

**HAUT BUGEY AGGLOMÉRATION**

**Plan Local d'Urbanisme Intercommunal**

**Procédure de Modification n°10**

*Commune d'Apremont et d'Izernore*

**Notice explicative**

## Table des matières

<b>1 Contexte de la démarche</b>	<b>3</b>
<b>1.1 Contexte</b>	<b>4</b>
1.1.1 Contexte réglementaire	4
1.1.2 Contexte intercommunal	5
1.1.3 Contexte communal	5
1.1.4 Coordonnées du maître d'ouvrage	8
1.1.5 Objectifs de la modification	8
<b>2 Contenu de la modification</b>	<b>11</b>
<b>2.1 Présentation de la modification et des pièces visées</b>	<b>12</b>
<b>2.2 Evolution du zonage de la zone 2AU d'Apremont vers une zone 1AU</b>	<b>13</b>
2.2.1 Motivations du projet	13
2.2.2 Présentation du projet	18
2.2.3 Evolution des documents	20
<b>2.3 Création d'un STECAL en zone N de la commune d'Izernore</b>	<b>23</b>
2.3.1 Motivations et présentation du projet	23
2.3.2 Evolutions des documents	25
<b>2.4 Evolution du rapport de présentation</b>	<b>26</b>
<b>2.5 Compatibilité avec le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)</b>	<b>27</b>
<b>2.6 Incidences environnementales de la modification</b>	<b>28</b>
<b>3 Démarche réglementaire</b>	<b>29</b>
<b>3.1 Cadre réglementaire de la modification</b>	<b>30</b>
3.1.1 La procédure de modification	30

# 1

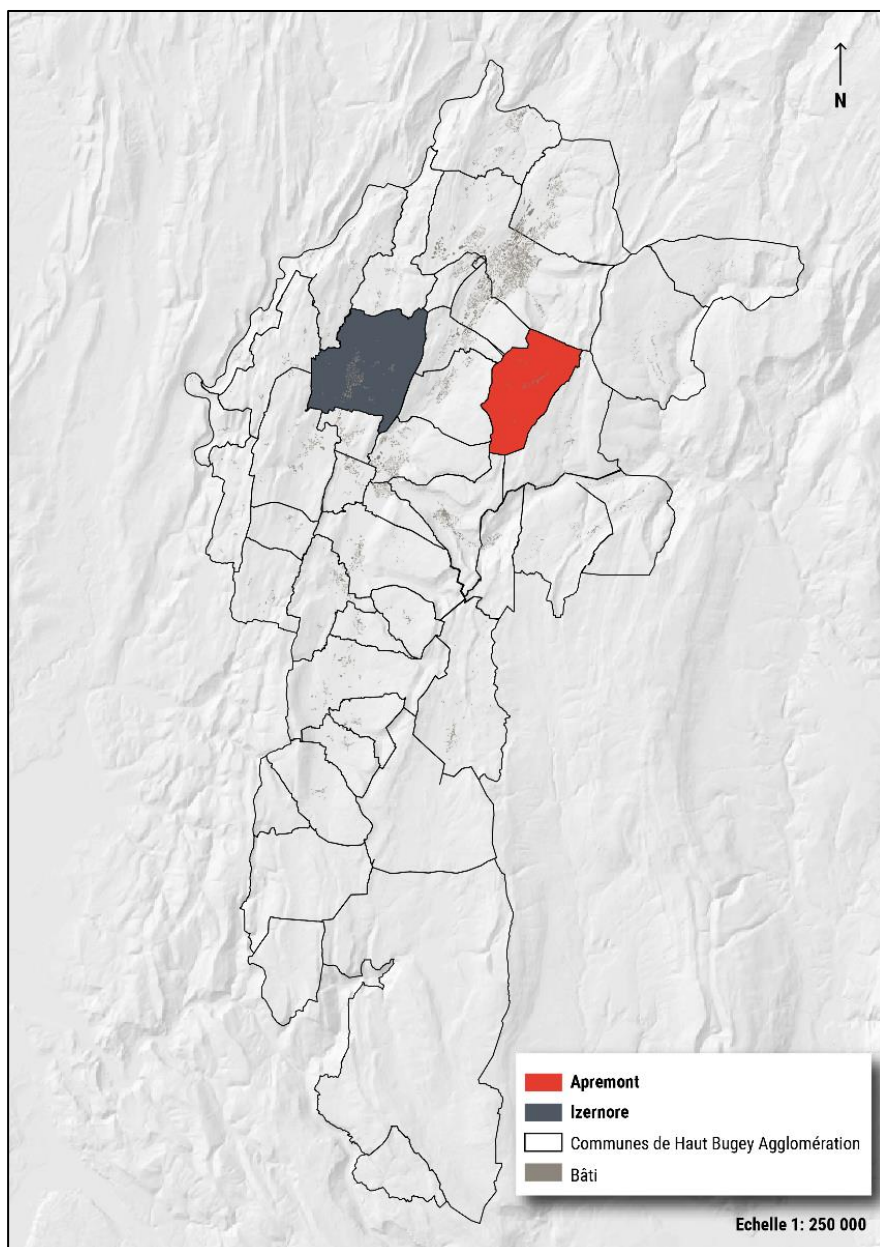
## CONTEXTE DE LA DEMARCHE

## 1.1 CONTEXTE

### 1.1.1 CONTEXTE REGLEMENTAIRE

Les communes d'Apremont et d'Izernore sont couvertes par le Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi-H) de Haut Bugey Agglomération approuvé le 19 décembre 2019. Ce dernier a fait l'objet :

- d'une modification simplifiée approuvée le 17 décembre 2020 (n°1),
- d'une modification approuvée le 24 février 2022 (n°2),
- d'une modification simplifiée approuvée également le 24 février 2022 (n°3),
- d'une modification approuvée le 16 juin 2022 (n°4),
- d'une modification approuvée le 21 juillet 2022 (n°5),
- d'une modification approuvée le 8 juin 2023 (n°7).



La loi pour l'accès au logement et un urbanisme rénové du 24 mars 2014, dite loi ALUR, a automatiquement transféré la compétence « Plan Local d'Urbanisme » des communes à Haut-Bugey Agglomération. Elle a ainsi imposé la mise en place d'un Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) sur tout son territoire. Ce dernier se substitue aux documents d'urbanisme anciennement en vigueur sur chaque commune (Plan Local d'Urbanisme, Plan d'Occupation des Sols, Carte Communale, Règlement National d'Urbanisme). Le PLUi constitue un outil privilégié pour conduire une démarche collective, partager une vision commune et co-construire le projet de territoire.

De plus, Haut-Bugey Agglomération étant compétente en matière d'habitat, le PLUi intègre le Programme Local de l'Habitat, et devient ainsi un PLUi-H. Le PLH est un document stratégique de programmation incluant l'ensemble de la politique locale de logement.

