nord-est par l'OAP n°3, qui est aujourd'hui construite.

Localisation, identification au PLUi-H actuel et vue sur le site



2.1.4.2 Enjeux et contenu de la modification

Depuis l'approbation du PLUi, les réflexions sur ce secteur ont évolué. La proximité de l'autoroute entraîne des nuisances sonores, et la réalisation de plus de 50 logements sur ce site paraît peu pertinente.

Par ailleurs, ce tènement a été ciblé pour le développement d'une activité économique liée à la plasturgie, dont le bâtiment actuel se situe à la limite sud de l'OAP actuelle. Il est donc proposé de changer la destination principale de cette OAP, pour passer de l'habitat vers l'activité.

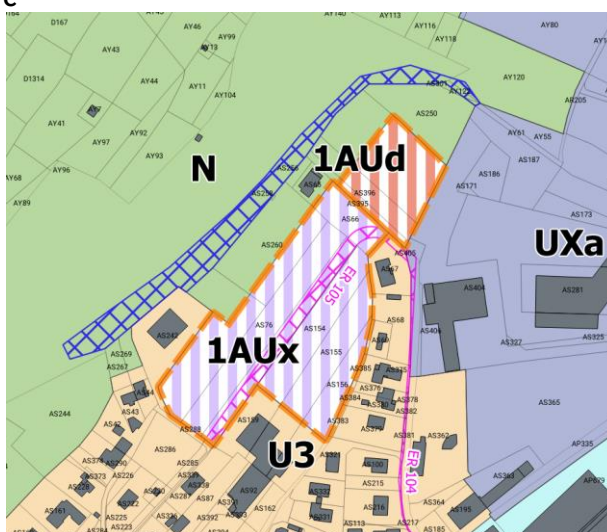
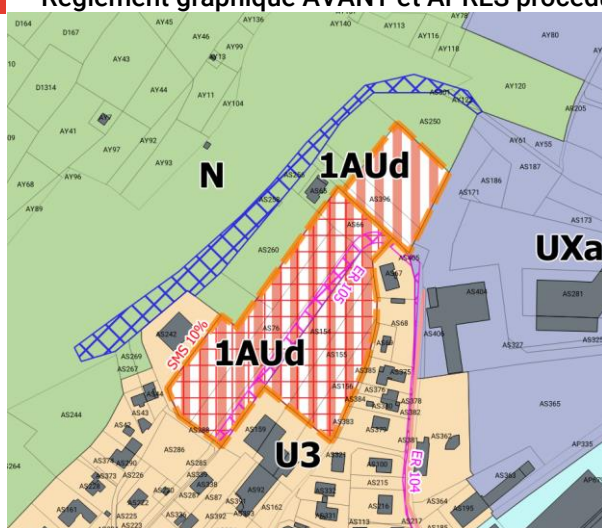
La réalisation des 50 logements sera compensée dans le cadre du programme de résidence sénior service de 125 logements rue de Lattre de Tassigny.

2.1.4.3 Evolution des documents

Modifications apportées :

- Modification de l'OAP n°7 à Oyonnax
- Passage des parcelles AS66, AS75, AS76, AS153, AS154, AS155, AS156, AS260 (p) et AS262 (p) de la zone 1AUd à la zone 1AUx (cf. *partie 2.2.7*)
- Suppression d'un secteur de mixité sociale (10%) (cf. *partie 2.2.7*)

Règlement graphique AVANT et APRES procédure



AVANT

Commune de Yonnax
Orientation d'Aménagement et de Programmation n° 07

CONTEXTE

Le site est localisé au nord d'Yonnax. Il est borné au sud par un quartier d'habitat pavillonnaire (Champ Longin), à l'est par une zone d'activité (industries, commerces et services) et au nord par l'autoroute A404. La superficie du site est d'environ 1,5 ha. La diversité des vocations de ce quartier (habitat, économie, infrastructures) participe à la convergence des nuisances : pollution sonore, visuelle, peu d'atouts paysagers ou architecturaux à mettre en valeur, etc. Aussi, ce projet d'extension du quartier soulève des enjeux forts en termes de requalification paysagère et de recomposition d'un cadre de vie agréable.

PRINCIPES D'AMENAGEMENT

Composition :

La densité minimale attendue sur le site est de 34 log/ha. Aussi, le projet propose la construction d'au moins 51 logements, dont environ 10% seront dédiés au logement collectif social. Afin de créer une densification progressive de ce quartier d'habitat pavillonnaire, le projet préconise des densités plus faibles (habitat de type individuel groupé, entre 10 et 20 logements) à l'est de la nouvelle voirie et au plus près des constructions existantes et des densités plus élevées (habitat de type intermédiaire, entre 30 et 40 logements) à l'ouest de la nouvelle voirie. Les vis-à-vis avec l'autoroute seront limités. Les façades principales donneront sur l'intérieur du site, ainsi que la plupart des ouvertures (fenêtre, balcons, terrasses).

Desserte :


L'accès au site s'effectue depuis la rue de l'Ancien Chemin Royal. Une nouvelle voirie sera créée dans le prolongement de cette impasse. Un espace de retournement sera créée à l'issue de cette nouvelle voie. L'aménagement de la voirie veillera à accorder suffisamment de place aux déplacements piétons et à sécuriser leur cohabitation avec les véhicules motorisés (passages piétons, ralentisseurs, chicanes...).

Paysagement-Environnement :

Une attention particulière est portée sur la qualité paysagère du site. La proximité de l'autoroute A404 et de la zone économique (située en contrebas, à l'est du site) demande la création d'écrans végétaux importants à l'ouest et à l'est.

Réseaux et autres enjeux :

L'ensemble des risques est pris en compte dans la faisabilité du projet. Des solutions seront systématiquement apportées afin de limiter les impacts sur les personnes et les biens. L'aménagement global du site veille à limiter le ruissellement des eaux pluviales en mettant en place des solutions de gestion alternative (surfaces imperméabilisées, mise en place de dispositifs de stockage d'eau pluviales...). Concernant les nuisances sonores, des aménagements pourront être mise en place en limite Ouest du site (écran sonore).



Localisation au sein du territoire

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

HAUT
BUGEY
ASSEMBLÉE GÉNÉRALE

VERSION APPROBATION
du 19/12/19

182255

Commune de Oyonnax Orientation d'Aménagement et de Programmation n° 07



VERSION APPROBATION
du 19/12/19

183/255

**HAUT
BUGEY**
AGGLOMERATION

Commune de Oyonnax Orientation d'Aménagement et de Programmation n° 07

CONTEXTE

Le site est localisé au nord d'Oyonnax. Il est borné au sud par un quartier pavillonnaire (Champ Longin), à l'est par une zone d'activité (industries, commerces et services) et au nord par l'autoroute A404. La superficie du site est d'environ 1,5 ha. La diversité des vocations de ce quartier (habitat, économie, infrastructures) participe à la convergence des nuisances : pollution sonore, visuelle, peu d'atouts paysagers ou architecturaux à mettre en valeur, etc. **Aussi, ce projet d'extension du quartier soulève des enjeux forts en termes de requalification et de recomposition d'un cadre de vie agréable.**

PRINCIPES D'AMENAGEMENT

Composition :

La densité minimale attendue sur le site est de 34 log/ha. Aussi, le projet propose la construction d'au moins 51 logements, dont environ 10% seront dédiés au logement locatif social. Afin de créer une densification progressive de ce quartier d'habitat pavillonnaire, le projet préconise des densités plus faibles (habitat de type individuel groupé, entre 10 et 20 logements) à l'est de la nouvelle voirie et au plus près des constructions existantes et des densités plus élevées (habitat de type intermédiaire, entre 30 et 40 logements) à l'ouest de la nouvelle voirie. Les vis-à-vis avec l'autoroute seront limités. Les façades principales donneront sur l'intérieur du site, ainsi que la plupart des ouvertures (fenêtre, balcons, terrasses).

L'orientation d'aménagement et de programmation vise à permettre le développement d'activités économiques. Les bâtiments et annexes autorisés présenteront une architecture simple et soignée, les toitures vives ou les matériaux réfléchissants sont interdits. Les toitures-terrasses seront végétalisées. La volumétrie, notamment la hauteur des bâtiments, sera adaptée à la topographie du site. Dans tous les cas, les opérations de remblai et de déblais doivent être réduites au strict nécessaire, et dans les limites posées par le règlement.

Desserte :

L'accès au site s'effectue depuis **la rue de l'ancien Chemin-Royal** le chemin des Crêts. Une nouvelle voirie sera créée dans le prolongement de cette impasse. Un espace de retournement sera créé à l'issue de cette nouvelle voie. L'aménagement de la voirie veillera à accorder suffisamment de place aux déplacements piétons et à sécuriser leur cohabitation avec les véhicules motorisés (passages piétons, ralentisseurs, chicanes...).

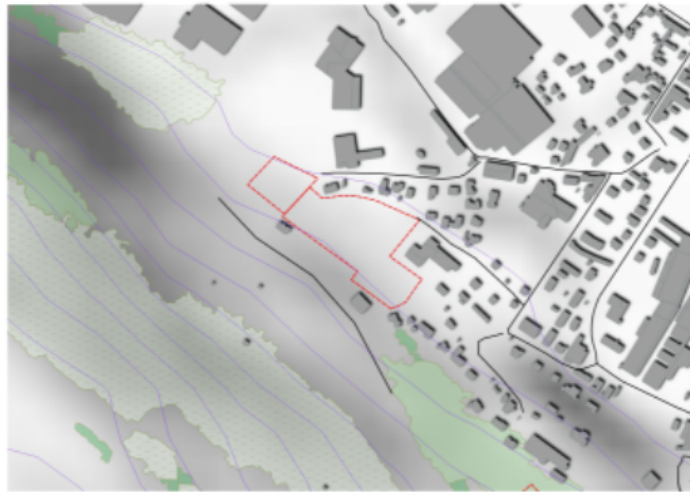
Paysage-Environnement :

Une attention particulière est portée sur la qualité paysagère du site. La proximité de l'autoroute A404 et de la zone d'habitat demande la création d'écrans végétaux importants à l'ouest et à l'est.

