

HAUT BUGEY AGGLOMÉRATION

**Modification du Plan Local d'Urbanisme
Intercommunal n°10**

**Dossier de discontinuité au titre de
la Loi Montagne**

**Dossier de présentation en Commission
Départementale de la Nature, des
Paysages et des Sites**

Table des matières

1.1 Préambule	3
1.2 Contexte	5
1.2.1 Contexte réglementaire intercommunal	5
1.2.2 Contexte communal	5
1.3 Présentation du projet	7
1.3.1 Motivations du projet	7
1.3.2 Présentation du projet et intégration paysagère	7
1.4 Caractéristiques du site	9
1.4.1 Etat des lieux physique	9
1.4.2 Etat des lieux réglementaire	12
1.5 Justifications du projet	14

1.1 PREAMBULE

Haut Bugey Agglomération est classée en zone de montagne au sens de la loi n°8530 du 9 janvier 1985 dite « Loi Montagne ». Ce classement, qui s'applique à l'ensemble de son territoire, entraîne les prescriptions dont les principales concernent :

- La préservation des terres nécessaires au maintien et au développement des activités agricoles pastorales et forestières
- La préservation des espaces, paysages et milieux caractéristiques du patrimoine naturel et culturel montagnard
- Le développement touristique qui doit respecter la qualité des sites
- L'urbanisation qui doit être réalisée en continuité des bourgs, villages, hameaux, groupes de constructions traditionnelles ou d'habitations existants.

En effet, l'article L122-5 du code de l'urbanisme précise que « l'urbanisation est réalisée en continuité avec les bourgs, villages, hameaux, groupes de constructions traditionnelles ou d'habitations existants, sous réserve de l'adaptation, du changement de destination, de la réfection ou de l'extension limitée des constructions existantes, ainsi que de la construction d'annexes, de taille limitée, à ces constructions, et de la réalisation d'installations ou d'équipements publics incompatibles avec le voisinage des zones habitées. »

Or, la zone Ne (zone liée aux équipements qu'ils soient publics ou privés) définie dans le PLUiH de Haut Bugey Agglomération est située en discontinuité de l'urbanisation actuelle.

En application de l'article L122-7 du code de l'urbanisme, les dispositions relatives à l'urbanisation en continuité ne s'appliquent pas si le PLUi comporte une étude justifiant, en fonction des spécificités locales, qu'une urbanisation qui n'est pas située en continuité de l'urbanisation existante est compatible avec :

- le respect des objectifs de protection des terres agricoles, pastorales et forestières et avec la préservation des paysages et milieux caractéristiques du patrimoine naturel prévus aux L122-9 et L122-10 ;
- la protection contre les risques naturels.

Cette étude est soumise, avant l'approbation de la modification n°10 de PLUiH, à la Commission départementale compétente en matière de nature, de paysages et de sites (CDNPS) dont l'avis est joint au dossier de l'enquête publique. Le PLUiH délimite alors les zones en discontinuité dans le respect des conclusions de cette étude.



1.2 CONTEXTE

1.2.1 CONTEXTE REGLEMENTAIRE INTERCOMMUNAL

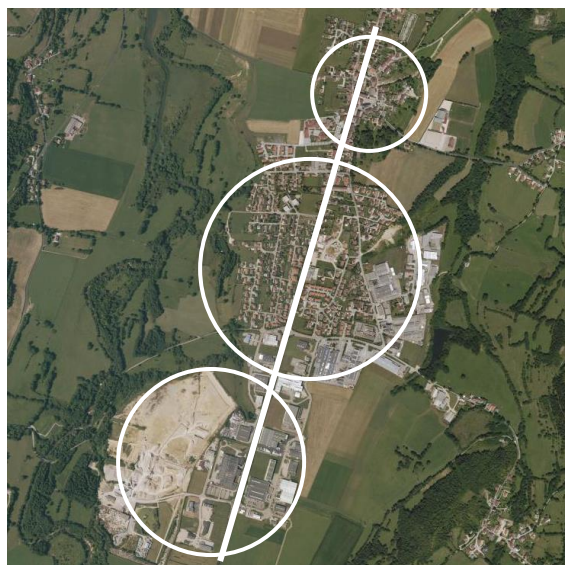
Haut Bugey Agglomération est constituée depuis le 1er janvier 2019 de 42 communes, dont la commune d'Izernore.

