



**TERRE
VALSE
RHÔNE
L'INTERCO**

RHÔNERHÔN
RRETERRETE
LSEVALSEVA
IÔNERHÔNER
TERRETERR

**MODIFICATION N°3 DU PLUIH DE TERRE VALSERHONE
DOSSIER DE CONCERTATION PUBLIQUE**



Sommaire

1. INTRODUCTION

2. OBJECTIFS ET ÉTAT D'AVANCEMENT DE LA MODIFICATION N°3 DU PLUIH

3. ÉVALUATION ENVIRONNEMENTALE DE LA MODIFICATION N°3 DU PLUIH

4. PRINCIPAUX ENJEUX ET IMPACTS ENVIRONNEMENTAUX DES SITES DE LA MODIFICATION

TERRE
VALLÉE
RHÔNE
L'INTERCO

EVALSEV
ERHÔNERHÔNERH
RRETERRE

1. INTRODUCTION

Un Plan Local d'Urbanisme (intercommunal) (PLUi) est amené à évoluer afin de tenir compte des défis écologiques, sociaux et sociétaux. Il doit aussi s'adapter à des projets urbains compatibles avec les orientations générales du PLUiH, prendre en compte de nouvelles réglementations et corriger d'éventuelles erreurs matérielles.

Le PLUiH de Terre Valserhône l'Interco (auparavant Pays Bellegardien) a été approuvé par délibération du conseil communautaire le 16 décembre 2021. Depuis, le PLUiH a évolué comme suit :

- Mise à jour n°1 : intégration de la délibération du 16 décembre 2021 instaurant le droit de préemption urbain sur l'ensemble des zones U et AU du territoire.
- Modification n°1 : approuvée le 2 février 2023, elle a permis de prendre en compte les observations formulées par la préfecture de l'Ain dans le cadre de l'exercice de son contrôle de légalité.
- Modification n°2 : approuvée le 2 février 2023, elle a permis d'adapter certaines pièces réglementaires à la dynamique territoriale.
- Mise à jour N°2 : institution servitude d'utilité publique sur l'ancienne usine d'incinération des Ordures Ménagères sur la commune d'Injoux-Génissiat.

1. INTRODUCTION

Rappel des Orientations stratégiques du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) :

AXE 1 : Affermir et diversifier les services et équipements en lien avec les mobilités pour garantir la proximité.

- Assurer l'équilibre du territoire par le renforcement des solidarités urbaines et rurales
- Une politique commerciale qui valorise les centres-villes et l'attractivité du territoire
- Garantir une offre d'équipements et de services mutualisés pour tous
- Enrichir l'offre de mobilité pour renforcer l'accessibilité interne et externe du territoire

AXE 2 : Mettre en œuvre les conditions du développement résidentiel au service du vivre ensemble.

- Renforcer la lisibilité des espaces de vie dans la programmation du développement résidentiel
- Organiser la mixité sociale et générationnelle dans l'offre de logements et d'hébergements
- Concilier approche patrimoniale et nouveaux usages de la ville de demain
- Maitriser la consommation d'espace et pérenniser les activités primaires

AXE 3 : Structurer et diversifier l'offre économique pour renforcer la lisibilité du Pays Bellegardien dans le Grand Genève.

- Faciliter le renforcement du système économique par une offre de parcs et d'espaces d'activités de qualité
- Promouvoir un mode d'aménagement de haute qualité, agile et adaptable dans le temps
- Permettre le développement d'activités productives, tertiaires, innovantes et éco-artisanales
- La promotion de la marque « terre valserine » pour une image renouvelée du territoire, « purement jura »
- Soutenir les activités agricoles afin de maintenir l'identité du territoire et le caractère des espaces de moyenne montagne

AXE 4 : Valoriser l'authenticité et la qualité de vie du territoire par une gestion environnementale, des ressources et des risques exemplaires.