Réseaux et entre enjeux :

L'ensemble des risques est pris en compte dans la faisabilité du projet. Des solutions seront systématiquement apportées afin de limiter les impacts sur les personnes et les biens. L'aménagement global du site veillera à limiter le ruissellement des eaux pluviales en mettant en place des solutions de gestion alternative (surfaces **imperméabilisées perméables**, mise en place de dispositifs de stockage d'eaux pluviales...). Concernant les nuisances sonores, des aménagements pourront être mis en place en limite Ouest du site (écran sonore).

APRES



Localisation au sein du territoire

En couleurs de nuit apparent de végétation (bleu, vert, jaune, orange...) en noir les zones de construction existante et en rouge les périmètres des sites du projet.

Commune de Oyonnax Orientation d'Aménagement et de Programmation n° 07



2.1.5 OAP N°3 (GEOVREISSET) : EVOLUTION DES PRINCIPES D'AMENAGEMENT

2.1.5.1 Contexte

Parmi les 3 sites d'OAP de la commune de Géovreisset, l'OAP n°3 est localisée au nord de la commune, sur un tènement de 1,7 hectare.

Les travaux projetés sur l'OAP se décomposent en plusieurs tranches et proposent une mixité de formes urbaines (logements individuels, groupés et intermédiaires). Le projet propose la réalisation d'au moins 39 logements, dont 40% au minimum seront dédiés au logement locatif social. Les principes d'aménagement généraux cherchent à respecter la trame et l'architecture urbaine existante.

Situé dans le périmètre du cœur de biodiversité des pelouses sèches identifié par le conseil départemental de l'Ain et entouré par des espaces boisés, le site présente des enjeux environnementaux forts.



Localisation, identification au PLUi-H actuel et vue sur le site

2.1.5.2 Enjeux et principe de la modification

Des réflexions plus poussées ont été menées sur ce site et ont mis en évidence la nécessité de revoir l'aménagement du site afin de mieux répondre aux enjeux paysagers et urbains du secteur. Cela se ferait tout d'abord **par l'ajout de logements en petit collectif sur le secteur d'OAP (sans augmenter le nombre total de logements sur l'OAP), ce qui permettra d'atteindre la densité recherchée tout en limitant l'imperméabilisation des sols**. En effet, en autorisant des formes bâties plus compactes, la surface bâtie au sol sera moins importante et la qualité environnementale du projet sera améliorée. L'OAP préconise par ailleurs de conserver la majorité du site en espaces naturels.

Afin d'assurer l'intégration paysagère des constructions, il est proposé de **modifier l'emplacement des différents types d'habitat** sur le schéma de l'OAP, afin d'intégrer ces nouvelles formes bâties, tout en conservant les principes recherchés lors de l'élaboration de l'OAP initiale : **une densité bâtie graduée le long de la route d'Oyonnax** en fonction des formes urbaines riveraines et de la topographie du site.

La position des voiries et de la liaison douce initialement prévue dans l'OAP est adaptée au nouveau schéma d'aménagement.

La densité minimale prévue sur le site n'évolue pas (22 log/ha). Il est cependant proposé de **corriger le nombre de logements minimum** en passant de « 39 » à « 38 » logements pour mieux correspondre à la densité attendue sur ce site d'environ 1,7 hectare.

Enfin, il est proposé de **développer les éléments naturels sur le site**, en ajoutant sur le schéma de l'OAP des corridors boisés tout autour du site ainsi qu'un espace naturel à conserver au cœur du tènement.

2.1.5.3 Evolution des documents

Modifications apportées :

- Modification du texte et du schéma d'aménagement de l'OAP n°3 à Géovreisset

Commune de Geovreisset
Orientation d'Aménagement et de Programmation n° 03

CONTEXTE

Le site est localisé au nord de Geovreisset, il fait face au centre hospitalier du Haut-Bugey (commune d'Oyonnax). D'une superficie de 1,7 hectare, le site est délimité au sud-est par la route d'Oyonnax, au nord par une zone d'activités et à l'ouest par une frange boisée. Il comporte sur sa partie Nord en limite de zone économique deux logements individuels existants. Situé dans le périmètre de cœur de biodiversité des pelouses sèches identifié par le conseil départemental du Haut-Bugey, le site présente des enjeux environnementaux forts.

PRINCIPES D'AMENAGEMENT

Composition :

Le projet propose la réalisation d'au moins 39 logements, dont 40% au minimum seront dédiés au logement localif social. La densité minimale attendue est de 22 log/ha, celle-ci sera graduée le long de la route d'Oyonnax en fonction des formes urbaines riveraines. En raison des enjeux environnementaux du site, et afin de limiter l'emprise au sol des nouvelles constructions, des formes urbaines d'aspect plus dense, telles que l'habitat de type intermédiaire ou de type individuel groupé, sont attendues pour conserver la majorité du site de projet en espaces naturels. Compte-rendu du nombre important de logements prévu dans ce secteur, le projet d'aménagement dans son ensemble fait l'objet d'un phasage : les phases 2 et 3 sont conditionnées à la réalisation des phases précédentes.

Desserte :

L'accès au site s'effectue depuis la route d'Oyonnax (un seul accès envisagé en raison de la topographie) via un plateau surélevé existant. Des aménagements devront être prévus afin de sécuriser cet accès (signalétique, ralentissement...). Une nouvelle voirie traversera le site et desservira l'ensemble du projet d'aménagement. Une jonction avec le sentier aboutissant au lotissement de Char de Ban pourra être intégrée au projet.

Paysagement-Environnement :

Une évaluation des aménités environnementales du site a permis de déterminer des enjeux de moyens à faibles (prairie de fauche, boisement mixte, bosquets...) Compte-tenu de la surface ouverte à l'urbanisation, au moins 20% de la surface du site sera conservé en espaces de pleine terre. Les espaces de stationnement mutualisés seront perméables (ex : roche concassée, matériau minéral stabilisé, sol enherbé, dalles alvéolaires...). Les constructions devront s'adapter à la pente. Les déblais et les remblais seront limités au strict nécessaire et ne devront pas excéder une hauteur de 1,00 mètre. Les clôtures seront perméables (grilles aux mailles larges) et les haies végétales seront composées d'essences locales.

Réseaux et autres enjeux :

L'ensemble des risques est pris en compte dans la faisabilité du projet. Des solutions seront systématiquement apportées afin de limiter les impacts sur les personnes et les biens. Pour la gestion des eaux pluviales, il est recommandé de privilégier l'infiltration à la parcelle. Des solutions de gestion alternative peuvent être mises en place : créations de noues paysagères, mise en place de dispositifs de stockage d'eaux pluviales, ... La question de la gestion des déchets est pleinement intégrée aux principes d'aménagement du site.



Localisation au sein du territoire

En l'absence de vert opposant la végétation (bois, landes, haies...), en noir les axes de communication et en rouge les limites des sites de projet.

VERSION APPROBATION
de 19/12/19

HAUT
BUGEY
AGGLOMERATION

59/255

1

Commune de Geovreisset Orientation d'Aménagement et de Programmation n° 03



Commune de Geovreisset Orientation d'Aménagement et de Programmation n° 03

CONTEXTE

Le site est localisé au nord de Geovreisset, il fait face au centre hospitalier du Haut-Bugey (commune d'Oyonnax). D'une superficie de 1,7 hectare, le site est délimité au sud-est par la route d'Oyonnax, au nord par **deux logements individuels** et une zone d'activités et à l'ouest **et au sud** par des franges boisées. **Il comporte sur sa partie Nord en limite de zone économique deux logements individuels existants.** Situé dans le périmètre du cœur de biodiversité des pelouses sèches identifié par le conseil départemental du Haut-Bugey, le site présente des enjeux environnementaux forts.

PRINCIPES D'AMENAGEMENT

Composition :

Le projet propose la réalisation d'au moins **39 38** logements, dont 40% au minimum seront dédiés au logement locatif social. La densité minimale attendue est de 22 log/ha, celle-ci sera graduée le long de la route d'Oyonnax en fonction des formes urbaines riveraines. En raison des enjeux environnementaux du site, et afin de limiter l'emprise au sol des nouvelles constructions, des formes urbaines d'aspect plus dense, telles que l'habitat de type intermédiaire **ou de type**, individuel groupé, **et petit collectif** sont attendues pour conserver la majorité du site de projet en espaces naturels. Compte-tenu du nombre important de logements prévu dans ce secteur, le projet d'aménagement dans son ensemble fait l'objet d'un phasage : les phases 2 et 3 sont conditionnées à la réalisation **des phases précédentes de la phase 1.**

Desserte :

L'accès au site s'effectue depuis la route d'Oyonnax (un seul accès envisagé en raison de la topographie) via un plateau surélevé existant. Des aménagements devront être prévus afin de sécuriser cet accès (signalétique, ralentissement...). Une nouvelle voirie traversera le site et desservira l'ensemble du projet d'aménagement. Une jonction avec le sentier aboutissant au lotissement de Char de Ban pourra être intégrée au projet.

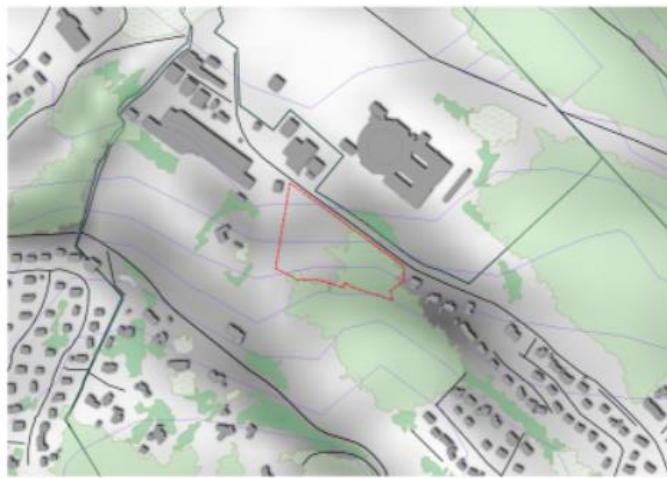
Paysagement-Environnement :

Une évaluation des aménités environnementales du site a permis de déterminer des enjeux de moyens à faibles (prairie de fauche, boisement mixte, bosquets...) Compte tenu de la surface ouverte à l'urbanisation, au moins 20% de la surface du site sera conservé en espaces de pleine terre. Les espaces de stationnement mutualisés seront perméables (ex : roche concassée, matériau minéral stabilisé, sol enherbé, dalles alvéolaires...). Les constructions devront s'adapter à la pente. Les déblais et les remblais seront limités au strict nécessaire et ne devront pas excéder une hauteur de 1,00 mètre. Les clôtures seront perméables (grilles aux mailles larges) et les haies végétales seront composées d'essences locales.