Le territoire est doté de deux documents de planifications majeurs :

- **Le SCoT**, approuvé le 16 Juillet 2017 à l'échelle des 36 communes qui constituaient le territoire à cette date
- **Le PLUi-H**, approuvé le 19 décembre 2019, sur le même périmètre que le SCoT. Le document a fait l'objet de plusieurs procédures d'évolution dont la dernière (modification n°7) a été approuvée le 8 juin 2023.
- Des documents d'urbanisme locaux, sur le territoire de l'ex-Communauté de communes du Plateau d'Hauteville.

1.2.2 CONTEXTE COMMUNAL

Considérée comme un pôle secondaire de la frange rurale le long de la vallée de l'Oignin, Izernore se caractérise par un centre bourg et son pendant pavillonnaire qui n'a cessé de se développer au sud, jusqu'à une zone de carrières et d'activités économiques qui continue de se développer. Les hameaux, au nombre de deux (Pérignat et Intriât), n'ont quant à eux pas évolué de manière significative dans le temps, l'urbanisation s'est principalement développée sur ce squelette centre-historique, zone pavillonnaire, zone économique / carrières, lié par la D18.



Izernore et son armature urbaine en 3 parties (2006 à gauche, 2021 à droite), VERDI 2023

Ses principales caractéristiques :

- **UN CADRE PAYSAGER DIVERSIFIÉ** : entre la bordure montagneuse boisée par la déprise agricole et culminant à 820 m d'altitude ; la plaine agricole homogène et ouverte ; la vallée de l'Oignin plus confidentielle et bordée d'une ripisylve de feuillus et enfin le flanc ouest où deux hameaux (Pérignat et Intriat) se positionnent aux pieds des Monts Chevrier et Chalamont, point de repères dans le paysage de la commune, une pluralité de paysages naturels caractérise Izernore.
- **UNE DYNAMIQUE DEMOGRAPHIQUE STABLE** : Izernore compte 2 272 habitants en 2020. Depuis les années 2000, sa population est restée stable (2262 habitants en 2009, puis 2294 habitants en 2014), principalement grâce à son solde naturel (+0,3 % contre un solde migratoire de -0,5%). Sa densité moyenne a passé un stade en 1999 : après une forte densification (passant de 79,4 hab/km² à 108,4 hab/km² en 2009), elle se stabilise aujourd'hui autour des 110 hab/km². De plus, selon les données sur le lieu de résidence, les ménages qui viennent s'installer à Izernore restent et se résidentialisent.
- **A LA FOIS RESIDENTIELLE ET ACTIVE, IZERNORE PRESENTE UN MARCHE IMMOBILIER ATTRACTIF** : si elle n'échappe au phénomène de vieillissement de sa population (5,3 % de la population communale en 2019 contre 3,6 % en 2008) et à celui de desserrement des ménages (2,6 personnes par logement en 2008 contre 2,4 en 2019), Izernore représente malgré tout une commune dynamique avec 1 616 emplois (dynamique stable), très peu de résidences secondaires (2,6 %) et peu de vacance immobilière (5,4 % en 2019) .



La plaine agricole d'Izernore, Mairie d'Izernore, 2020

1.3 PRESENTATION DU PROJET

1.3.1 MOTIVATIONS DU PROJET

Souhaitant répondre aux besoins de ses habitants, mais plus particulièrement de ses jeunes résidents, la commune d'Izernore souhaite s'engager dans un projet en mesure de compléter son offre en équipement d'intérêt communal. S'appuyant sur le constat que les classes d'âges inférieurs à 25 ans quittent la commune malgré un fort taux de natalité, proposer un projet en mesure d'attirer et de sensibiliser ses jeunes résidents à leur commune de naissance, représente une opportunité pour préserver sa dynamique démographique stable et conserver son attractivité au sein du territoire du Haut Bugey. De plus, avec 38 associations présentes sur le territoire communal, pouvoir renforcer la vie locale et conforter la vie associative représente le second enjeu pour Izernore.