- La transition énergétique pour relever le défi de l'adaptation au changement climatique
- Promouvoir le « capital nature » comme support de l'authenticité du territoire
- Une culture du risque partagée

1. INTRODUCTION

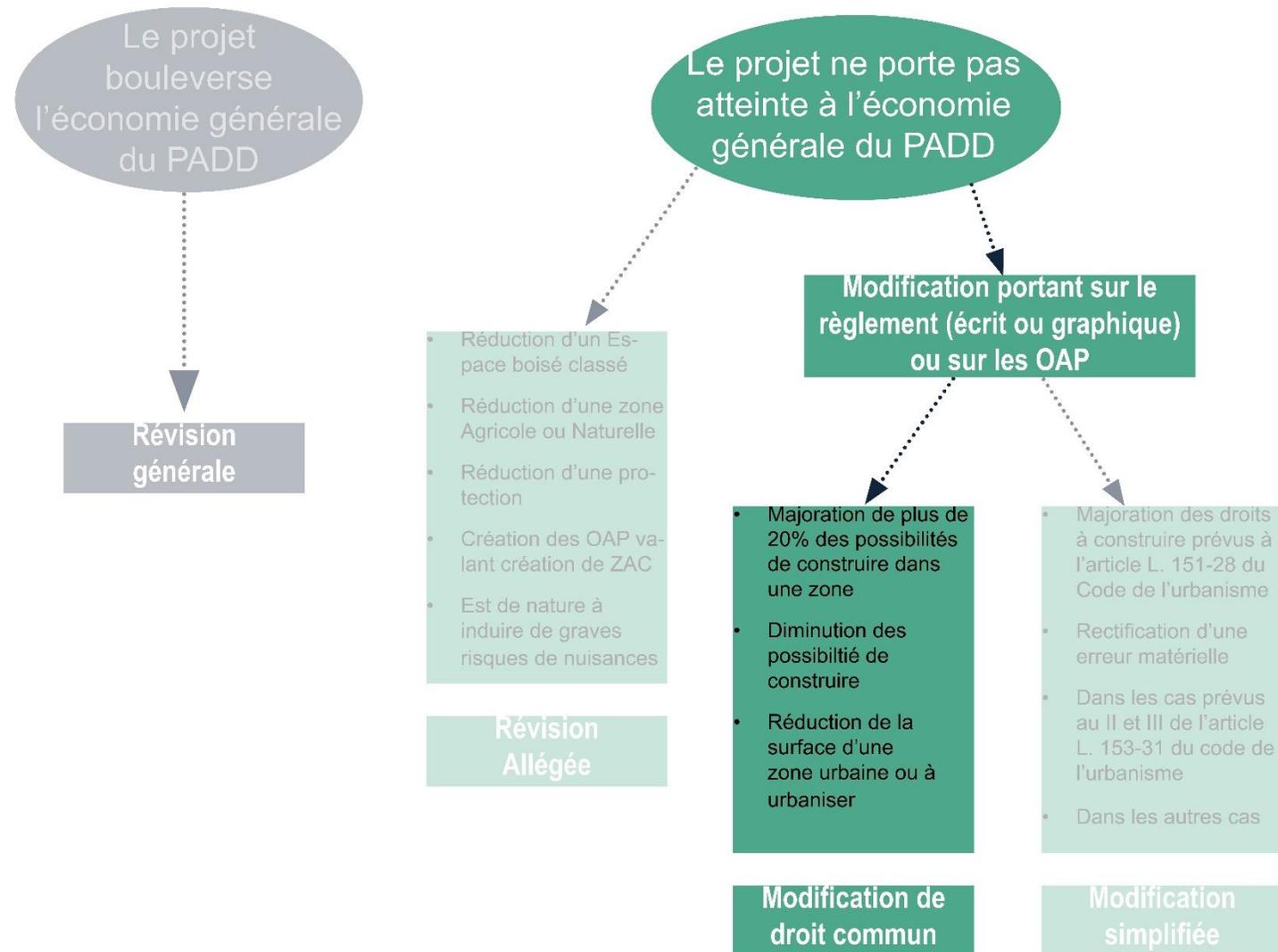
Par arrêté du Président de la communauté de communes de Terre Valserhône, la modification n°3 a été prescrite en vue d'apporter les modifications suivantes :

- Modification des règles de hauteur dans le secteur 1AUAm (passage de 13m à 18m),
- Modification partielle de la zone UE (équipement public et d'intérêt collectif) pour un reclassement en zone UAi (activité économique à dominante industrielle) sur le secteur d'Arlod.
- Création du sous secteur UEtf sur le secteur d'Arlod pour permettre l'installation/aménagement de terrains familiaux.

L'ensemble des points de la modification concerne uniquement sur la commune de Valserhône.