Réseaux et autres enjeux :

L'ensemble des risques est pris en compte dans la faisabilité du projet. Des solutions seront systématiquement apportées afin de limiter les impacts sur les personnes et les biens. Pour la gestion des eaux pluviales, il est recommandé de privilégier l'infiltration à la parcelle. Des solutions de gestion alternative peuvent être mises en place : créations de noues paysagères, mise en place de dispositifs de stockage d'eaux pluviales, La question de la gestion des déchets est pleinement intégrée aux principes d'aménagement du site.

APRES

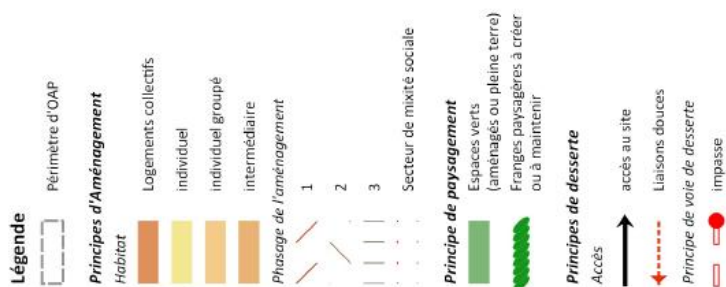


Localisation au sein du territoire

En raison de l'effet d'appareil de l'opération (Ban, densité, etc.), en plus des axes de communication et en raison des particularités des sites de projet.

**HAUT
BUGEY**
AGGLOMERATION

Commune de Geovreiset Orientation d'Aménagement et de Programmation n° 03



2.2 SYNTHÈSE DES MODIFICATIONS DU RÈGLEMENT GRAPHIQUE

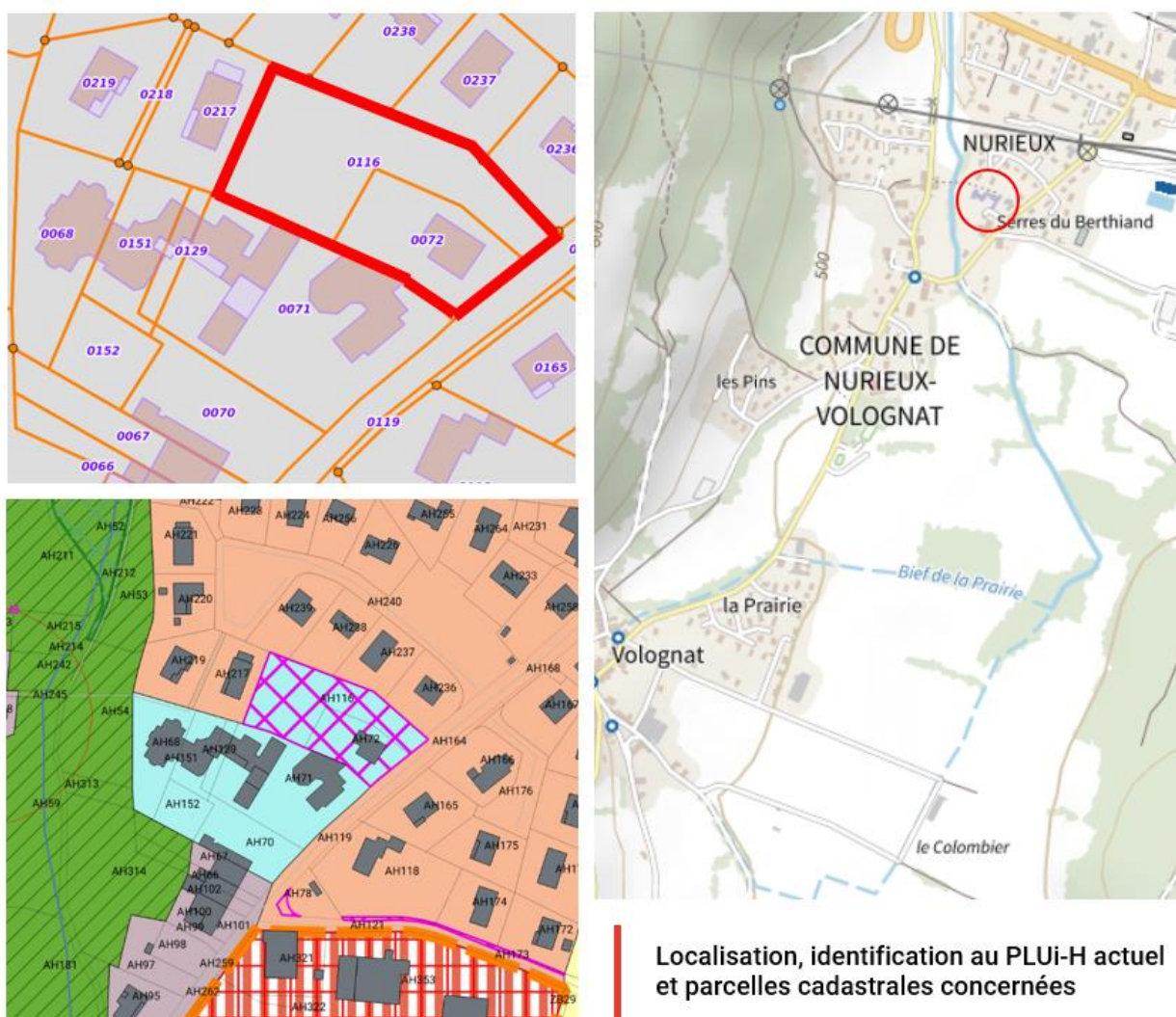
Contenu de la modification	Commune	Secteur concerné	Document du PLUI-H modifié
Réduction de l'ER n°90 et changement de zonage (UE vers U5)	Nurieux-Volognat	AH 72	Règlement graphique et liste des emplacements réservés
Suppression de l'ER n°61	Martignat	B598, B599, B600, B601, B602, B603, B604 (p), B605 (p)	Règlement graphique et liste des emplacements réservés
Création de linéaires commerciaux	Nantua	Centralité de Nantua	Règlement graphique et règlement écrit
Changement de zonage (UXa vers U4)	Arbent	AD804, AD806, AD808, AD810	Règlement graphique
Changement de zonage (UXa vers U4)	Oyonnax	Secteur Geilles / E1013, E1014, E307, E308	Règlement graphique
Changement de zonage (UE vers UC2)	Oyonnax	AE859 (p), AE715 (p)	Règlement graphique
Changement de zonage (1AUd vers 1AUx) et suppression d'un secteur de mixité sociale	Oyonnax	OAP N°7 (AS66, AS75, AS76, AS153, AS154, AS155, AS156, AS260 (p) et AS262 (p))	Règlement graphique et OAP
Changement de zonage (UXa2 vers UXcp)	Oyonnax	AW286, AW387, AW403, AW425, AW427, AW428, AW465, AW467, AW475, AW514, AW515, AW517	Règlement graphique

2.2.1 MODIFICATION DU TRACE DE L'ER N°90 ET CHANGEMENT DE ZONAGE DE LA PARCELLE VOISINE (NURIEUX-VOLOGNAT)

2.2.1.1 Contexte

Nurieux-Volognat est une commune située au sud-ouest de l'intercommunalité. Elle accueille une diversité d'activités (zone économique, habitat, équipements et services) de manière cohérente avec les besoins de ses habitants.

La présente modification concerne l'emplacement réservé n°90, situé à proximité directe de l'école élémentaire de la commune. **L'ER n°90 concerne la mise en place d'une extension de l'école existante**, sur une surface de 2 515 m². Il se situe en zone UE du PLUi-H en vigueur.



Localisation, identification au PLUi-H actuel et parcelles cadastrales concernées

2.2.1.2 Enjeux et contenu de la modification

Pour mener à bien le projet communal lié à l'école élémentaire, il a été estimé que seuls 1 668 m² sont utiles. Le tracé initial de l'ER a ainsi surestimé les besoins en termes de superficie.

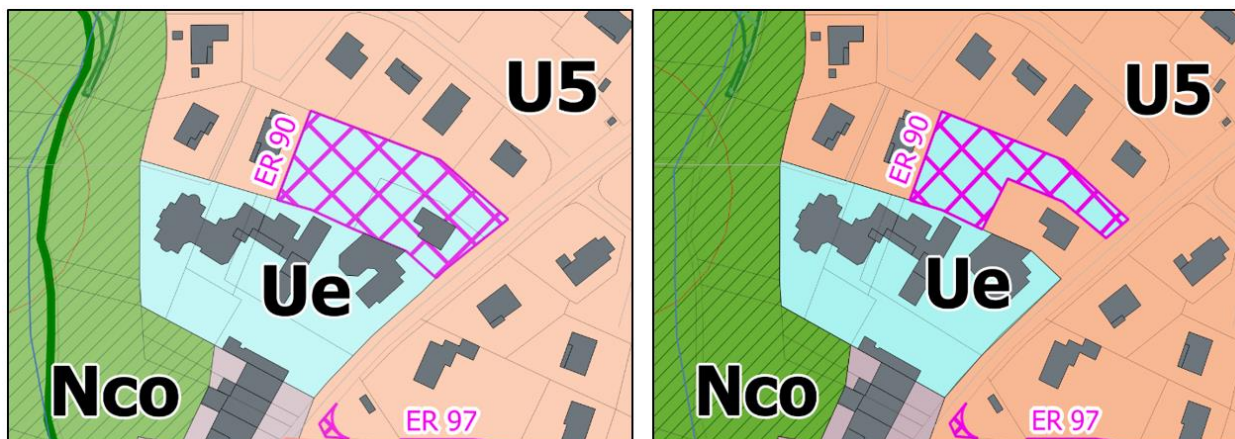
La modification projetée implique **une correction du tracé de l'ER ainsi qu'un changement de zonage de la parcelle AH 72, initialement incluse dans l'ER et dans la zone UE à vocation d'équipements**. En effet, cette parcelle, actuellement occupée par une maison d'habitation, n'étant plus nécessaire pour le projet communal, elle conservera sa vocation d'habitation. Il convient donc de passer la parcelle AH 72 (850 m²) en zone U5.