Aussi, la création d'un local associatif sur une parcelle communale intervient dans ce contexte, dans la mesure où il permettrait de répondre aux besoins des associations présentes sur la commune. Ces dernières n'ayant aucun local à disposition sur la commune, leurs activités et leurs projets s'en retrouvent impactés.

Parmi ces projets, l'association de pêche souhaiterait créer une école de pêche à destination des jeunes pêcheurs pour les former et les sensibiliser à l'environnement. Ce projet fait écho au contexte communal et au PADD d'Haut Bugey Agglomération : « Préserver, valoriser et gérer durablement les qualités paysagères et patrimoniales du territoire ». L'objectif, en sensibilisant les classes d'âges plus jeunes, serait aussi de créer plus d'attractivité tout en développant un certain respect de leur environnement.

En somme, outre le besoin de proposer la création d'un local associatif, la commune entend également :

- Renforcer la vie associative de la commune,
- Former, éduquer et sensibiliser les jeunes pêcheurs au respect de l'environnement et aux bonnes pratiques,
- S'assurer d'un projet n'impactant pas l'espace de continuité écologique et biologique et s'intégrant dans le paysage naturel.

1.3.2 PRESENTATION DU PROJET ET INTEGRATION PAYSAGERE

Le local associatif accueillera principalement deux associations communales : la société de chasse et l'association de pêche – la Gaule Romaine.

Proche de leur environnement de travail, éloignées des zones résidentielles, dont notamment celle du hameau de Pérignat pour éviter toute potentielle nuisance, ces deux associations pourront ainsi poursuivre leurs activités à travers un projet d'intérêt communal encadré.

La mise en place d'une école de pêche pourrait ainsi être possible : à l'initiative de l'association Gaule Romaine, cette école permettrait de former, éduquer et sensibiliser les jeunes pêcheurs à l'environnement.

La parcelle dédiée au projet se localise au lieu-dit « Pré du Gas », sise sur le hameau de Pérignat. Il s'agit de la parcelle G 107, représentant une superficie de 2,2 ha, propriété de la commune et inscrite au PLUiH en zone N actuellement et visée par une modification du PLUiH pour devenir une zone Ne.

Le projet de local représente une emprise au sol de 200 m² et une hauteur de 6 mètres. Le choix de matériaux ou encore celui de l'orientation de la construction veillera à s'intégrer au paysage.



Vue sur le site de projet (2019)



Schéma de localisation du secteur mentionné, en lien avec les entités territoriales alentour