## 1.1.2 CONTEXTE INTERCOMMUNAL

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

Le territoire est doté de deux documents de planifications majeurs :

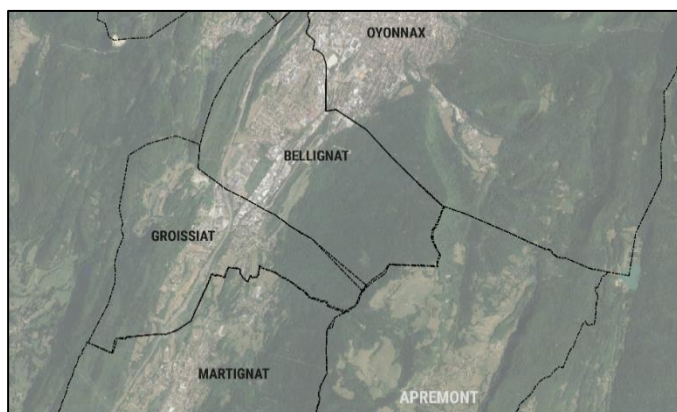
- **Le SCoT**, approuvé le 16 Juillet 2017 à l'échelle des 36 communes qui constituaient le territoire à cette date
- **Le PLUi-H, approuvé le 19 décembre 2019**, sur le même périmètre que le SCoT. Le document a fait l'objet de plusieurs procédures d'évolution dont la dernière (modification n°7) a été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

## 1.1.3 CONTEXTE COMMUNAL

*Le projet de modification n°10 concerne deux communes : Apremont et Izernore.*

### 1.1.3.1 Apremont

Apremont compte environ 393 habitants, répartis entre son chef-lieu (Petit Vallon) et ses hameaux (Grand Vallon, La Gotette et Ablatrix). Considérée comme un espace rural de montagne bordant le chapelet urbain de l'agglomération, la commune se localise au sein du massif du Bugey dominant ainsi la vallée où se sont développées la ville d'Oyonnax et ses communes périurbaines (Bellignat, Groissiat, Martignat, etc.).



Apremont et le chapelet urbain de l'agglomération,  
VERDI 2023

### Ses principales caractéristiques :

- **UN CADRE PAYSAGER ATYPIQUE** : de nombreuses vallées et des lignes crêtes marquent les reliefs du Nord au Sud, tandis que les cluses traversent le massif du Bugey dans sa transversalité. Apremont se localise dans un replat au sein des monts.
- **UNE DYNAMIQUE DEMOGRAPHIQUE PLUS STABLE (QUE SA TOPOGRAPHIE CHAHUTEE)** : après une nette augmentation de la population entre 1968 et 1990 où elle a plus que doublé, Apremont connaît désormais une évolution démographique relativement stable. Ce constat s'explique par un équilibre entre son solde naturel positif et un solde migratoire négatif. En revanche, un vieillissement de la population s'accroît depuis 2013 : si les personnes de plus de 60 ans représentaient 16% de la population municipale en 2008, ils en représentent désormais 25 %.
- **A LA FOIS RESIDENTIELLE ET ACTIVE, APREMONT EST UN VILLAGE ATTRACTIF** : entre les équipements essentiels à la venue des jeunes ménages avec enfants et sa proximité à Oyonnax (école maternelle dans le village, école primaire, collège et lycée à environ 4 km) ; une vie locale dynamique grâce à ses diverses associations sportives, culturelles pouvant séduire les seniors ; la commune d'Apremont possède de nombreux atouts pour répondre aux attentes quotidiennes de ses habitants et séduire de nouveaux venus.

Soucieuse de son évolution, la commune d'Apremont a déjà amorcé des réflexions quant à l'avenir de sa structure et de ses services. En lien avec le CAUE de l'Ain, plusieurs études lui ont notamment permis de réaliser une extension de son école, de repenser certains espaces publics et d'aménager un lotissement dans le chef-lieu. A présent, la commune souhaite pouvoir répondre aux besoins de ses usagers en diversifiant son parc de logements : permettre aux personnes âgées de continuer à vivre dans leur village, aux jeunes de s'installer et participer à la vie communale, puis repérer et transformer les éventuels bâtiments vacants pour permettre leur réemploi.

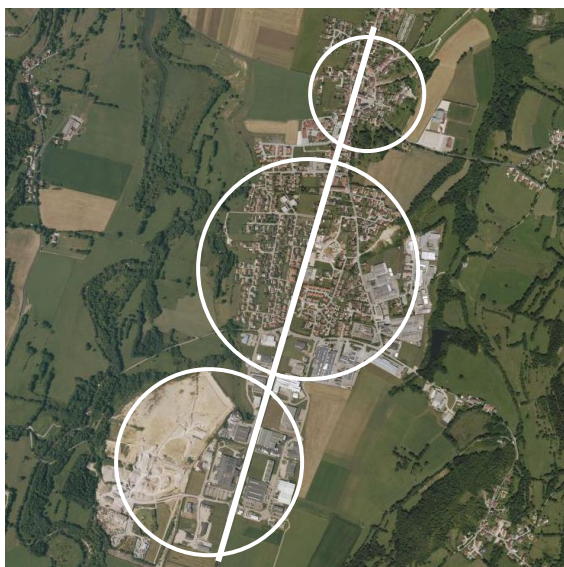


Petit Vallon (à gauche) et Grand Vallon (à droite), le chef-lieu et le hameau d'Apremont (source : Géoportail, 1:4000)



### 1.1.3.2 Izernore

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 Intriât) 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 46,7 hab/km<sup>2</sup>), elle se stabilise autour des 109 hab/km<sup>2</sup> depuis 2009. De plus, selon les données sur le lieu de résidence, les ménages qui viennent s'installer à Izernore restent et se résidentialisent.
- **À LA FOIS RESIDENTIELLE ET ACTIVE, IZERNORE PRESENTE UN MARCHÉ IMMOBILIER ATTRACTIF** : si elle n'échappe pas 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).

Souhaitant répondre aux besoins de ses habitants, mais plus particulièrement de ses jeunes résidents, la commune d'Izernore souhaite s'engager dans un projet visant à 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.



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

## 1.1.4 COORDONNEES DU MAÎTRE D'OUVRAGE

La procédure est portée par :

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

## 1.1.5 OBJECTIFS DE LA MODIFICATION

La procédure de modification n°10 a pour objets :

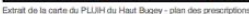
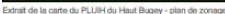
- L'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AU, située au sein du chef-lieu Petit Vallon de la commune d'Apremont,
- La création d'un STECAL pour la construction d'un local associatif en zone N de la commune d'Izernore.



100

C  
C  
r  
l'  
C

El  
le  
p  
c  
e  
s

F  
C  
la  
le

(

CCCL

1850

A  
É  
C

C  
le  
C  
C

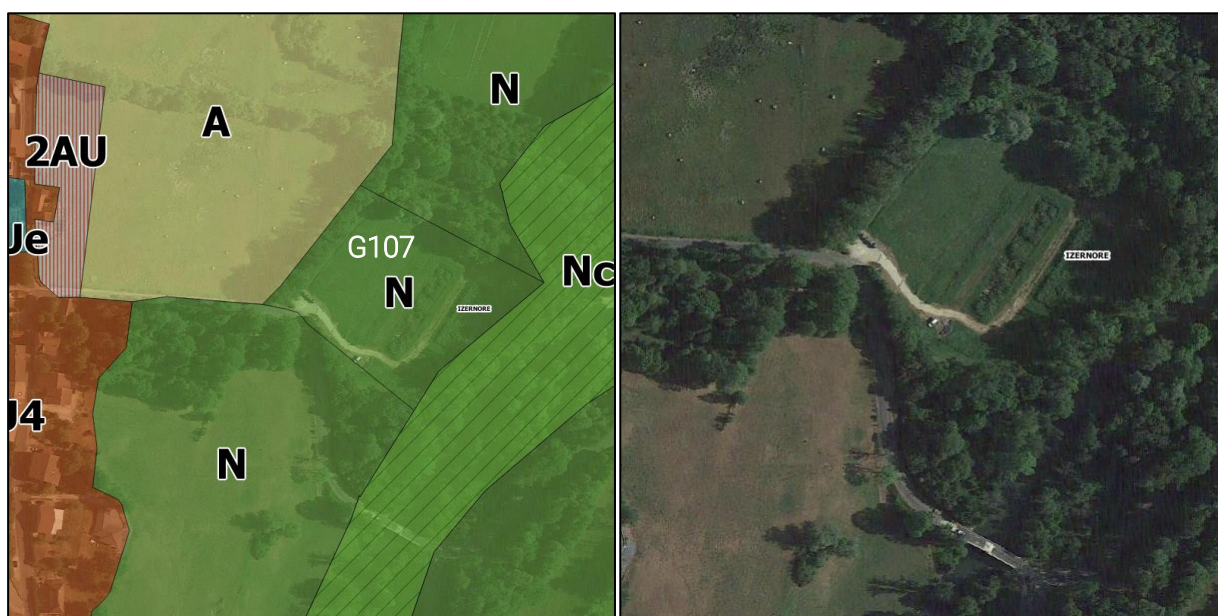
Dr

Pour ce faire, la mise en place d'un STECAL en zone N est nécessaire pour permettre cette construction. Ce STECAL se situerait sur la parcelle communale cadastrée G section n°107, lieu-dit « Pré du Gas », sise sur le hameau de Pérignat. La parcelle entière représente une superficie de 2,2 ha.