2. INTRODUCTION

Cette évolution du PLUiH entre dans le champ d'application de la modification de droit commun



2. INTRODUCTION

Les grandes étapes de la modification n°3



2. OBJECTIFS DE LA MODIFICATION N°3

La présente modification est compatible avec le PADD et répond aux axes et aux orientations suivants :

Axe 1 « AFFERMIR ET DIVERSIFIER LES SERVICES ET EQUIPEMENTS EN LIEN AVEC LES MOBILITES POUR GARANTIR LA PROXIMITE » et plus particulièrement l'orientation visant « *une politique commerciale qui valorise les centres-villes et l'attractivité du territoire* » en accompagnant l'essor et en anticipant les besoins liés aux activités commerciales en cours de réalisation et à l'évolution du quartier en Ségiat.

Axe 2 « METTRE EN OEUVRE LES CONDITIONS D'UN DEVELOPPEMENT AU SERVICE DU VIVRE ENSEMBLE » et plus particulièrement l'orientation visant à « *organiser la mixité sociale et générationnelle dans l'offre de logements et d'hébergements* » afin de répondre aux besoins des familles des gens du voyage voulant se sédentariser.

Axe 3 « STRUCTURER ET DIVERSIFIER L'OFFRE ECONOMIQUE POUR RENFORCER LA LISIBILITE DU PAYS BELLEGARDIEN DANS LE GRAND GENEVE » et plus particulièrement l'orientation visant à « *faciliter le renforcement du système économique par une offre de parcs et d'espaces d'activités de qualité* » en créant une véritable vitrine touristique permettant d'inviter les usagers à découvrir le territoire intercommunal. Cette orientation est par ailleurs confortée par la volonté de renforcer les zones artisanales et industrielles existantes sur le territoire, et plus particulièrement la zone d'activités d'Arlod. D'autre part, l'orientation visant à « *promouvoir un mode d'aménagement de haute qualité, agile et adaptable dans le temps* » est consolidée par la volonté d'élargir les possibilités règlementaires, notamment celles qui concernent l'élévation des bâtiments permettant d'offrir des perspectives d'adaptation parcellaire et d'évolution du bâti dans le temps.

2. DETAILS DES POINTS DE LA MODIFICATION N°3

Modification des règles de hauteur sur le secteur 1AUAm

Cette modification porte sur le règlement écrit :

4-4-4 Emprise au sol

Avant Modification	Après Modification
<p>L'emprise au sol maximale est fixée à 0,8.</p> <p><u>Cas particuliers</u></p> <p>La disposition ci-dessus ne s'applique pas :</p> <ul style="list-style-type: none"> aux équipements publics et constructions d'intérêt collectif, ni aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt général, aux stationnements souterrains, qu'ils soient enterrés ou semi enterrés. 	<p>L'emprise au sol maximale est fixée à 0,8.</p> <p>Pour la zone 1AUAm, l'emprise au sol maximale est fixée à 0,3.</p> <p>Pour la zone UEff, l'emprise au sol maximale est fixée à 0,5.</p> <p><u>Cas particuliers</u></p> <p>La disposition ci-dessus ne s'applique pas :</p> <ul style="list-style-type: none"> aux équipements publics et constructions d'intérêt collectif, ni aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt général, aux stationnements souterrains, qu'ils soient enterrés ou semi enterrés.

4-4-5 Hauteurs maximales des constructions

Avant Modification	Après Modification
<p><u>Modalités d'application</u></p> <p>La hauteur des constructions, telle que définie ci-dessus, ne doit pas dépasser:</p> <ul style="list-style-type: none"> dans les secteurs UA_i et 1AU_{Ai} : 18,00 mètres. Cette hauteur pourra exceptionnellement être portée à 20m pour les constructions de type « silo » ; dans les secteurs UA_m et 1AU_{Am} : 13,00 mètres, dans les secteurs UE et 1AUE : 15,00 mètres. <p>Les hauteurs des bâtis nouveaux veilleront à prendre en compte la topographie des sites, notamment en cas de pentes marquées. Des hauteurs moindres sont préconisées sur les sites surélevés.</p>	<p><u>Modalités d'application</u></p> <p>La hauteur des constructions, telle que définie ci-dessus, ne doit pas dépasser:</p> <ul style="list-style-type: none"> dans les secteurs UA_i, 1AU_{Ai} et 1AU_{Am} : 18,00 mètres. Cette hauteur pourra exceptionnellement être portée à 20m pour les constructions de type « silo » ; dans les secteurs UA_m et 1AU_{Am}: 13,00 mètres, dans les secteurs UE et 1AUE : 15,00 mètres. <p>Les hauteurs des bâtis nouveaux veilleront à prendre en compte la topographie des sites, notamment en cas de pentes marquées. Des hauteurs moindres sont préconisées sur les sites surélevés.</p>