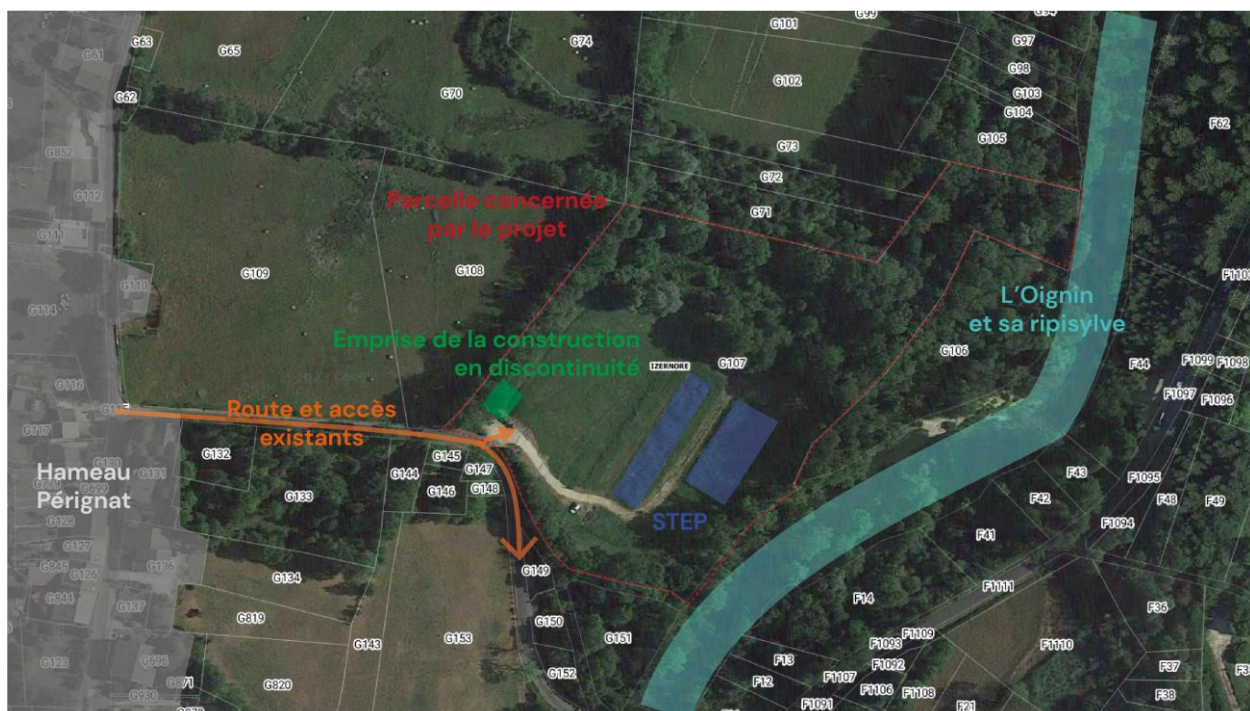


Schéma de principe du local associatif et de son environnement

1.4 CARACTERISTIQUES DU SITE

1.4.1 ETAT DES LIEUX PHYSIQUE

La parcelle accueillant le projet du local associatif est concerné par :

- Zonage des espaces perméables terrestres (SRCE)

« Ils permettent d'assurer la cohérence de la trame verte et bleue en complément des corridors écologiques en traduisant l'idée de connectivité globale du territoire. Ils sont globalement constitués par une nature dite « ordinaire » mais indispensable au fonctionnement écologique du territoire, d'espaces terrestres à dominantes agricole, forestière et naturelle mais également d'espaces liés aux milieux aquatiques. Les espaces perméables constituent des espaces de vigilance, jouant un rôle de corridors permettant de mettre en lien des réservoirs de biodiversité. L'enjeu pour le SRCE est d'assurer dans la durée le maintien de leur fonctionnalité. » Source : SRCE - Espaces perméables terrestres de Rhône-Alpes.

En réponse, le projet veillera à :

- diminuer au maximum son emprise au sol : il représente une superficie de 147 m².
- être en mesure de ne pas impacter la perméabilité du sol par les dispositifs nécessaires à l'infiltration des eaux de pluies notamment.
- Zone humide

« En application de l'article R.371-19 II du code de l'environnement, les réservoirs de biodiversité sont des espaces dans lesquels la biodiversité, rare ou commune, menacée ou non menacée, est la plus riche ou la

mieux représentée, où les espèces peuvent effectuer tout ou partie de leur cycle de vie (alimentation, reproduction, repos) et où les habitats naturels peuvent assurer leur fonctionnement en ayant notamment une taille suffisante. Ce sont des espaces pouvant abriter des noyaux de populations d'espèces à partir desquels les individus se dispersent, ou susceptibles de permettre l'accueil de nouvelles populations d'espèces ». Source : Zones humides - Réservoirs de biodiversité.

La zone humide est présente à l'extrémité nord-est de la parcelle. Elle n'est pas impactée par le projet de construction, situé quant à lui à l'extrémité sud-ouest.