De plus, en vertu de la disposition prévue à l'article L.122-7 alinéa premier du code de l'urbanisme, l'urbanisation en discontinuité de la zone urbaine ne peut être admise à titre dérogatoire que si le PLUi-H comporte une étude dite « de discontinuité ».



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



Zooms sur le zonage réglementaire et sur la vue aérienne du secteur à l'étude

# 2

## CONTENU DE LA MODIFICATION

## 2.1 PRESENTATION DE LA MODIFICATION ET DES PIECES VISEES

Nature de la modification	Objet de la modification	Zone concernée	Document du PLUI-H modifié
Changement de zonage	Changement de zonage en zone <b>2AU</b> vers zone <b>1AU</b>	Parcelles AC270, AC271, AC274, AC87, AC86, AC96AC95, AC94, AC93, AC92, AC91  Zone 2AU	Règlement graphique Orientation d'Aménagement et de Programmation  Rapport de présentation
Changement de zonage	Changement de zonage en zone <b>N</b> vers zone <b>Ne</b>	Parcelle G107  Zone N	Règlement graphique  Règlement écrit Rapport de présentation



## 2.2 EVOLUTION DU ZONAGE DE LA ZONE 2AU D'APREMONT VERS UNE ZONE 1AU

### 2.2.1 MOTIVATIONS DU PROJET

La commune d'Apremont se localise au nord de Haut Bugey Agglomération, à 7 km du centre-ville d'Oyonnax par la D74. Considérée comme un espace rural de par une forme urbaine adaptée à un relief de montagne, elle jouxte les communes du chapelet urbain, tout en profitant d'un cadre de vie environnemental qualitatif.

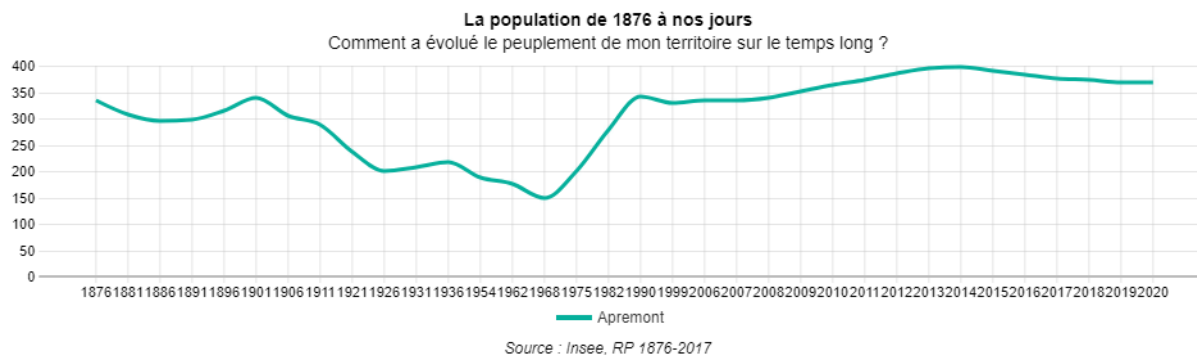
Dans un contexte réglementaire (la fin de l'étalement urbain par la Loi Climat et Résilience), social (aspirations de certains ménages pour le cadre de la campagne et les services des communes urbaines, desserrement des ménages, vieillissement de la population), environnemental (préservation des lisières urbaines, sauvegarde des terres agricoles et naturelles, etc.), étudier les capacités d'adaptation des communes urbaines, périurbaines et rurales devient une obligation.

Face à ces multiples pressions, chaque entité territoriale doit être en mesure de pouvoir répondre aux besoins de ses usagers, sans trahir un équilibre territorial dans la gestion du foncier.



Liaison entre Oyonnax et Apremont par la D74

L'étude socio démographique de la commune montre qu'une stabilisation de la population communale est en cours depuis 2010, après avoir connu une forte période de croissance. Le solde migratoire, positif, s'est fortement réduit entre 2008 et 2013, contrairement à la période précédente, et tandis que le solde naturel, positif, ne cesse d'augmenter. Le marché immobilier peut être une des raisons de ce constat.



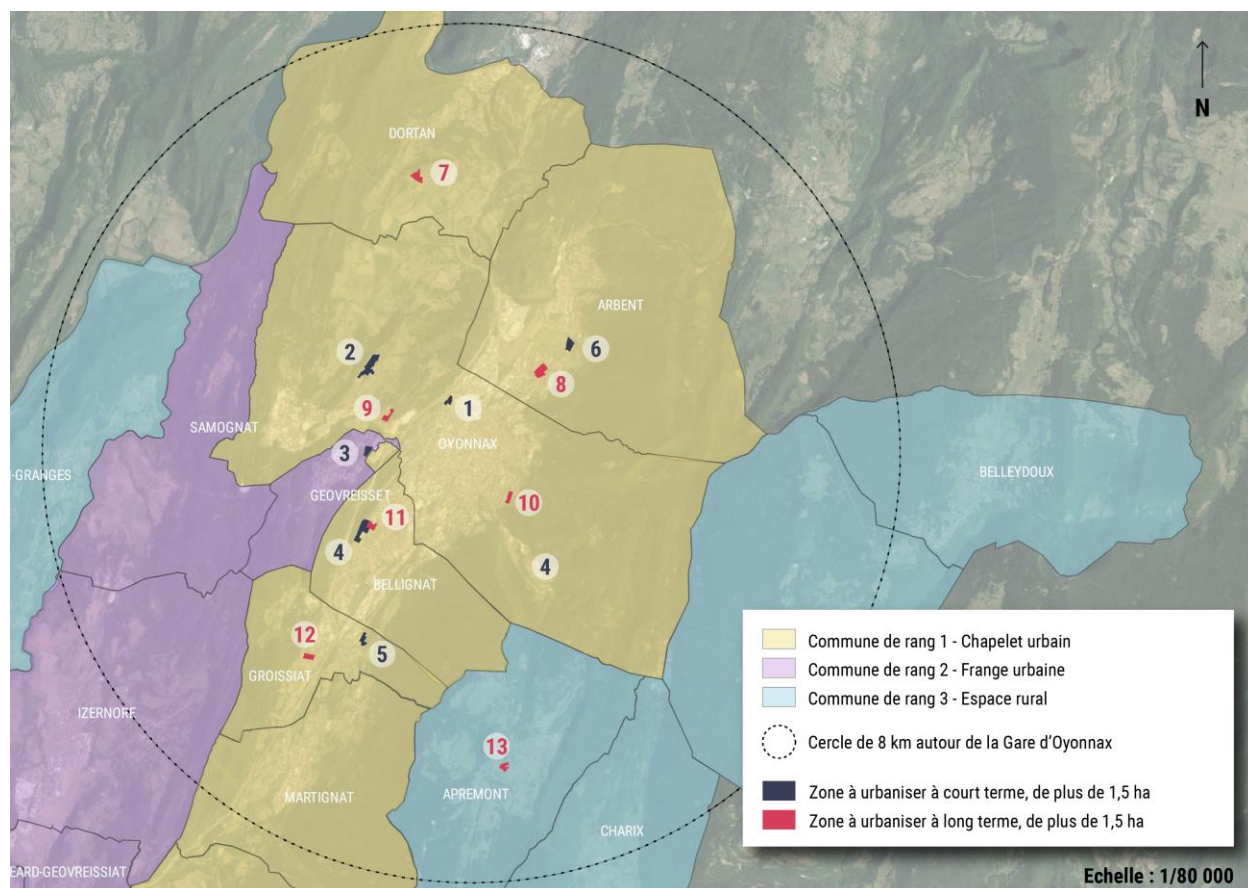
C'est pourquoi, les justifications de cette modification seront menées à plusieurs échelles : à l'échelle intercommunale, communale et à l'échelle du chef-lieu.