TERRE VALSERHÔNE

4-6-1 : Coefficient de biotope

Avant Modification	Après Modification																
<p><u>Dans la zone UE et 1AUE</u></p> <p>Un coefficient de Biotope devra être respecté pour l'ensembles des zones UA en fonction de l'emprise au sol des constructions sur la surface du terrain et selon les modalités suivantes : Pour rappel, le coefficient d'emprise au sol maximal est de 0,8.</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>Conditions</th> <th>Coefficient de biotope par surface de terrain</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Jusqu'à 0.80 d'emprise au sol</td> <td>0.30</td> </tr> <tr> <td>Jusqu'à 0.60 d'emprise au sol</td> <td>0.25</td> </tr> <tr> <td>Jusqu'à 0.40 d'emprise au sol</td> <td>0.20</td> </tr> </tbody> </table> <p>Il n'est pas réglementé pour la zone UE.</p>	Conditions	Coefficient de biotope par surface de terrain	Jusqu'à 0.80 d'emprise au sol	0.30	Jusqu'à 0.60 d'emprise au sol	0.25	Jusqu'à 0.40 d'emprise au sol	0.20	<p><u>Dans la zone UE et 1AUE</u></p> <p>Un coefficient de Biotope devra être respecté pour l'ensembles des zones UA en fonction de l'emprise au sol des constructions sur la surface du terrain et selon les modalités suivantes : Pour rappel, le coefficient d'emprise au sol maximal est de 0,8.</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>Conditions</th> <th>Coefficient de biotope par surface de terrain</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Jusqu'à 0.80 d'emprise au sol</td> <td>0.30</td> </tr> <tr> <td>Jusqu'à 0.60 d'emprise au sol</td> <td>0.25</td> </tr> <tr> <td>Jusqu'à 0.40 d'emprise au sol</td> <td>0.20</td> </tr> </tbody> </table> <p>Pour la zone 1AUAm : Un coefficient de biotope de 0,5 devra être respecté.</p> <p>Il n'est pas réglementé pour la zone UE, sauf pour le secteur UEff</p> <p>Pour la zone UEff : Un coefficient de biotope de 0,3 devra être respecté dont 50% de ces 0,3 devra être constitué de pleine terre.</p>	Conditions	Coefficient de biotope par surface de terrain	Jusqu'à 0.80 d'emprise au sol	0.30	Jusqu'à 0.60 d'emprise au sol	0.25	Jusqu'à 0.40 d'emprise au sol	0.20
Conditions	Coefficient de biotope par surface de terrain																
Jusqu'à 0.80 d'emprise au sol	0.30																
Jusqu'à 0.60 d'emprise au sol	0.25																
Jusqu'à 0.40 d'emprise au sol	0.20																
Conditions	Coefficient de biotope par surface de terrain																
Jusqu'à 0.80 d'emprise au sol	0.30																
Jusqu'à 0.60 d'emprise au sol	0.25																
Jusqu'à 0.40 d'emprise au sol	0.20																

2. DETAILS DES POINTS DE LA MODIFICATION N°3

Modification des règles de hauteur sur le secteur 1AUAm

Les orientations de l'OAP V8 en Ségiat ont été modifiées afin de prendre en compte l'augmentation de la capacité d'accueil du à la modification des règle de hauteur des constructions.

pour une entrée d'agglomération qui devrait libérer le site dans un horizon à moyen terme).

Notons également que la partie située au nord est en phase d'accueillir un pôle commercial d'importance régionale (village des marques).

- un espace à caractère naturel notamment au sud et à l'ouest : sous forme de prairies, de haies et de boisements qui ne présentent pas d'intérêt significatifs. Exception faite sur les haies qui peut présenter un enjeu de continuité écologique qu'il convient de préserver.

D'autre part, le site présente une pente allant de faible à moyenne mais qui reste relativement régulière.

Constituant une zone mixte dédiée aux équipements et services, au résidentiel et aux activités économiques et commerciales, le secteur a vocation à renforcer son rôle de centralité régionale en diversifiant ses fonctions urbaines notamment par le développement de l'habitat et des espaces publics combiné à une desserte optimale en transport public.

Objectifs de programmation

Cette OAP de grande envergure vise une mixité des fonctions urbaines renforcée. La programmation globale comprend :

Secteur 1 : le permis de construire est déjà délivré pour l'accueil d'un village de marques. Ce village de marques accueille notamment des activités commerciales ainsi que des activités de restauration.