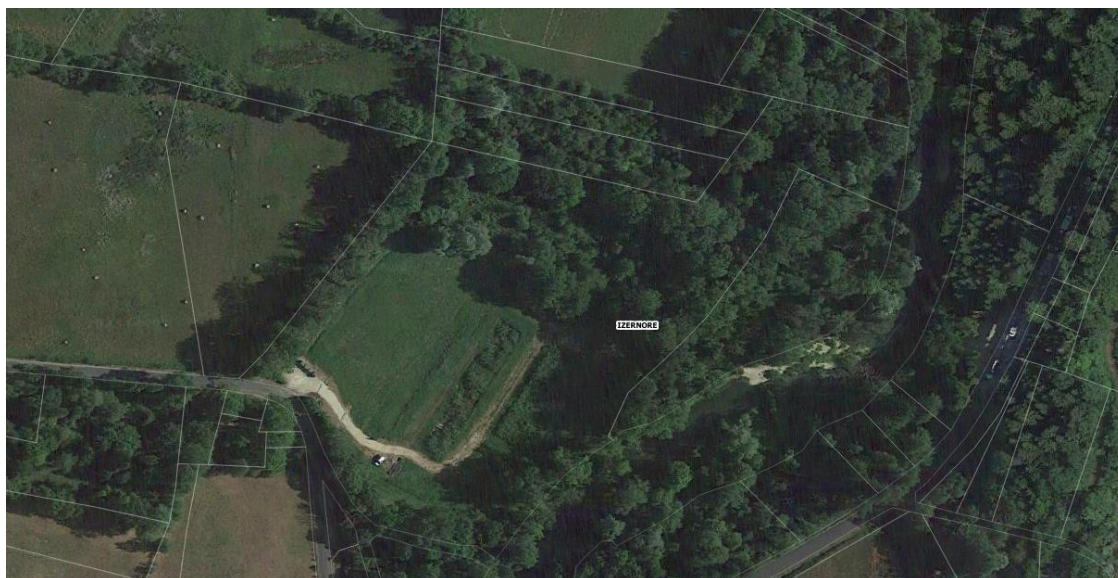
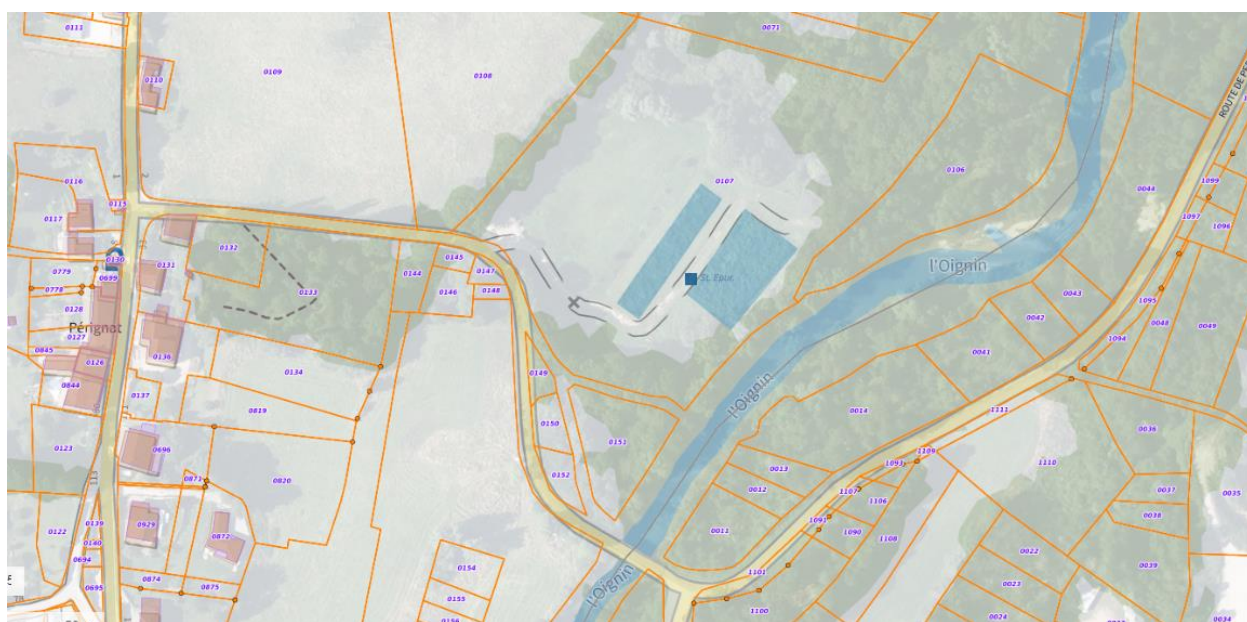