### 2.2.1.1 L'échelle intercommunale

Afin d'apporter une analyse appliquée au fonctionnement territorial de Haut Bugey Agglomération, un périmètre a été créé autour de la gare d'Oyonnax, épiceutre du territoire. Bâtir cette réflexion renvoie à celle abordée dans le PADD du PLUiH où l'organisation générale du territoire doit notamment « être structurée en lien avec une mobilité multimodale ».

Un rayon de 8 km autour de la gare formalise ce périmètre. Il représente un déplacement de l'ordre de 10 min en voiture ou 15 min à vélo, selon le réseau viaire. Un décryptage des opportunités foncières au sein de ce périmètre a ensuite été mené, au sein des zones U, 1AU et 2AU.



Ainsi, 13 sites représentant des opportunités foncières de plus de 1,6 ha ont été recensés. Cette superficie représente un tènement foncier assez grand pour porter une opération immobilière pertinente et capable de répondre aux besoins actuels de la commune d'Aprémont, et plus largement d'une commune située dans un espace rural. Sur ces 13 sites, 6 sont des zones à urbaniser à court terme, et 7 sont des zones à urbaniser à long terme et aucune unité foncière libre en zone urbaine.

Opportunités foncières	Commune	Rang de la commune	Superficie	Zonage	Construction	Centre-bourg / Centre-ville	Hameau / Quartiers	Extension urbaine	Dent creuse
n°1	Oyonnax	1	1,6 ha	Zone à urbaniser à court terme	Non		X		X
n°2	Oyonnax	1	6,2 ha		Non		X	X	
n°3	Geovreisset	2	1,7 ha		Non		X	X	
n°4	Bellignat	1	5,2 ha		Non		X	X	
n°5	Groissiat	1	1,9 ha		En cours		X	X	
n°6	Arbent	1	2,5 ha		Non		X		X
n°7	Dortan	1	2,9 ha	Zone à urbaniser à long terme	/		X	X	
n°8	Arbent	1	3,9 ha		/		X		X
n°9	Oyonnax	1	1,8 ha		/		X	X	
n°10	Oyonnax	1	1,6 ha		/		X	X	
n°11	Bellignat	1	1,9 ha		/		X	X	
n°12	Groissiat	1	1,9 ha		/		X		X
n°13	Apremont	3	1,6 ha		/	X			X

Le site n°13, faisant l'objet de cette modification, est finalement le seul terrain pouvant être caractérisé comme une dent creuse supérieure à 1,6 ha, située au sein du centre-bourg de sa commune. Considérant le vieillissement de sa population et ayant pour objectif de répondre à une demande en logements destinés aux seniors, cette localisation en centre-bourg représente un atout majeur.

A noter qu'Apremont est également la seule commune de rang 3 à disposer d'une zone à urbaniser, qu'elle soit à court ou long terme.

### 2.2.1.2 L'échelle communale

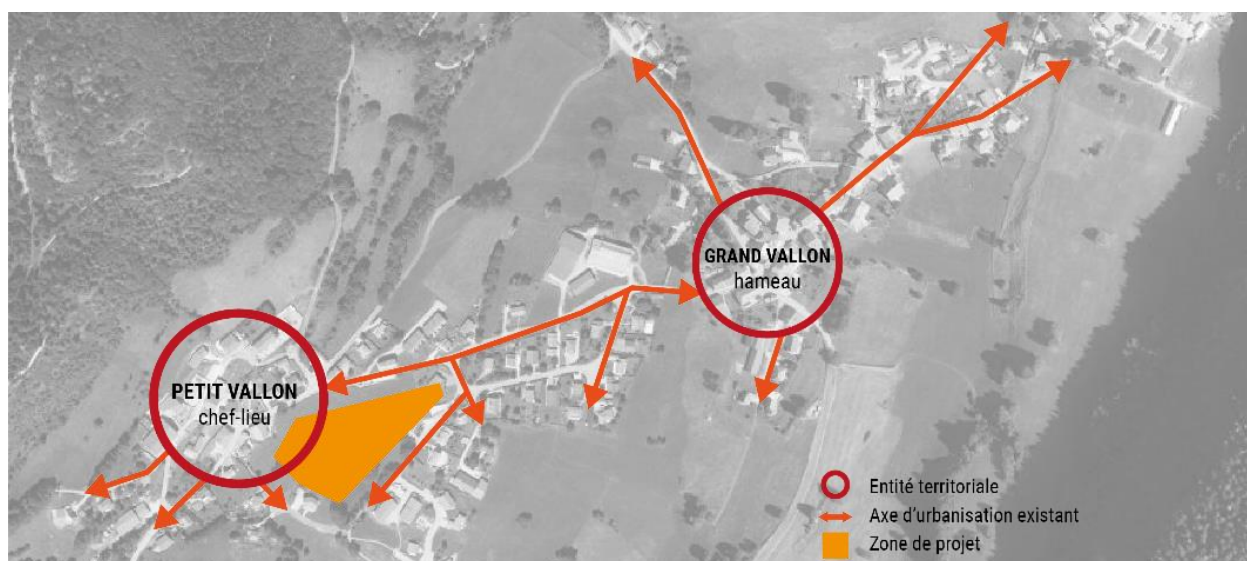
La commune d'Apremont se compose d'un chef-lieu (Petit Vallon) et de trois hameaux (Grand Vallon, Ablatrix, La Golette). A partir des années 2000, un lien entre le chef-lieu et le Grand Vallon s'est concrétisé par une urbanisation peu dense et exclusivement résidentielle.