2.2.1.3 Evolutions des documents

Modifications apportées :

- Réduction du périmètre de l'ER n°90
- Passage de la parcelle AH 72 de UE vers U5

Règlement graphique AVANT et APRES procédure



Les informations relatives à l'ER n°90 changeront comme suit :

LIBELLE	NUMERO	BENEFICIAIRE	SURFACE
Extension des équipements scolaires et périscolaires (Nurieux-Volognat)	90	Nurieux-Volognat	2 515 1 668

2.2.2 SUPPRESSION DE L'ER N°61 (MARTIGNAT)

2.2.2.1 Enjeux et contenu de la modification

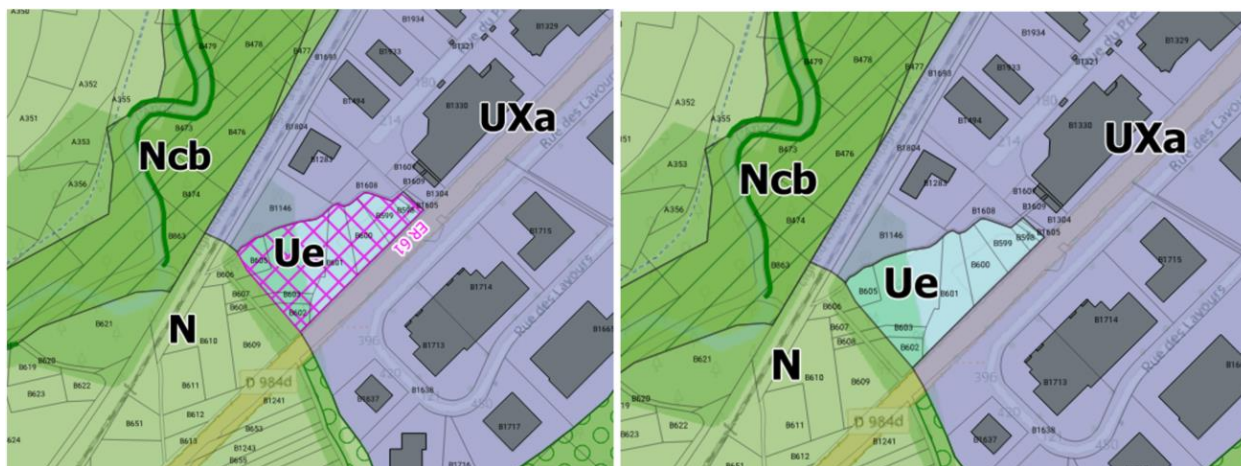
Cette modification concerne un terrain situé en continuité de la zone économique (UXa) de Martignat et classé en zone d'équipements publics et d'intérêt général (UE). Un **emplacement réservé a été mis en place pour permettre la création d'une déchetterie par HBA sur ce terrain. Cependant, ce projet n'est plus d'actualité.** Actuellement, les parcelles sont occupées par une station d'épuration qui sera supprimée pour renvoyer les effluents sur la station d'épuration de Groissiat et prochainement un poste de relèvement sera construit à cet emplacement. Au vu de cette évolution, **l'emplacement réservé doit être supprimé.**

2.2.2.2 Evolutions des documents

Modifications apportées :

- Suppression de l'ER n°61

Règlement graphique AVANT et APRES procédure



Les informations relatives à l'ER n°61 changeront comme suit :

LIBELLE	NUMERO	BENEFICIAIRE	SURFACE
Création d'une déchetterie (Martignat)	61	HBA	5077

2.2.3 CREATION DE LINEAIRES COMMERCIAUX (NANTUA)

2.2.3.1 Contexte

La commune de Nantua est lauréate du programme Petites Villes de Demain. Cette labélisation vise à donner aux élus les moyens de concrétiser leurs projets de territoire pour conforter leurs statuts de villes dynamiques, où il fait bon vivre. L'entrée dans le programme a permis à Nantua le lancement de nombreuses études visant à définir les actions à mettre en œuvre pour son projet de territoire.

2.2.3.2 Enjeux et contenu de la modification

Un diagnostic des locaux commerciaux, réalisé par la Chambre du Commerce et de l'Industrie de l'Ain (CCI) a relevé un taux de vacance commerciale de 47% sur le périmètre du centre-ville. **Une des propositions de la CCI est d'interdire la transformation des locaux commerciaux, pour éviter un enlèvement de la situation.** Cette mesure s'accompagnera, à plus long terme, d'autres actions incitatives, financières et techniques.

La présente modification prévoit donc d'**instaurer des linéaires de protection commerciale dans le centre-ville**, interdisant le changement de destination des locaux commerciaux.

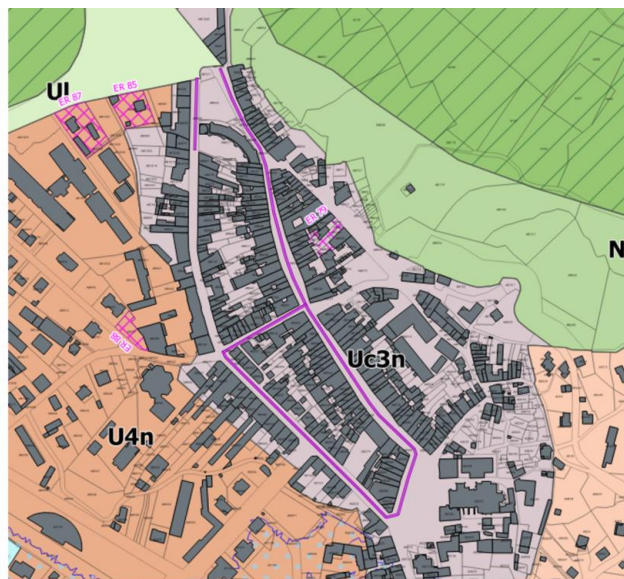
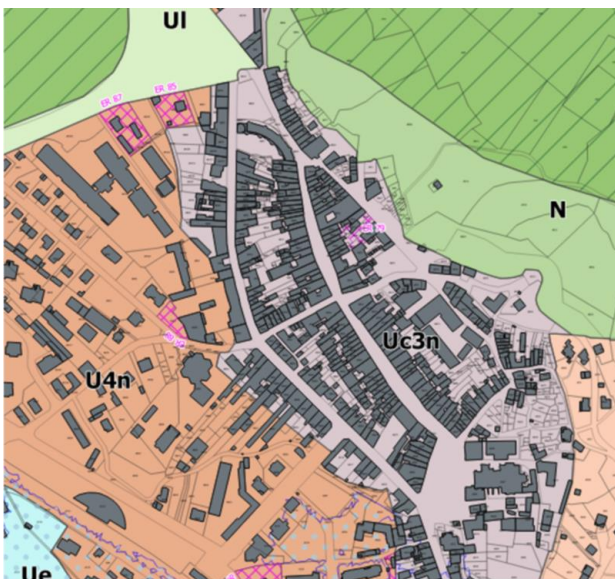
Ce type de prescription n'existant pas encore dans le PLUi-H, il est donc nécessaire d'**actualiser également le règlement écrit** afin de préciser les règles qui y sont associées.

2.2.3.3 Evolution des documents

Modifications apportées :

- Inscription de linéaires commerciaux toutes activités à protéger sur le règlement graphique de Nantua
- Modification de l'article 3 (Mixité fonctionnelle et sociale) de la zone U

Règlement graphique AVANT et APRES procédure



Modification du règlement écrit de la zone U

Mixité fonctionnelle

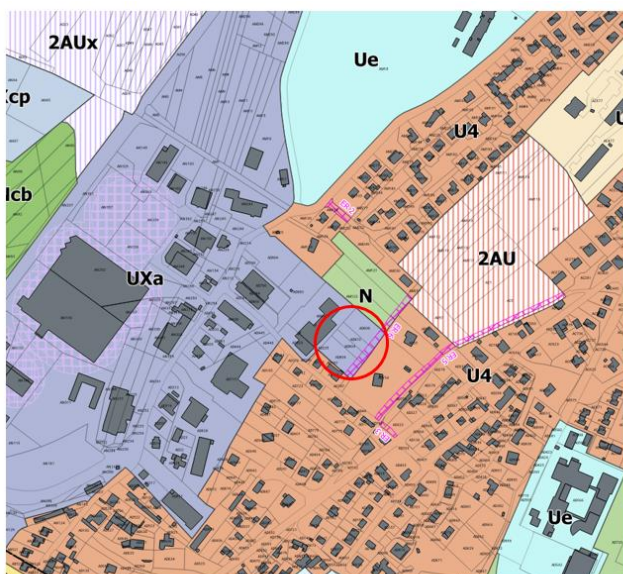
[...]

Par ailleurs, afin de préserver les activités commerciales, est interdit le changement de destination des rez-de-chaussée commerciaux identifiés par un linéaire commercial toutes activités à protéger sur le plan de zonage.

2.2.4 CHANGEMENT DE ZONAGE UXA VERS U4 (ARBENT)

2.2.4.1 Contexte

La commune d'Arbent est caractérisée par la présence de larges zones économiques et industrielles, notamment au sud-ouest de la commune, dans la continuité d'Oyonnax. La modification concerne 4 parcelles situées en zone Uxa, à la limite avec la zone U4 à destination d'habitat.