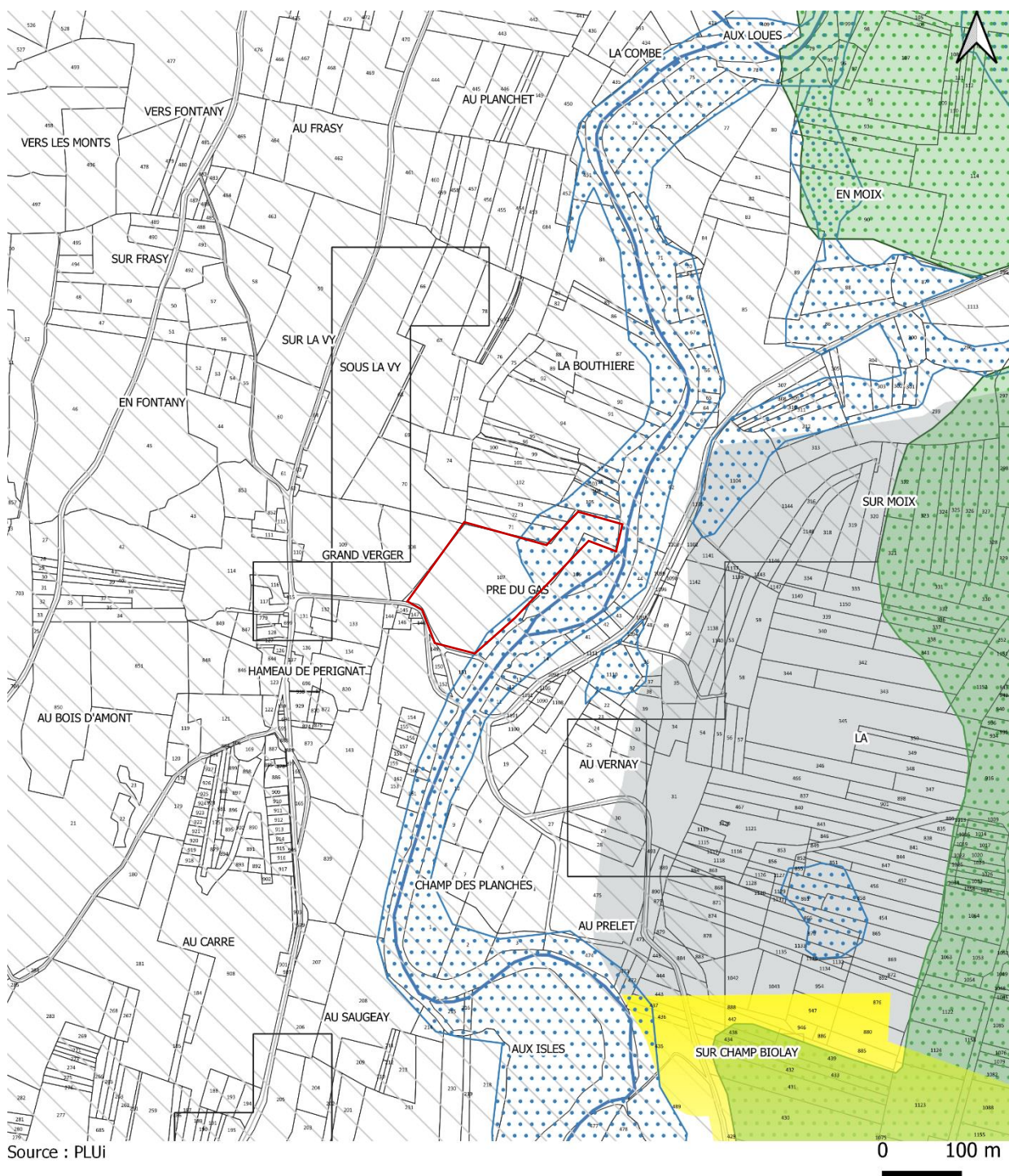
Photo aérienne, Géoportail 2023

- **Présence d'une station d'épuration sur le site**

Il est noté la présence d'une station d'épuration sur la parcelle concernée par le projet du local associatif. Cette STEP, de type lagunage, représente déjà une forme d'urbanisation de ce secteur. Le choix de cette parcelle est donc également lié au désir de compléter les équipements publics de la commune sur un même secteur.



Extrait IGN, Géoportail 2023



Cadastre

- Communes
- Parcellaire

Elements physiques et environnementaux

- Cours d'eau
- Sol agricole

- ZNIEFF Type 1
- Réservoir de biodiversité (source : SRCE)
- Zone humide (source : SRCE)
- Espace artificialisé (source : SRCE)
- Espace perméabilisé (source : SRCE)

Cartographie des continuités éco-paysagères du territoire d'étude

1.4.2 ETAT DES LIEUX REGLEMENTAIRE

La parcelle de projet se localisant au sein d'une zone naturelle (N), sans construction existante, le projet présenté précédemment ne peut se faire. L'enjeu de développer une activité en