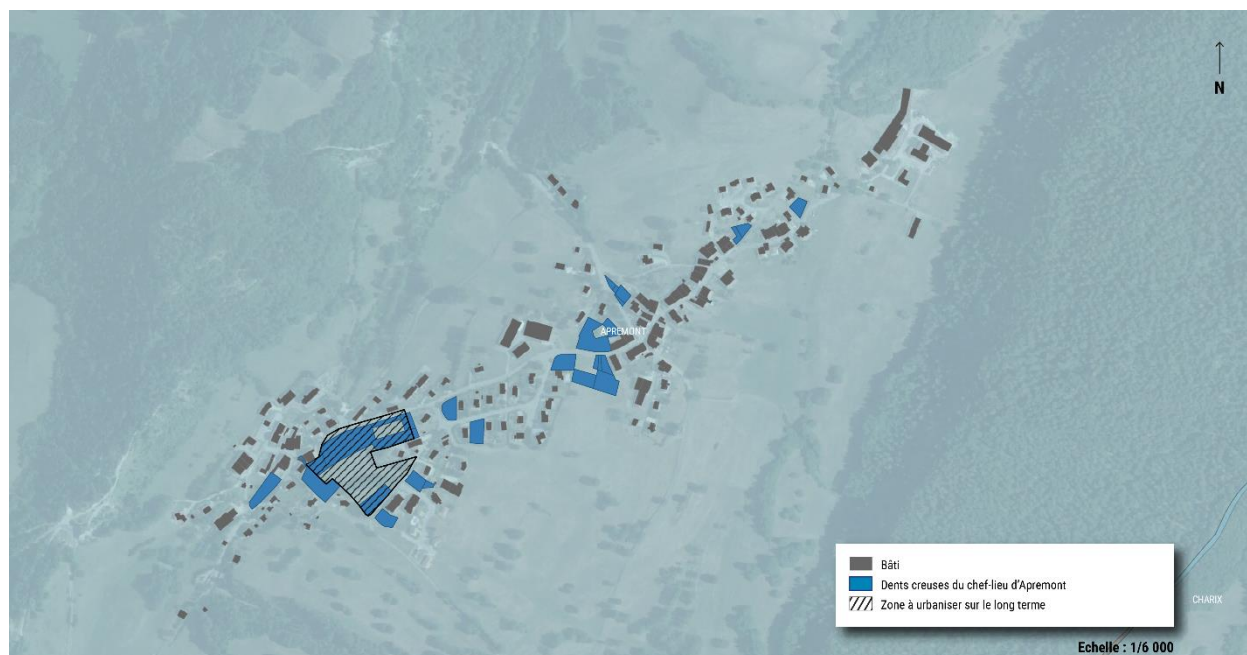
Le schéma ci-dessous, permet de mieux visualiser la structure de la commune et l'agencement de cette zone 2AU en fonction des entités urbaines. De ce visuel, le terrain à l'étude apparaît comme une dent creuse, située entre le chef-lieu historique et l'excroissance de la zone pavillonnaire qui s'est construite entre Petit et Grand

Analyse diachronique de l'urbanisation d'Apremont depuis 1950, VERDI 2023

Vallon après 2000. C'est donc un renforcement de la centralité d'Apremont qui est recherché, rendu possible par l'étoffement de ce chef-lieu, actuellement peu visible dans l'armature urbaine.



De manière plus précise, une étude de densification a été menée à l'échelle du PLUi-H de Haut Bugey Agglomération. Un export de cette étude est présenté ci-dessous, à l'échelle de la commune d'Apremont. Ce dernier met en lumière que les capacités d'accueil du chef-lieu se concentrent bien au niveau de l'actuelle zone 2AU. Une autre concentration de dents creuses se localise au niveau du hameau du Grand Vallon, mais par conséquent celles-ci sont plus excentrées des services du chef-lieu, et ne permettant pas d'optimiser l'usage des réseaux existants.





### 2.2.1.3 L'échelle du chef-lieu

**ANALYSE GEOGRAPHIQUE :** Délaissé jusqu'à présent en raison d'une topographie pentue, ce terrain de 1,6 ha est entouré de deux typologies de zones urbaines (secteur historique et formes urbaines plus contemporaines). Au sud de son périmètre, une continuité écologique (trame verte) est présente. Elle permet de réaliser une couture au sein de l'espace l'urbain, le reliant ainsi à l'espace naturel situé au sud du chef-lieu « Les Echars ».

**ANALYSE URBAINE :** Le chef-lieu réunit sa mairie et son église, ainsi que l'école du village. Sont en projet : une salle polyvalente, une aire de jeux et des espaces verts, un café multiservices comportant une salle de restauration, une salle de réunion, un refuge pour les randonneurs, des locaux de rangement pour les associations du village. Ces éléments programmatiques ont été étudiés avec le CAUE de l'Ain.

**ANALYSE PAYSAGERE (REALISEE PAR LE CAUE DE L'AIN) :** « Le terrain faisant l'objet de l'étude présente une pente importante, s'achevant sur la route de Nantua, et donnant sur un paysage de hameau dense concentré le long de cette route. Les photos, ci-contre mettent en lumière la forte présence et la richesse de végétation, mais aussi les cônes de vue cadrés depuis la colline vers l'église située au Nord. Ces particularités sont primordiales et doivent absolument être prises en compte dans la conception du projet et l'implantation des constructions dans la pente, de même préserver une part de cheminements arborés et plantés sera à considérer ».



Photos du site et de ses abords, CAUE de l'Ain 2023

**ANALYSE PROGRAMMATIQUE :** Plusieurs invariants du projet ont été soulignés et vont ainsi guider la programmation de cette zone : une topographie pentue qui va dicter le traitement des hauteurs et des perspectives ; des éléments structurants du chef-lieu (église, mairie, école, etc.) qui vont impacter les flux de mobilités douces et la gestion des cônes de vue ; des rues et des habitations existantes ; une végétation bien présente sur la zone qui pourrait dicter l'armature interne de l'aménagement de la zone.

## 2.2.2 PRESENTATION DU PROJET

### 2.2.2.1 Aménagement général

Les grandes orientations du projet – définies à partir des invariants du site relevés précédemment – sont les suivantes (cf. Schémas du CAUE de l'Ain ci-contre) :

- ▶ la création de venelles suivant les courbes de niveau,
- ▶ la création d'une liaison entre le haut et le bas du village,
- ▶ la création de placettes, de petits espaces publics,
- ▶ l'ajout de végétation – conservation au maximum de celle présente,
- ▶ l'intégration dans la pente des constructions et un aménagement en terrasses,
- ▶ l'aménagement de points de vue panoramiques.



Schémas de principes de l'aménagement de la zone 2AU, CAUE de l'Ain 2023

Le site est en mesure d'accueillir la réalisation de 33 logements :

- ▶ 5 lots individuels,
- ▶ 12 lots intermédiaires,
- ▶ 18 logements collectifs.

La densité est de 20,5 logements/hectare.

Les constructions ayant l'emprise la plus importante sont concentrées sur le haut de la pente où la topographie est la plus douce, en contrebas les typologies sont plus réduites. Les espaces non construits sont aménagés et qualifiés pour participer à la vie du hameau.

Le plan proposé se concentre sur une seule voie afin de limiter l'emprise des circulations. Un cheminement entre les parcelles permet de les traverser et de rejoindre le village. En position basse, on trouve de l'habitat individuel, intermédiaire dans la pente et de l'habitat individuel ou groupé. La MARPA serait placée en haut sur le « plateau » pour profiter d'une topographie faible, et des placettes créées. Une venelle entre les parcelles relierait à l'espace de services pour les personnes âgées.