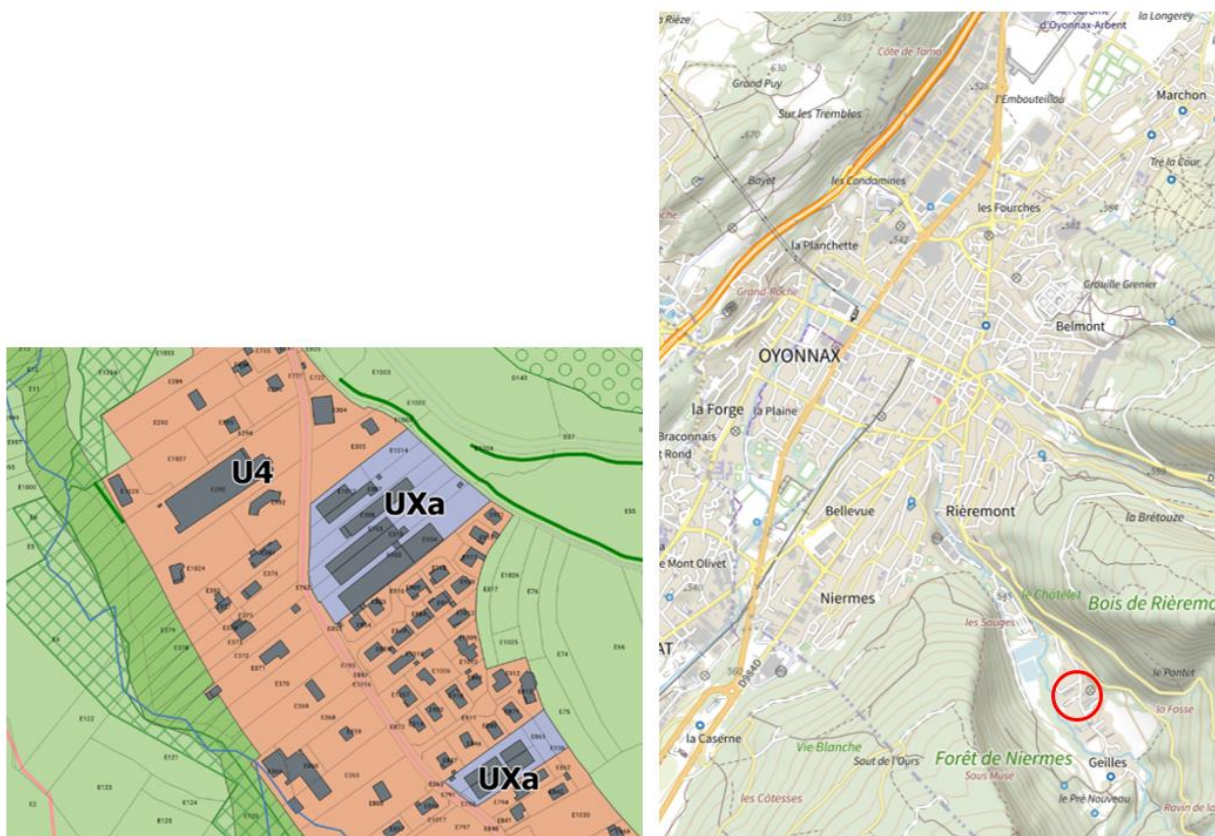
Localisation et identification au PLUi-H actuel

2.2.5 CHANGEMENT DE ZONAGE UXA VERS U4 (OYONNAX)

2.2.5.1 Contexte

La commune centre de l'intercommunalité, Oyonnax, profite d'un cadre attractif. Elle développe des activités économiques et des quartiers résidentiels en corrélation avec son développement et son attractivité.

Le secteur de Geilles, au sud-est de la commune, accueille un quartier composé d'habitations de typologie individuel groupé ou pur, des lieux de culte ainsi qu'une zone artisanale accueillant quelques activités (fromagerie, petite industrie artisanale). Ce quartier s'est développé de manière excentrée du centre-ville.



Localisation et identification au PLUi-H actuel

2.2.5.2 Enjeux et contenu de la modification

La présente modification concerne une partie de la zone Uxa située dans le secteur de Geilles. Il s'agit des parcelles E1013, E1014, E307 et E308, d'une superficie totale de 0,5 ha. Ces parcelles contiennent actuellement d'anciens espaces de stockage, fermés depuis 2006. Aujourd'hui, il est très difficile de relancer une industrie sur ce site.

La ville d'Oyonnax souhaite permettre la réalisation d'un projet sur ces parcelles qui consiste en la réalisation de box de stockage et la transformation d'une partie d'un bâtiment en un espace recevant du public. Il est prévu la création d'une salle de jeux avec structures gonflables pour les enfants, ainsi que l'accueil des jeunes du quartier pour se réunir et leur permettre de réaliser des projets en gardant un cadre. Ce projet permettra de recréer du lien avec les habitants et d'apaiser les tensions présentes sur ce quartier.

Cependant, le règlement de la zone Uxa ne permet pas la création de bâtiments accueillant du public.

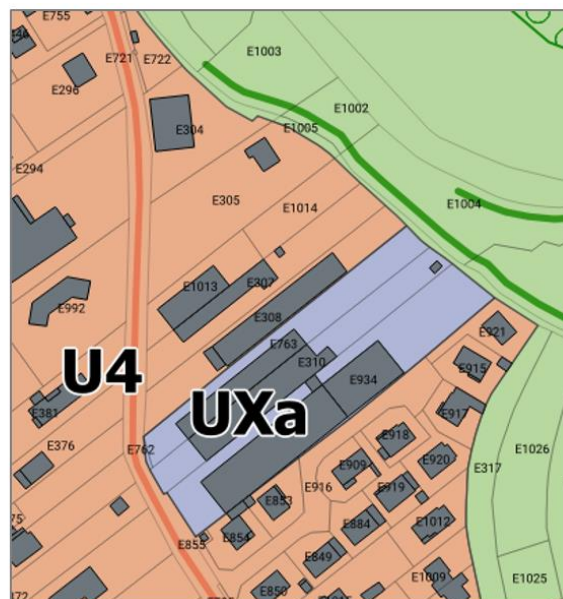
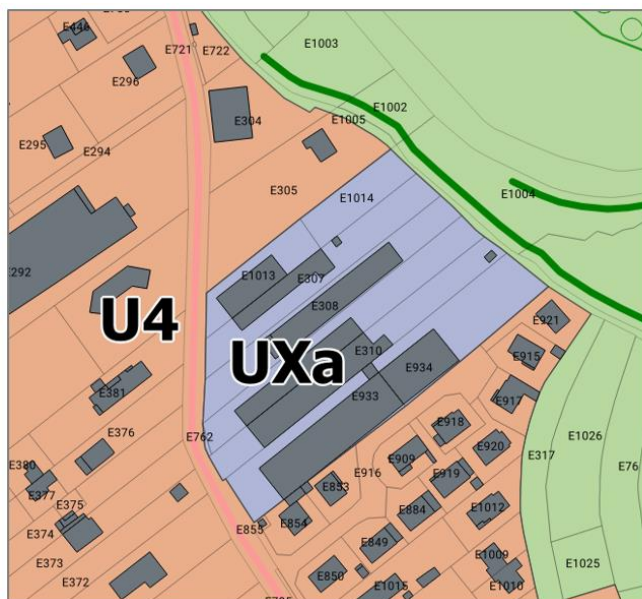
Il est donc proposé d'intégrer les 4 parcelles à la zone U4 adjacente afin de permettre l'évolution des bâtiments vers une autre destination.

2.2.5.3 Evolution des documents

Modifications apportées :

- Passage des parcelles E1013, E1014, E307 et E308 de UXa vers U4

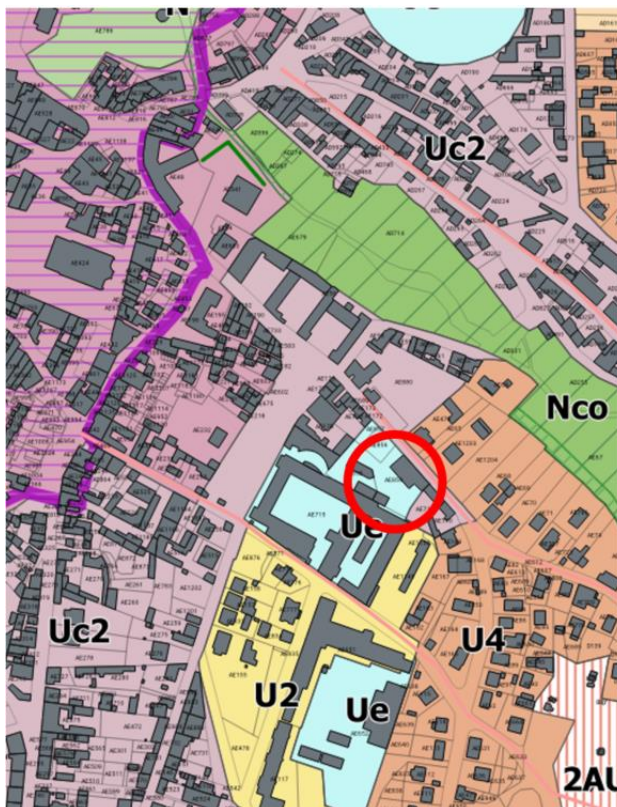
Règlement graphique AVANT et APRES procédure



2.2.6 CHANGEMENT DE ZONAGE UE VERS UC2 (OYONNAX)

2.2.6.1 Contexte

La modification concerne une parcelle classée en secteur UE, située à l'arrière du lycée Paul Painlevé.



Localisation et identification au PLUi-H actuel

2.2.6.2 Enjeux et contenu de la modification

Ce terrain appartient actuellement à la commune et contient un bâtiment qui servait anciennement de dépôt pour les services techniques. N'ayant plus d'intérêt à garder ce bien, la commune a trouvé un acquéreur afin de permettre le renouvellement du site. Afin qu'il puisse réaliser les travaux nécessaires à son activité de stockage de matériaux, **il convient de modifier le zonage existant, qui est destiné aux équipements publics et d'intérêt général.** Le zonage UC2 apparaît être le plus approprié compte-tenu de la future activité et de l'environnement urbain de la parcelle.