projet dans un milieu naturel, impose la réalisation d'un STECAL, au titre de l'article L151-13 du code de l'urbanisme : « le règlement peut, à titre exceptionnel, délimiter dans les zones naturelles, agricoles ou forestières des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées dans lesquels peuvent être autorisés :

1° Des constructions ;

[...]

Il précise les conditions de hauteur, d'implantation et de densité des constructions, permettant d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone.

Il fixe les conditions relatives aux raccordements aux réseaux publics, ainsi que les conditions relatives à l'hygiène et à la sécurité auxquelles les constructions, les résidences démontables ou les résidences mobiles doivent satisfaire ».

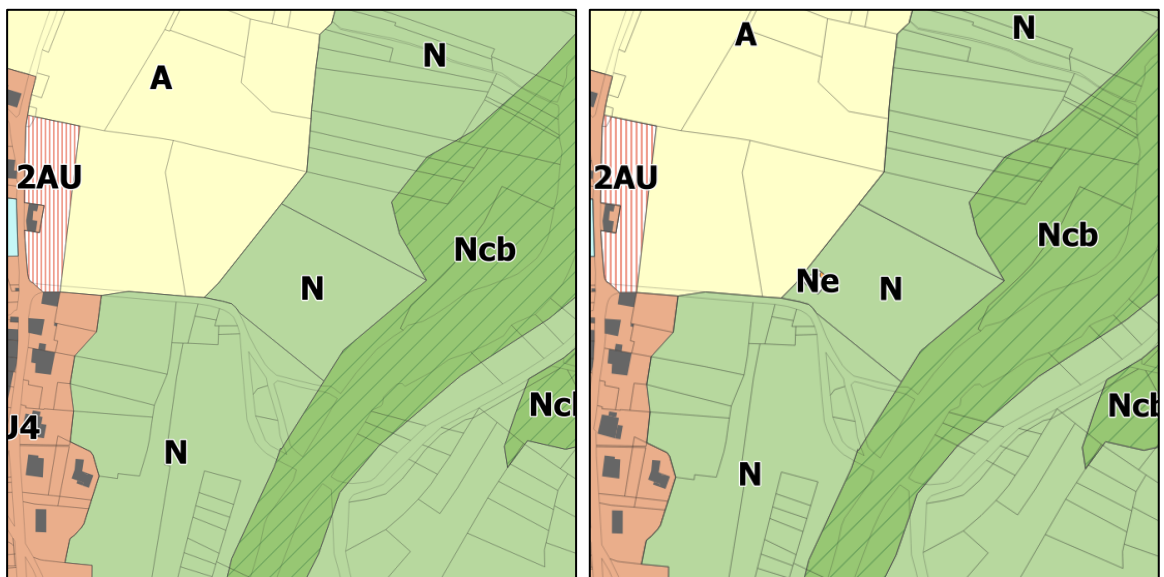
De plus, le territoire étant soumis à la loi Montagne, le développement en discontinuité des enveloppes urbaines, des groupes de hameaux ou de constructions traditionnelle est interdit sauf dérogation. Une étude de discontinuité sera donc annexée au PLUi-H.