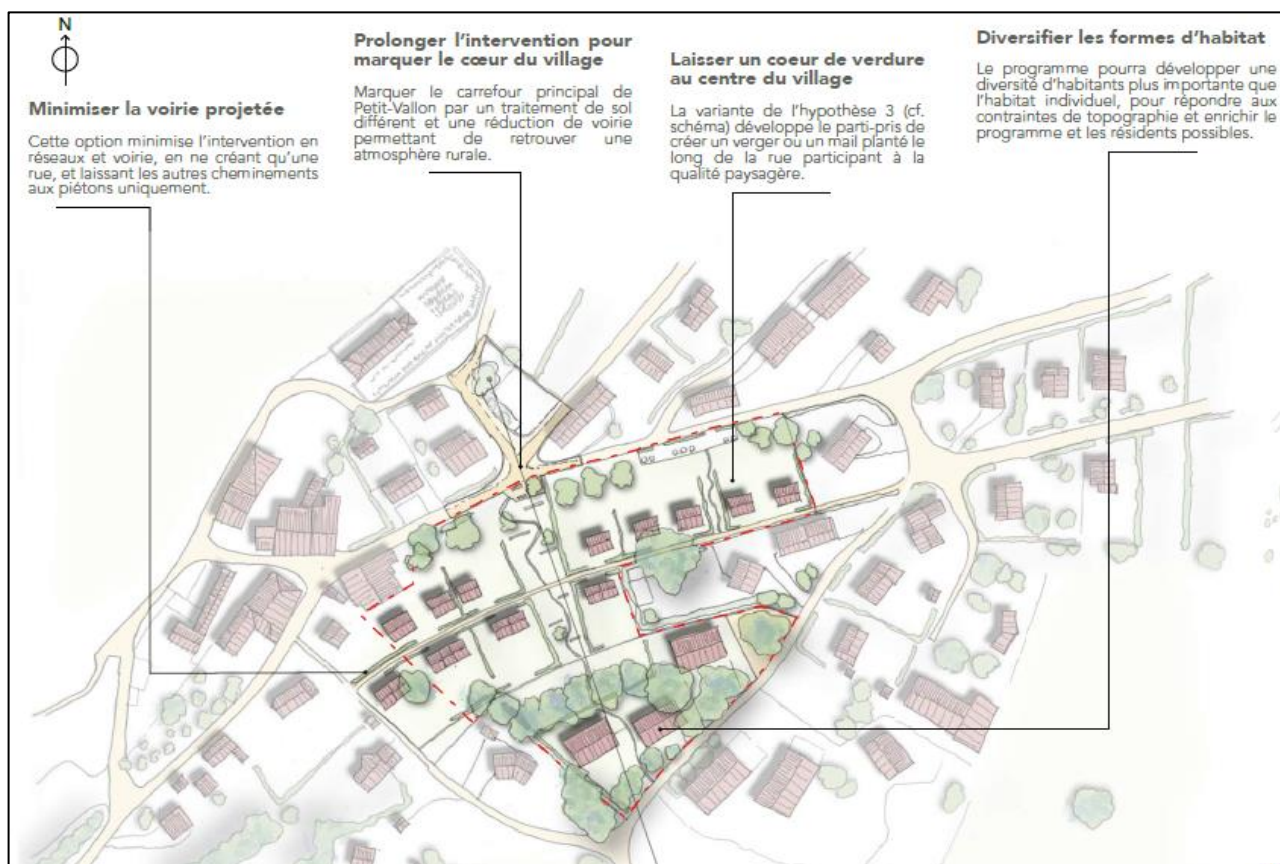
Les différents éléments proposés dans ces hypothèses sont à réarranger ou combiner en fonction des besoins des acteurs futurs du projet : habitant, bailleur, promoteur, concepteur, etc.



**VIVRE LA PENTE :** Le jeu de terrasse peut être perçu comme une difficulté supplémentaire pour le projet, l'aménagement pouvant amener des complexités constructives. Cette contrainte peut néanmoins nourrir un projet plus ambitieux et être une caractéristique intéressante pour cadrer et ouvrir vers le paysage, proposer des logements qualitatifs limitant les vis-à-vis, avec des espaces partagés en terrasse. Cette topographie favorise un projet plus qualitatif, pérenne et devant porter une attention particulière sur son intégration dans l'environnement.

**VIVRE LA MARPA :** La MARPA est dédiée à l'accueil des personnes âgées autonomes, souhaitant participer à la vie du village. Les logements sont généralement des studios ou deux pièces, qui peuvent également être regroupés pour former de petits logements intermédiaires. Ces structures s'organisent autour d'un bâtiment permettant d'accueillir des activités ou pour y maintenir une présence médicale. Dans ce cas, il est intéressant d'organiser son fonctionnement autour d'un réseau de venelles piétonnes entre les parcelles, permettant de rejoindre l'espace de rencontre placé au centre, et donnant sur une place du côté Est. La présence d'un bel arbre sera alors mise en valeur et en marquera l'entrée.

**VIVRE DENSEMENT :** La densité de logements s'estime par le nombre de logements à l'hectare. Dans l'objectif de réduire la consommation de terres agricoles et naturelles, de réduire les dépenses liées aux extensions et aux opérations de maintenance des réseaux pour la collectivité, et pour permettre de créer des espaces partagés plus importants et qualitatifs, il s'avère qu'une densité moyenne de 20 logements à l'hectare paraît souhaitable. Avec un terrain d'une surface de 1,6 hectare, c'est un potentiel d'une trentaine de logements qui peut être construit. A noter qu'une partie des terrasses et que le cône de vue central participent également à la vie collective du village et réduisent la sensation de forte densité. L'actuel PLUi-H prescrit 14 log/ha pour l'espace rural dont Apremont fait partie. Ce projet répond donc à cette prérogative.



## 2.2.3 EVOLUTION DES DOCUMENTS

Au regard des réflexions, il a été convenu :

- De proposer un zonage 1AU à la place du zonage 2AU concerné par le projet (1,6 ha).
- De préciser les conditions de l'aménagement sur ce secteur par le biais d'une orientation d'aménagement et de programmation

### 2.2.3.1 La modification du zonage

Evolutions constatées : changement du zonage 2AU en 1AU



Commune d'Apremont

Orientation d'Aménagement et de Programmation

CONTEXTE

Ce site d'1,6 ha représente une dent creuse, située entre le chef-lieu historique et l'extension de la zone pavillonnaire qui s'est construite entre Petit et Grand Vallon après 2000. Délaissé jusqu'à présent en raison d'une topographie pentue, ce terrain est donc entouré de deux typologies de zones urbaines. Au sud de son périmètre, une continuité écologique (trame verte) est présente. Elle permet de réaliser une couture au sein de l'espace urbain, le reliant ainsi à l'espace naturel situé au sud du chef-lieu « Les Echars ». Les éléments structurants du chef-lieu sont situés à proximité (église, mairie, école, etc.).

PRINCIPE D'AMENAGEMENT

Composition :

Le site de projet présente une vocation résidentielle, alliant habitat individuel, individuel groupé et collectif. Les constructions ayant l'emprise la plus importante sont concentrées sur le haut de la pente où la topographie est la plus douce, en contrebas les typologies sont plus réduites. Les espaces non construits sont aménagés et qualifiés pour participer à la vie du hameau (mobiliers urbains sur les sentiers piétons, espaces naturels partagés, etc.).

Le site est en mesure d'accueillir la réalisation de 33 logements :

- 5 lots individuels,
- 12 lots intermédiaires,
- 18 logements collectifs.

La densité est de 20,5 logements/hectare.

La MARPA serait placée en haut sur le « plateau » pour profiter d'une topographie faible et des placettes créées. Une venelle entre les parcelles relie l'espace de services pour les personnes âgées.

Desserte :

Le plan proposé se concentre sur une seule voie afin de limiter l'emprise des circulations. Un ensemble de cheminements piétons est créé entre les parcelles pour traverser le site et rejoindre le village. Un verger ou un mail planté sera créé le long de la rue participant à la qualité paysagère.

Un traitement de sol différent pourra être apporté au carrefour principal de Petit-Vallon, ainsi qu'une réduction de voirie. L'objectif étant de retrouver une atmosphère rurale.

Paysage-Environnement

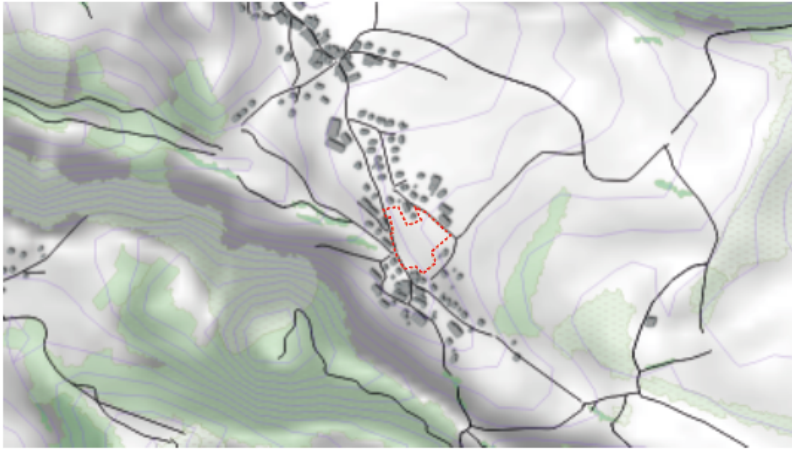
Le jeu de terrasse permet de cadrer la disposition des logements et de limiter les vis-à-vis avec des espaces partagés en terrasse. Les habitations sont disposées sur des terrasses permettant de limiter les interventions sur le terrain. La liaison douce traversant l'ensemble du site, offrira un cône de vue sur le paysage environnant. L'espace au nord du site où la topographie est la plus complexe sera non bâti et accueillera un verger ou mail planté au centre du village. Les haies existantes identifiées sur le schéma de principe sont conservées. Les essences locales sont privilégiées.