Secteur 2 : dévolu à une opération commerciale complémentaire au village de marques qui accueillera un hôtel (environ 110 chambres) et activité de restauration.

Secteur 3 : est dédié aux équipements publics et d'intérêt collectif en complément de la clinique déjà présente : implantation d'une maison de santé ainsi que d'un établissement de santé pour adolescents notamment.

Secteur 4 : correspond à un projet de renouvellement urbain majeur. Il vise à requalifier un secteur situé en entrée de ville occupé actuellement par des activités économiques (concrètement) par une grande opération mixte comprenant des fonctions urbaines diverses, dont :

- Habitat : permettre la réalisation d'environ 300 logements après en garantissant une mixité sociale avec 25% de logements locatifs sociaux.
- Commerces et services / activités de bureaux : permettre l'implantation de petit commerce/services/bureaux notamment le long de la RD 101.

Objectifs d'aménagement

Le plan d'aménagement global prendra appui des axes déjà présents : deux axes structurants nord-sud pour desservir les secteurs 1, 2, 3 et 4. Ces axes pourront également desservir le secteur d'OAP Eco-pôle situé au nord de l'opération. Des axes secondaires viendront compléter la trame viaire des secteurs 1, 2 et 3. Notons que cette trame viaire pour ces trois secteurs mobilise peu d'espaces dédiés à la voiture. C'est un choix stratégique afin de limiter l'imperméabilisation des sols au profit d'un maillage modes doux renforcé permettant de les relier aux différents secteurs (équipements publics, espaces commerciaux, ...). Ces secteurs bénéficieront également d'une desserte en transport en commun de qualité. En effet, en plus d'une desserte par une ligne de transport urbain régulière, le site bénéficiera d'une desserte par câble urbain permettant de relier cette nouvelle grande centralité urbaine au centre-ville de Valsérhône et le pôle d'échanges multimodal.

D'autre part, la trame viaire qui organisera le développement urbain du secteur 4 prendra appui sur les voies existantes et offrira un plan quadrillé afin de structurer les constructions et limiter au maximum les délaissés de terrains.

Le site bénéficiera en outre d'un parking relais permettant le report modal vers les différents transports publics existants et à créer. La mutualisation des stationnements pourra être envisagée compte tenu des usages diurnes et nocturnes des équipements et services projetés sur le site. Un espace dédié au covoiturage sera aménagé. Ces espaces de stationnements et de covoiturage pourront être créés au niveau de l'espace

Les aménagements et constructions devront s'adapter à la déclivité du site et veiller à une bonne intégration paysagère. Les toitures végétalisées pourront également être mises en scène afin d'assurer une bonne intégration des constructions dans la pente. Les exhaussements et affouillements seront donc limités au strict minimum.

Afin de conserver une ambiance paysagère de bocage sur le site et veiller à son intégration paysagère, les haies devront être préservées, le cas échéant recréées.

Cette inscription paysagère sera confortée par la création d'une zone tampon le long des axes autoroutiers et routiers. L'interface entre le tissu pavillonnaire existant au nord-est et le site devra être traité au moyen d'une frange paysagère.

La partie jouxtant le village des marques au nord, un grand espace de transition paysagère pouvant être composé de prairie, jardins familiaux/partagés devra être privilégié.

Enfin, les aménagements, installations et construction devront tenir compte des vues remarquables sur le grand paysage. Des cônes de vues seront donc à mettre en évidence.

Mise en œuvre opérationnelle

Vu l'ampleur de cette OAP, son urbanisation devra se faire suivant le phasage suivant : Secteur 1 : sans objet puisqu'un permis de construire a déjà été accordé pour la construction d'un village des marques :

- Secteur 2 : se fera en une seule opération d'ensemble ; se fera en deux phases :
 - Phase 1 : environ 60 chambres pourront être réalisées dès approbation du PLU iH.
 - Phase 2 : environ 50 chambres sont conditionnées à la mise en service de la nouvelle STEP de Valsérhône, en une seule opération d'ensemble.

Secteur 3 : pourra se faire en deux phases minimum :

Secteur 4 : pourra se faire en trois phases opérationnelles.