La future destination prévue sur ce tènement n'étant qu'une activité de stockage, elle ne donnera pas lieu à des nuisances sonores qui pourraient gêner les habitations alentours.

Le changement de zonage concerne une partie de la parcelle AE859, qui a été découpée en deux lots. Il concerne également une bande de 70m² sur la parcelle AE715 adjacente, qui sera rachetée par la commune



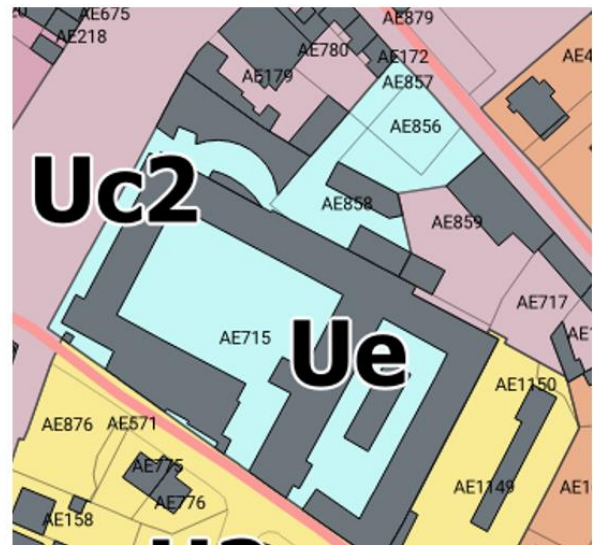
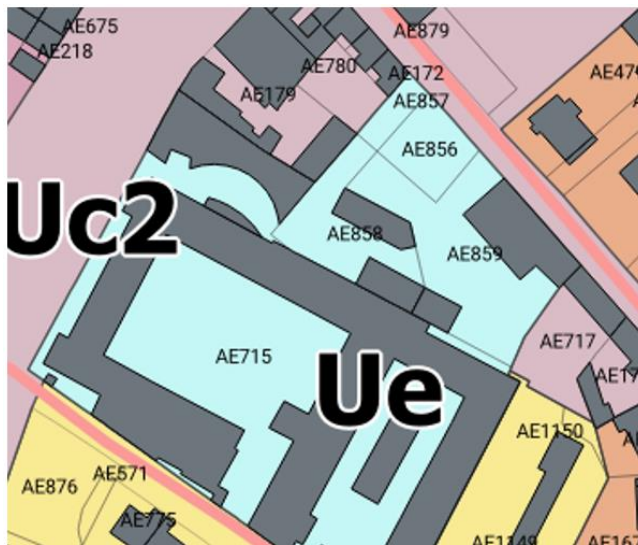
à la Région avant de la céder, en raison d'une erreur cadastrale. Au total, environ 1280 m² sont concernés par le changement de zonage.

2.2.6.3 Evolution des documents

Modifications apportées :

- Passage de la parcelle AE859 (en partie) et de la parcelle AE715 (en partie) de la zone UE vers la zone UC2

Règlement graphique AVANT et APRES procédure



2.2.7 CHANGEMENT DE ZONAGE VERS 1AUX ET SUPPRESSION D'UN SECTEUR DE MIXITE SOCIALE (OYONNAX)

2.2.7.1 Contexte

La commune d'Oyonnax est concernée par 14 sites d'OAP à vocation d'habitat. L'OAP n°7 est située au nord du centre de la commune, en bordure de l'autoroute A404. Le site d'OAP est entouré par de l'habitat pavillonnaire et des bâtiments économiques. Il se situe à proximité d'une large zone économique à l'est.

L'OAP actuelle prévoit la construction d'au moins 51 logements, dont environ 10% seront dédiés au logement locatif social.

Localisation, identification au PLUi-H actuel et vue sur le site



2.2.7.1 Enjeux et contenu de la modification

Depuis l'approbation du PLUi, les réflexions sur ce secteur ont évolué. La proximité de l'autoroute entraîne des nuisances sonores, et la réalisation de plus de 50 logements sur ce site paraît peu pertinente.

Par ailleurs, ce tènement a été ciblé pour le développement d'une activité économique liée à la plasturgie, dont le bâtiment actuel se situe à la limite sud de l'OAP actuelle. Il est donc proposé de changer la destination principale de cette OAP, pour **passer de l'habitat vers l'activité**.

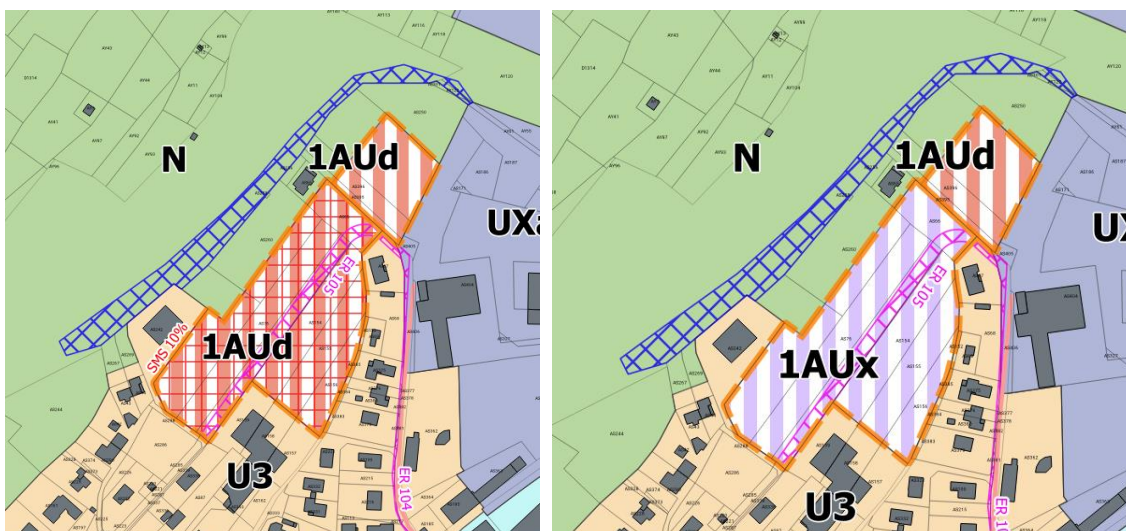
La modification de cette OAP implique un **changement de zonage de 1AUd vers 1AUx** ainsi que la **suppression du secteur de mixité sociale** appliqué initialement sur le tènement.

2.2.7.1 Evolution des documents

Modifications apportées :

- Modification de l'OAP n°7 à Oyonnax (*cf. partie 2.1.4*)
- Passage des parcelles AS66, AS75, AS76, AS153, AS154, AS155, AS156, AS260 (p) et AS262 (p) de la zone 1AUd à la zone 1AUx
- Suppression d'un secteur de mixité sociale (10%)

Règlement graphique AVANT et APRES procédure



2.2.8 CHANGEMENT DE ZONAGE UXa2 VERS UXCP (OYONNAX)

2.2.8.1 Contexte

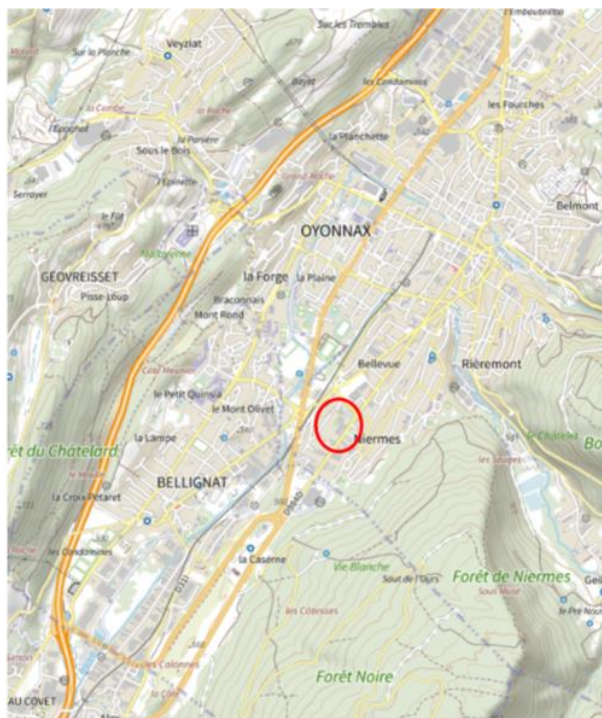
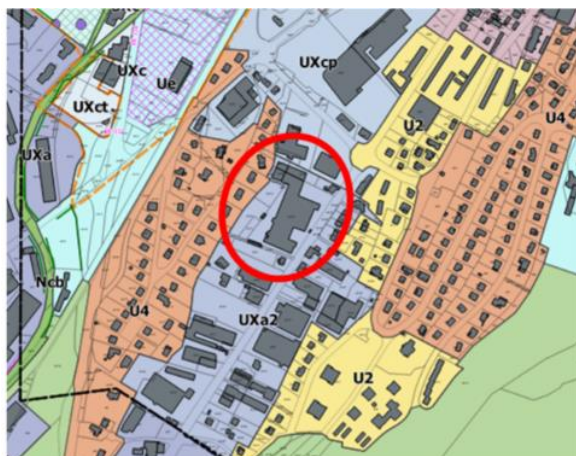
La commune centre de l'intercommunalité, Oyonnax, profite d'un cadre attractif et développe des activités économiques et des quartiers résidentiels en corrélation avec son développement.

Plusieurs zones économiques sont présentes sur la commune et correspondent à différents types d'activités selon leur emplacement et leur environnement (zones commerciales, zones d'activités tertiaires, zones d'activités secondaires...).

Les parcelles concernées par cette modification sont aujourd'hui classées en zone UXa2 (activités du secteur secondaire ou tertiaire situées en entrée de ville) et abritent les anciens bâtiments de l'usine APTAR. Etant donné le déménagement de l'usine à Veyziat, la société a mis en vente le tènement immobilier et les bâtiments ne sont plus occupés.



Localisation et identification au PLUi-H actuel



2.2.8.2 Enjeux et contenu de la modification

Il est proposé de modifier le zonage de ce tènement au profit d'une autre zone dédiée aux activités économiques : la zone UXcp (zones commerciales périphériques) située au nord du site.