Réseaux et autres enjeux :

L'objectif est de minimiser l'intervention en réseaux et voirie, principalement grâce à une unique voie transversale desservant l'ensemble du site et laissant les autres cheminements aux piétons uniquement.

Les travaux de mise en conformité du réseau d'assainissement sont engagés et permettront la réalisation du projet. Un échéancier à 2025 a été instauré à cette fin.

PHASAGE : à partir de 2025



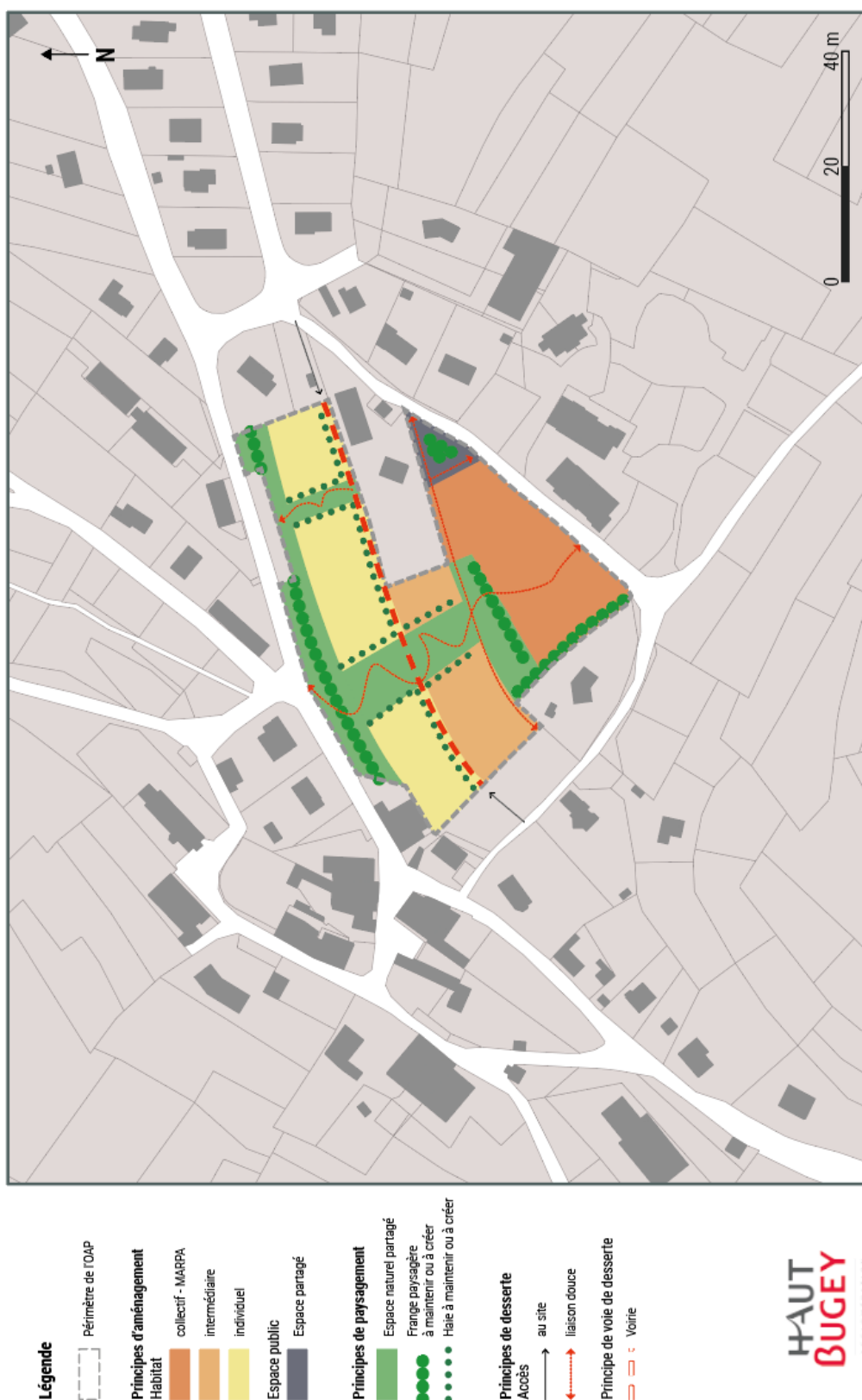
HAUT  
BUGEY

ASSOCIATION

Dossier de notification – Septembre 2023

21

**Commune d'Apremont**  
**Orientation d'Aménagement et de Programmation**





## 2.3 CREATION D'UN STECAL EN ZONE N DE LA COMMUNE D'IZERNORE

### 2.3.1 MOTIVATIONS ET PRESENTATION DU PROJET

#### 2.3.1.1 Motivations du projet

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

Outre le besoin de proposer la création d'un local 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,
- Ne pas impacter l'espace de continuité écologique et biologique.

#### 2.3.1.2 Rappel réglementaire

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 traditionnelles est interdit sauf dérogation. Une étude de discontinuité sera donc annexée au PLUi-H.

#### 2.3.1.3 Choix de localisation

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 formées par le centre bourg ou les hameaux.
- S'appuyer sur la présence d'une STEP existante comme motif d'une première forme d'urbanisation de la zone.

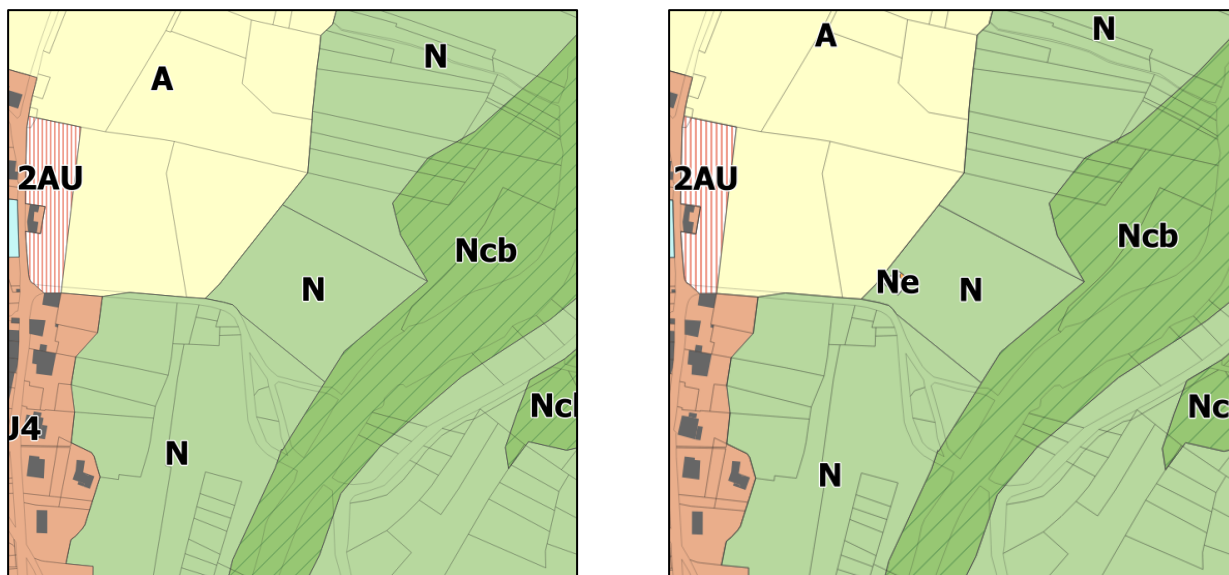
La création du secteur Ne (zone liée aux équipements qu'ils soient publics ou privés) respecte donc les principes suivants :

- 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 superficie de 200 m<sup>2</sup>, soit inférieure aux 500 m<sup>2</sup> d'emprise au sol limite du règlement écrit, et une hauteur de 6 mètres, soit inférieure aux 13 mètres de hauteur limite,
- Elle s'appuie sur la voie de desserte existante, la D11C, Route de Pérignat.