La localisation du secteur et sa délimitation vise à s'inscrire dans les dispositions du Code de l'urbanisme et notamment :

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

La création du secteur Ne (zone liée aux équipements qu'ils soient publics ou privés) respecte donc les principes suivants :

- Elle ne porte pas de nuisance au potentiel agronomique ou biologique de la zone, et s'intègre dans le paysage par le choix des matériaux et sa faible emprise,
- Elle propose une emprise au sol de 200 m², soit inférieur aux 500 m² d'emprise au sol limite ; et une hauteur de 6 mètres, soit inférieure aux 13 mètres de hauteur limite,
- Elle s'appuie sur la voie de desserte existante et sur la présence des réseaux d'eau potable et d'assainissement à proximité.



Proposition de zonage avant et après modification



Zoom sur le secteur Ne

1.5 JUSTIFICATIONS DU PROJET

Afin d'éviter le développement des constructions dispersées dans les zones de montagne, et dans un souci de préservation des espaces et paysages montagnards, ainsi que des terres nécessaires aux activités agricoles, pastorales et forestières, l'article L. 122-5 du code de l'urbanisme prévoit que l'urbanisation doit être réalisée en continuité avec les bourgs, villages, hameaux et groupes de constructions traditionnelles ou d'habitations, sous réserve des exceptions encadrées par la loi.

En vertu de la disposition prévue à l'article L. 122-7 alinéa premier du même code, l'urbanisation en discontinuité ne peut être admise à titre dérogatoire que si le PLU comporte une étude dite « de discontinuité ».

L'état initial de l'environnement présenté ci-dessus montre que les impacts de l'urbanisation de la création de la zone Ne pour le local associatif - en discontinuité avec les espaces urbanisés existants - sont minimes et compensés :

- **Protection des terres agricoles (prévus à l'article L. 122-10) :**
 - zone non exploitée pour l'agriculture,
 - essence de faible valeur environnementale.

- **Préservation des paysages et du patrimoine naturel (prévus à l'article L. 122-9) :**
 - impact paysager minime de par la faible emprise de la construction (200m²) et sa faible hauteur.
 - choix des matériaux en lien avec le paysage, dans un souci d'intégration lié à l'usage du local (public concerné par l'environnement).
 - aucune zone de protection sur la zone
 - absence de zone humide sur l'emprise de construction
 - aménagements nécessaires garantissant l'écoulement et l'infiltration à même la zone Ne des eaux pluviales.

- **Protection contre les risques naturels :**
 - pas de phénomènes d'inondation sur la zone
 - pas de risque important concernant le retrait-gonflement des argiles (aléa faible)
 - pas de risque de mouvement de terrain connu sur le secteur

En conclusion

La construction d'un local associatif dans la zone Ne, en discontinuité des zones urbaines existantes, est compatible avec le respect des objectifs de protection des terres agricoles, pastorales et forestières et avec la préservation des paysages et milieux caractéristiques du patrimoine naturel prévus aux I et II de l'article L145-3 du code de l'urbanisme, ainsi qu'avec la protection contre les risques naturels.