La modification proposée s'inscrit dans une logique de **continuité avec une zone préexistante dédiée aux commerces de périphérie**. Cette continuité facilitera l'accès des consommateurs à une offre commerciale diversifiée et complémentaire et permettra de **répondre au besoin d'étoffer l'offre commerciale existante**.

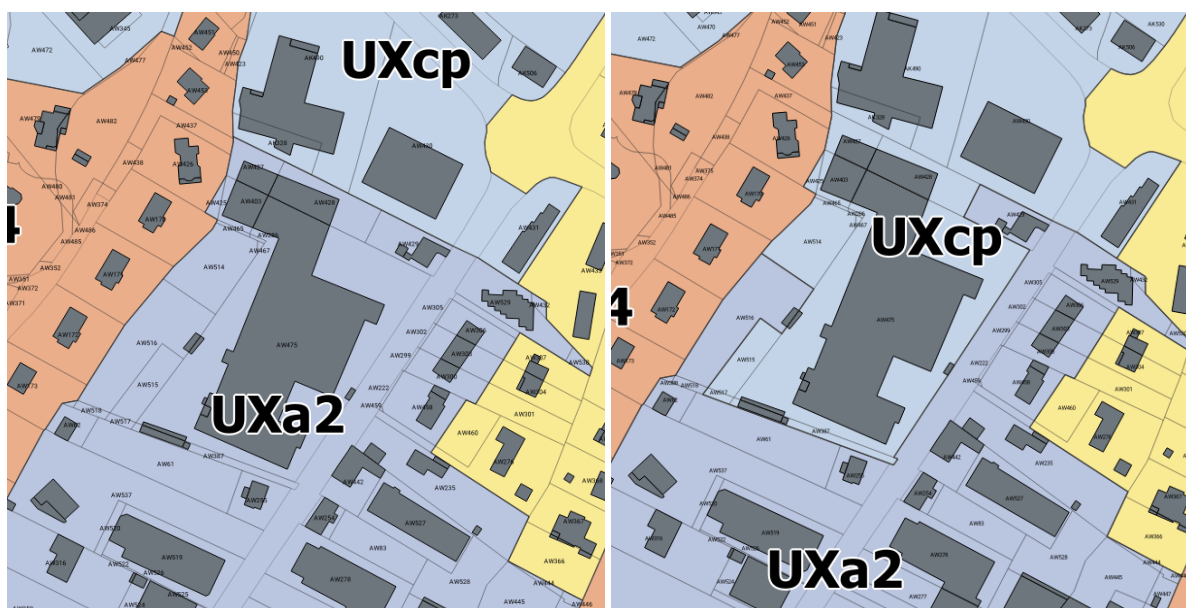
La zone UXcp passerait alors de 7,86 ha à 9,25 ha, soit une augmentation de 17,8 % de sa superficie.

2.2.8.3 Evolution des documents

Modifications apportées :

- Passage des parcelles AW286, AW387, AW403, AW425, AW427, AW428, AW465, AW467, AW475, AW514, AW515 et AW517 (92540 m² au total) de la zone UXa2 vers la zone UXcp

Règlement graphique AVANT et APRES procédure



2.3 SYNTHÈSE DES MODIFICATIONS DU RÈGLEMENT ÉCRIT

Zones visées	Article	Objet
Uc3, Uc3n et Uc3c	5	Clarification de la règle sur les toitures à un pan
U	5	Ajout d'une règle sur les hauteurs des murs d'enceinte
UXcp	1	Ajout de la sous-destination « hôtel » en zone UXcp

2.3.1 CLARIFICATION DE LA REGLE SUR LES TOITURES A UN PAN EN ZONE U

2.3.1.1 Enjeux et contenu de la modification

Le règlement des secteurs Uc3, Uc3n et Uc3c autorise les toitures à un pan, à condition que le bâtiment s'appuie sur un bâtiment existant.

Il a été remarqué que cette règle ne précise pas si l'appui doit être total ou partiel. Il s'agit donc dans cette modification de clarifier la règle, en précisant qu'il s'agit d'un appui total.

2.3.1.2 Evolution des documents

Modifications apportées :

- Modification de l'article 5 (Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère – Toitures) de la zone U

Extrait du règlement écrit AVANT et APRES procédure

Dans les secteurs Uc3, Uc3n et Uc3c

La pente des toitures à deux pans des bâtiments principaux sera comprise entre **40% et 65%, deux pans minimum**, avec un faîtage réalisé dans le sens de la façade la plus longue. Les croupes sont autorisées.

Les toitures à un pan sont autorisées à condition que le bâtiment s'appuie sur un bâtiment existant.

Les toits-terrasses sont autorisés. Ils devront être végétalisés.

Les débords de toits seront proportionnés à la taille du bâtiment, avec une largeur maximale de **1,50 mètres**.

Dans les secteurs Uc3, Uc3n et Uc3c

La pente des toitures à deux pans des bâtiments principaux sera comprise entre **40% et 65%, deux pans minimum**, avec un faîtage réalisé dans le sens de la façade la plus longue. Les croupes sont autorisées.

~~Les toitures à un pan sont autorisées à condition que le bâtiment s'appuie sur un bâtiment existant.~~

La toiture à un pan est autorisée à condition que cette toiture s'appuie totalement sur un bâtiment existant.

Les toits-terrasses sont autorisés. Ils devront être végétalisés.

Les débords de toits seront proportionnés à la taille du bâtiment, avec une largeur maximale de **1,50 mètres**.

2.3.2 AJOUT D'UNE REGLE SUR LA HAUTEUR DES MURS D'ENCEINTE

2.3.2.1 Enjeux et contenu de la modification

Actuellement, le règlement de la zone U autorise les clôtures d'une hauteur maximale de 2 mètres.

La ville de Port souhaite construire une gendarmerie dont la hauteur des murs d'enceinte sera supérieure à 2 mètres. Le règlement tel qu'il est actuellement écrit ne permet pas la réalisation de murs de cette hauteur. L'objectif de cette modification est alors **d'ajouter une dérogation à la règle des 2 mètres pour les bâtiments à vocation administrative et militaire**. La hauteur de leurs murs d'enceinte ne devra pas excéder 2,20 mètres.

2.3.2.2 Evolution des documents

Modifications apportées :

- Modification de l'article 5 (Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère – Clôtures) de la zone U

Extrait du règlement écrit AVANT et APRES procédure

Clôtures

Dans l'ensemble de la zone U

Les clôtures doivent être d'aspect sobre, en concordance avec le paysage environnant et les usages locaux quant à leurs hauteurs, leurs couleurs et leurs matériaux.

La hauteur maximale des clôtures n'excèdera pas **2,00 mètres**.

Les clôtures seront composées de grilles, grillages, de haies vives d'essences végétales locales et/ou d'un système à claire-voie.

Les panneaux pleins de couleur blanche, les canisses et les bâches sur les clôtures sont interdits.

Clôtures

Dans l'ensemble de la zone U

Les clôtures doivent être d'aspect sobre, en concordance avec le paysage environnant et les usages locaux quant à leurs hauteurs, leurs couleurs et leurs matériaux.

La hauteur maximale des clôtures n'excèdera pas **2,00 mètres**.

Les clôtures seront composées de grilles, grillages, de haies vives d'essences végétales locales et/ou d'un système à claire-voie.

Les panneaux pleins de couleur blanche, les canisses et les bâches sur les clôtures sont interdits.

La hauteur des murs d'enceinte des bâtiments à vocation administrative et militaire n'excèdera pas **2,20 mètres**.

2.3.3 AJOUT DE LA SOUS-DESTINATION « HOTEL » EN ZONE UXCP

2.3.3.1 Contexte

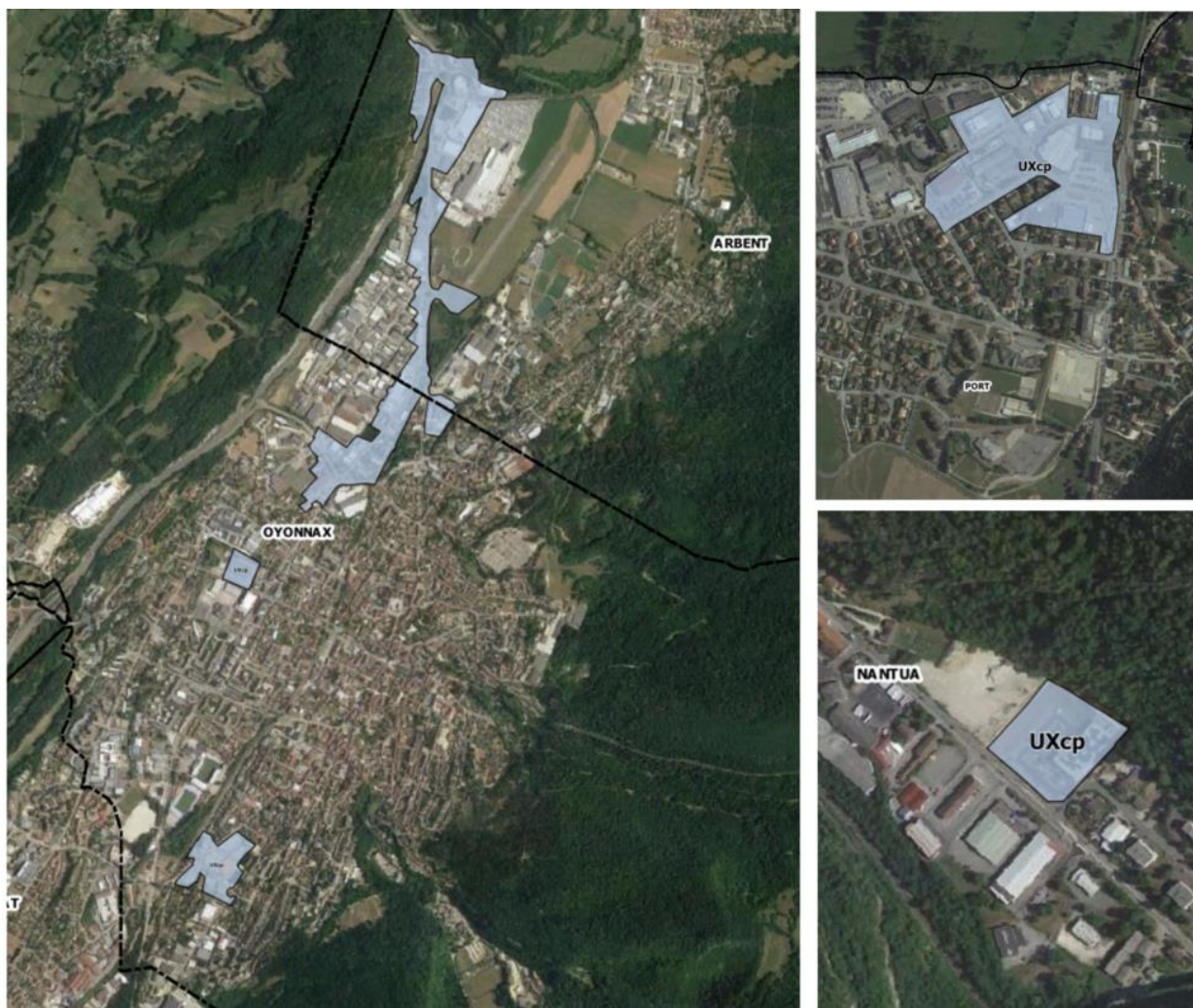
Pour répondre à la diversité des zones économiques sur l'ensemble du territoire du Haut-Bugey, plusieurs secteurs UX ont été créés lors de l'élaboration du PLUi-H. Les constructions autorisées sur les zones varient selon le secteur ou sous-secteur UX existant.