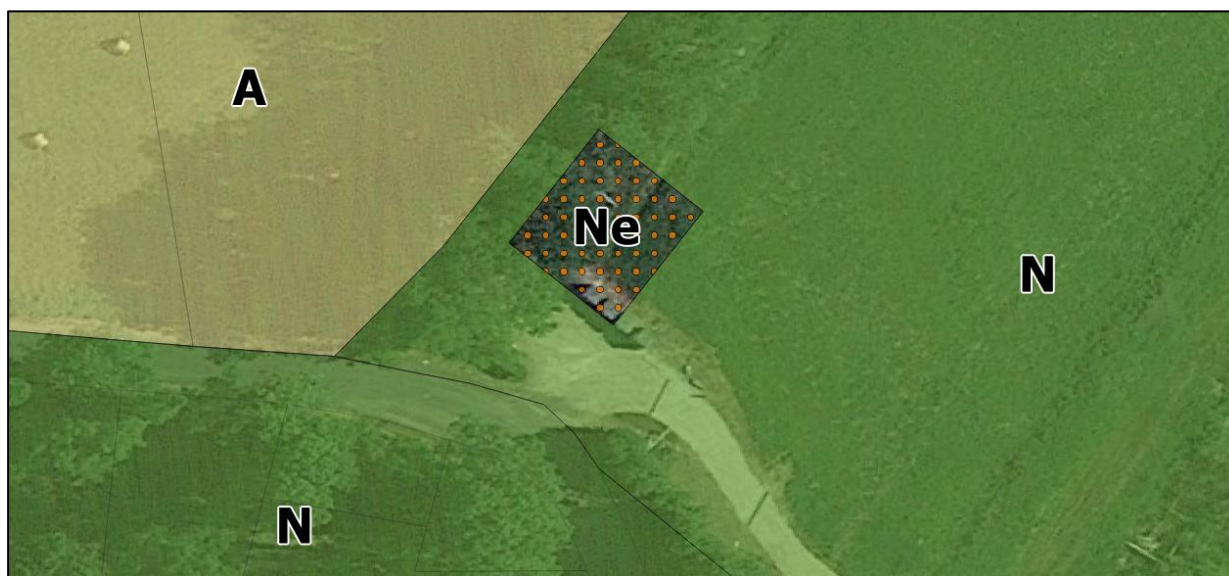


Vue sur le site de projet (2019)

## 2.3.2 EVOLUTIONS DES DOCUMENTS



Zonage avant et après modification



Zoom sur le secteur Ne

## 2.4 EVOLUTION DU RAPPORT DE PRESENTATION

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

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

Zone	Surface avant modification – M7 juin 2023 (ha)	Surface après modification (ha)
1AU	38,2	39,8
2AU	40,2	38,6
N	30025	30025
Ne	61,8	61,8

**Evolution du tableau des surfaces avant et après la modification n°10 du PLUi-H**






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

Le Plan Local d'urbanisme Intercommunal tenant lieu de Programme Local de l'Habitat (PLUI-H) approuvé en 2019, prescrit sur l'ensemble du territoire. Sur le plan réglementaire, le PLUI-H doit être compatible avec le SCOT.

Le projet de modification N°10 s'inscrit dans une logique de compatibilité avec plusieurs orientations du PADD, et notamment :

- Axe 3.1 : Promouvoir une organisation territoriale source d'attractivité,
- Axe 3.2 : Développer un urbanisme de qualité et économe en foncier,
- Axe 3.3 : Améliorer la réponse aux besoins en logements dans leur diversité et la qualité du parc d'habitat,
- Axe 5.2 : Préserver, valoriser et gérer durablement les qualités paysagères et patrimoniales du territoire

## 2.6 INCIDENCES ENVIRONNEMENTALES DE LA MODIFICATION

THEMATIQUE	ENJEUX	Niveau d'enjeux
Agriculture 	L'intérêt agricole du secteur est nul ou négligeable.	*
Milieux naturels & Biodiversité 	<p>L'entièreté des parcelles concernées par l'actuelle procédure de modification est en prairie. Si l'intérêt écologique du site n'est pas connu son existence est indéniable. La préservation des fonctions écologiques de cet espace est importante : le projet devra conserver au maximum les espaces naturels présents sur le site.</p> <p>Sur Izernore, le zonage des espaces perméables terrestres du SRCE englobe la parcelle visée par la modification. Plusieurs mesures, notamment sur l'emprise au sol et la gestion de l'infiltration des eaux, sont entreprises.</p>	***
Paysage & Patrimoine 	<p>Concernant la commune d'Apremont, le terrain présentant une pente importante en plein cœur de la commune, le paysage de hameaux et les cônes de vues de la colline vers l'église sont les deux principaux enjeux en termes de paysage. Le projet d'aménagement propose une composition urbaine fondée sur la préservation de ces deux éléments.</p> <p>Concernant la commune d'Izernore, le paysage de bocage permet d'intégrer plus facilement le projet dans son environnement. A cela s'ajoutent une emprise au sol moindre et un choix de matériaux cohérent avec le site, ce qui permettra d'intégrer plus facilement le projet dans son environnement.</p>	**
Ressource en eau 	L'extrémité nord-est de la parcelle d'Izernore visée par la procédure (parcelle G107) est concernée par une zone humide. La préservation de cet espace est indispensable à la réalisation du projet, ce dernier devra également prendre en compte sa sauvegarde durant les travaux. Cependant, la parcelle étant de 2,2 ha et le projet se localisant à l'extrême sud-ouest de la parcelle, il n'y aura pas d'impact sur cette zone humide.	**
Risques & Nuisances 	L'impact sur les risques et nuisance du projet d'aménagement est nul ou négligeable.	*



# **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 PLUi est définie par les articles L.153-36 et suivants du Code de l'Urbanisme : « Sous réserve des cas où une révision s'impose en application du I de l'article L. 153-31, le plan local d'urbanisme est modifié lorsque l'établissement public de coopération intercommunale ou la commune décide de modifier le règlement, les orientations d'aménagement et de programmation ou le programme d'orientations et d'actions ».

L'article L153-38 précise également que : « lorsque le projet de modification porte sur l'ouverture à l'urbanisation d'une zone, une délibération motivée de l'organe délibérant de l'établissement public compétent ou du conseil municipal justifie l'utilité de cette ouverture au regard des capacités d'urbanisation encore inexploitées dans les zones déjà urbanisées et la faisabilité opérationnelle d'un projet dans ces zones ».

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

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

#### **3.1.1.2 Déroulé de la procédure de modification**

##### **1. Lancement de la procédure**

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

##### **2. Concertation**

Le projet de modification du PLUi-H 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-H, 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 L153-38

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

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. »

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

#### **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).