La modification présente concerne la zone UXcp, qui correspond aux **zones commerciales périphériques**.

On retrouve cette zone sur plusieurs communes de HBA : Arbent, Oyonnax, Port et Nantua. Au total, la zone UXcp représente 66,7 hectares.

Sur les communes d'Arbent et d'Oyonnax, cette zone est essentiellement située le long de la RD31 où sont présents de nombreux commerces de grande taille.

Secteurs UXcp sur le territoire d'HBA



2.3.3.2 Enjeux et contenu de la modification

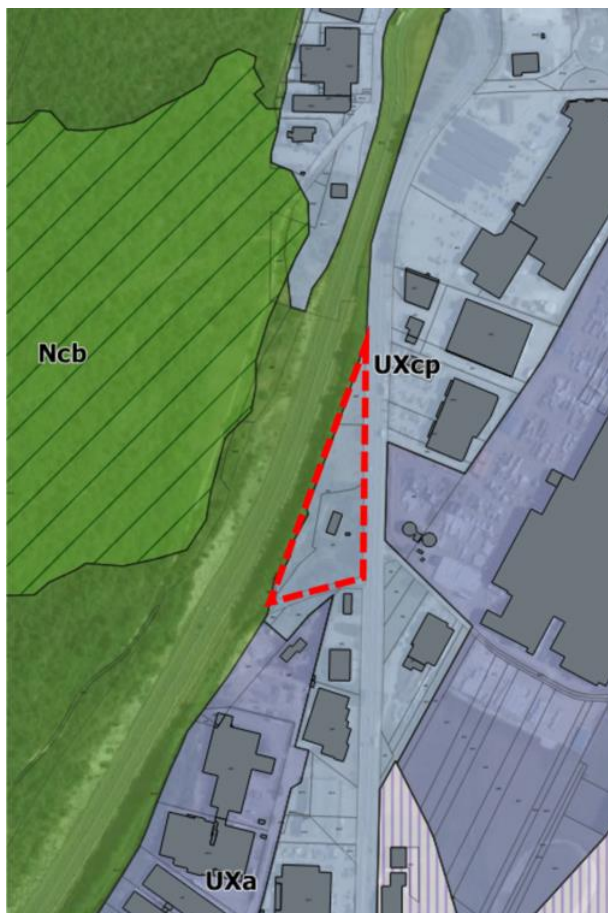
Sur la commune d'Arbent, une société souhaite réaliser un projet d'hôtel sur les parcelles A090, A082 et A03. Or, **ces parcelles sont situées en zone UXcp et cette zone n'autorise pas la construction d'hôtels.**

En effet, au sein des zones UX, seul le secteur UXtp autorise actuellement les hôtels mais ce secteur correspond à un site spécifique de 3,1 ha sur la commune d'Oyonnax. Il n'est pas présent sur la commune d'Arbent.

Afin de permettre le projet d'hôtel sur les parcelles mentionnées précédemment, il est proposé de **modifier le règlement écrit de la zone UXcp et d'y autoriser la sous-destination « hôtels ».**

Le secteur UXcp autorise actuellement **l'artisanat, le commerce de détail et la restauration.** L'ajout de la sous-destination **« hôtel »** pourra contribuer à une meilleure **diversité de la zone**, en mélangeant les usages commerciaux et d'hébergement, ce qui peut créer un environnement urbain plus dynamique et convivial, notamment sur ce secteur d'entrée de ville.

Localisation du projet hôtelier



Par ailleurs, une **attention particulière sur l'insertion paysagère et architecturale** du projet est prévue, notamment quant à la végétalisation du site, afin de différencier le projet avec l'environnement commercial et industriel avoisinant. Les conditions d'accès ont été étudiées. L'entrée se fera au Nord sur la parcelle A082 (vendue par le Département) sur laquelle sera aménagée une voie de décélération. La sortie se fera au Sud par le Chemin de Sous Tamas, propriété de la commune. La création d'un restaurant type brasserie devrait accompagner le projet hôtelier.

2.3.3.3 Evolution des documents

Modifications apportées :

- Modification de l'article 1 (Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités) de la zone UX

Extrait du règlement écrit AVANT et APRES procédure

À l'exception de la zone UXtp, dans toutes les zones UX sont interdits :

- Les hébergements hôteliers et touristiques

À l'exception des zones UXtp et UXcp, dans toutes les zones UX sont interdits :

- Les hôtels

À l'exception de la zone UXtp, dans toutes les zones UX sont interdits :

- Les autres hébergements touristiques

~~À l'exception de la zone UXtp, dans toutes les zones UX sont interdits :~~

- ~~Les hébergements hôteliers et touristiques~~

2.4 EVOLUTION DU RAPPORT DE PRESENTATION

La présente notice constitue un additif au rapport de présentation du PLUi-H.

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

Zone	Surface avant modification – M5 juillet 2022 (ha)	Surface après modification – M9 (ha)	Différence (ha)
U	3 115,5	3 115,5	0
<i>Dont U4</i>	583,8	584,8	+0,92
<i>Dont U5</i>	472,1	472,2	+0,09
<i>Dont Uc2</i>	70,8	70,9	+0,13
<i>Dont UXa</i>	709,9	708,9	-0,92
<i>Dont UXa2</i>	55,1	53,7	-1,40
<i>Dont UXcp</i>	66,7	68,1	+1,40
<i>Dont Ue</i>	241,4	241,2	-0,21
1AU	100,2	100,2	0
<i>Dont 1AUd</i>	34,7	33,2	-1,52
<i>Dont 1AUx</i>	19,2	20,8	+1,52
2AU	86,9	86,9	0
A	9 347,7	9 347,7	0
N	37 842,8	37 842,8	0

Evolution du tableau des surfaces avant et après la modification n°9 du PLUi-H

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

Les modifications proposées s'inscrivent dans le respect des objectifs des orientations du PADD. Elles proposent essentiellement des modifications mineures sur le règlement graphique et écrit (changements de zonage, modification d'ER...), n'impliquant pas d'incompatibilité avec le PADD en vigueur. Les modifications projetées sur les OAP (changement des principes d'aménagements, modification de l'accès) n'ont pas vocation à entrer en incompatibilité avec le projet du PLUi-H.

Deux projets de modification s'intègrent pleinement dans les objectifs et orientations fixés par le PADD, à savoir :

- La modification de l'OAP N°7 d'Oyonnax, initialement à destination d'habitat, pour un projet d'extension économique d'une activité dans le domaine de la plasturgie. Cela répond à l'orientation 2 de l'axe 4 du PADD : « 2.1 Veiller au maintien et à la pérennisation des activités industrielles existantes et leurs emplois », « 2.2 Dynamiser l'industrie de la plasturgie et favoriser son rayonnement ».
- L'ajout de linéaires commerciaux dans le centre-ville de Nantua, afin de protéger les commerces en rez-de-chaussée. Cela répond à l'orientation 6 de l'axe 1 du PADD « 6 – Rééquilibrer l'organisation de l'offre commerciale au profit des centralités urbaines », et notamment « 6.1 Privilégier le maintien et le développement des commerces de proximité en centre-ville ».

2.6 INCIDENCES ENVIRONNEMENTALES DE LA MODIFICATION

Le projet de modification n'induit pas de changement majeur des zones susceptibles de se développer. Par ailleurs, l'ensemble des secteurs concernés par la présente modification sont d'ores et déjà inscrits en zone U ou AU au sein du PLUi-H ayant fait l'objet d'une évaluation environnementale.

Aucune évolution n'est attendue sur des prescriptions relatives aux risques, aux paysages ou à l'environnement naturel.

3 DEMARCHE REGLEMENTAIRE

3.1 CADRE REGLEMENTAIRE DE LA MODIFICATION

3.1.1 LA PROCEDURE DE MODIFICATION

3.1.1.1 Cadrage réglementaire

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

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

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

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

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

3.1.1.2 Déroulé de la procédure de modification

1. **Lancement de la procédure**

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

2. **Concertation**

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

3. **Notification aux Personnes Publiques Associées**

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

4. **Enquête publique**

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

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

5. **Approbation**

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

3.1.1.3 Mention des textes qui régissent l'enquête publique :

Code l'urbanisme

Article L153-41

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

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

2° Soit de diminuer ces possibilités de construire ;

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

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

Code de l'environnement

Les articles suivants régissent l'enquête publique :

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

Article L123-3 à L123-18 (inclus) ;

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