Le secteur 4 qui ne pourra se faire sans le départ des activités de BTP déjà présentes. La mise en œuvre opérationnelle ne peut être envisagée qu'à partir de 2025 date prévisionnelle permettant le fonctionnement du réseau d'assainissement avec cette

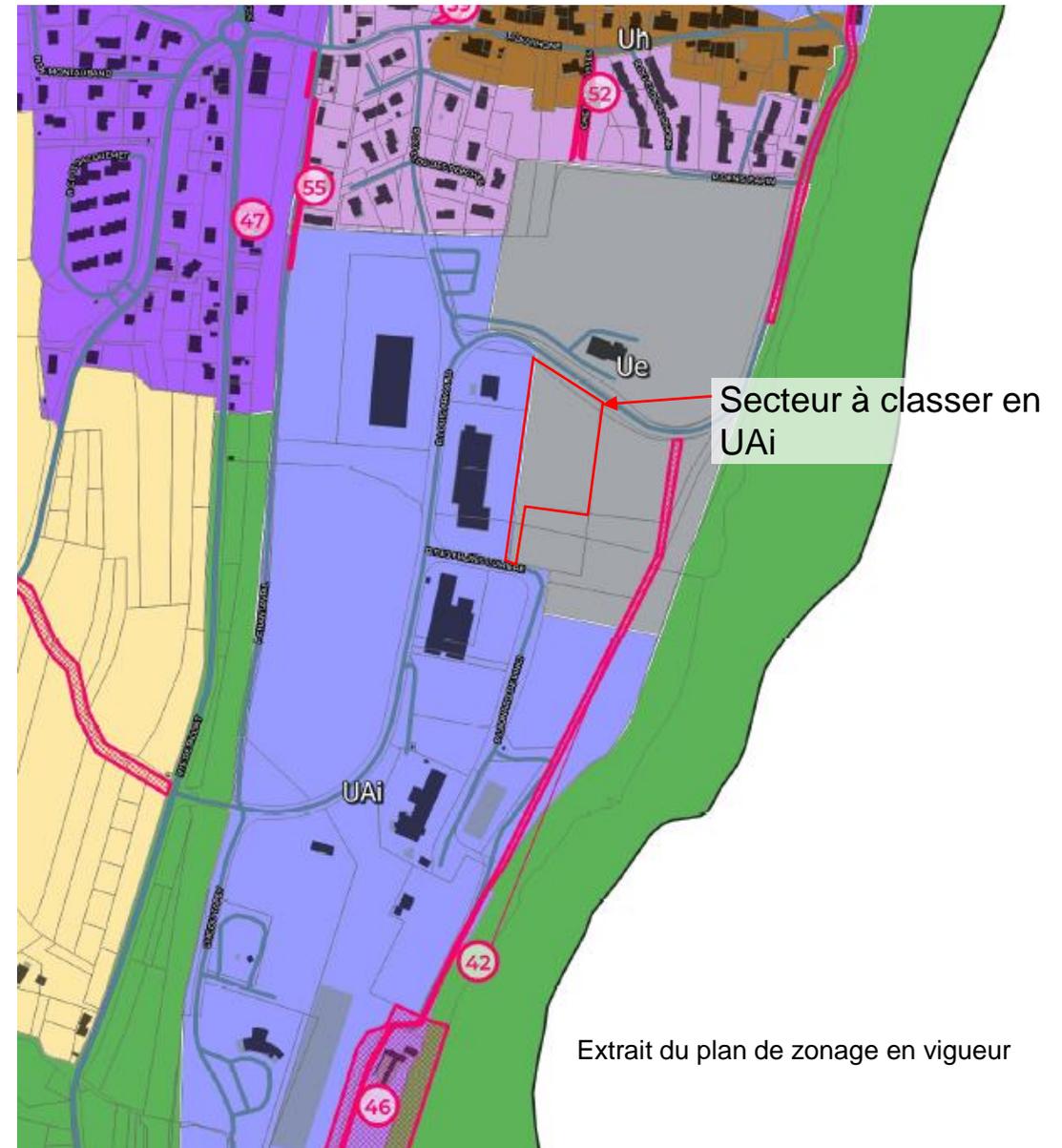
nouvelle STEP. Cette nouvelle STEP correspondra, le cas échéant, à la libération du foncier occupé par l'entreprise de BTP.

2. DETAILS DES POINTS DE LA MODIFICATION N°3

Déclassement partiel d'une zone UE en zone UAi :

Cette modification du règlement graphique est prévue sur la commune déléguée de Bellegarde-sur-Valserine et plus particulièrement à Arlod. Le secteur porte sur un terrain d'une superficie d'environ 7000m².

Ce point de la modification ne modifie pas le règlement écrit.



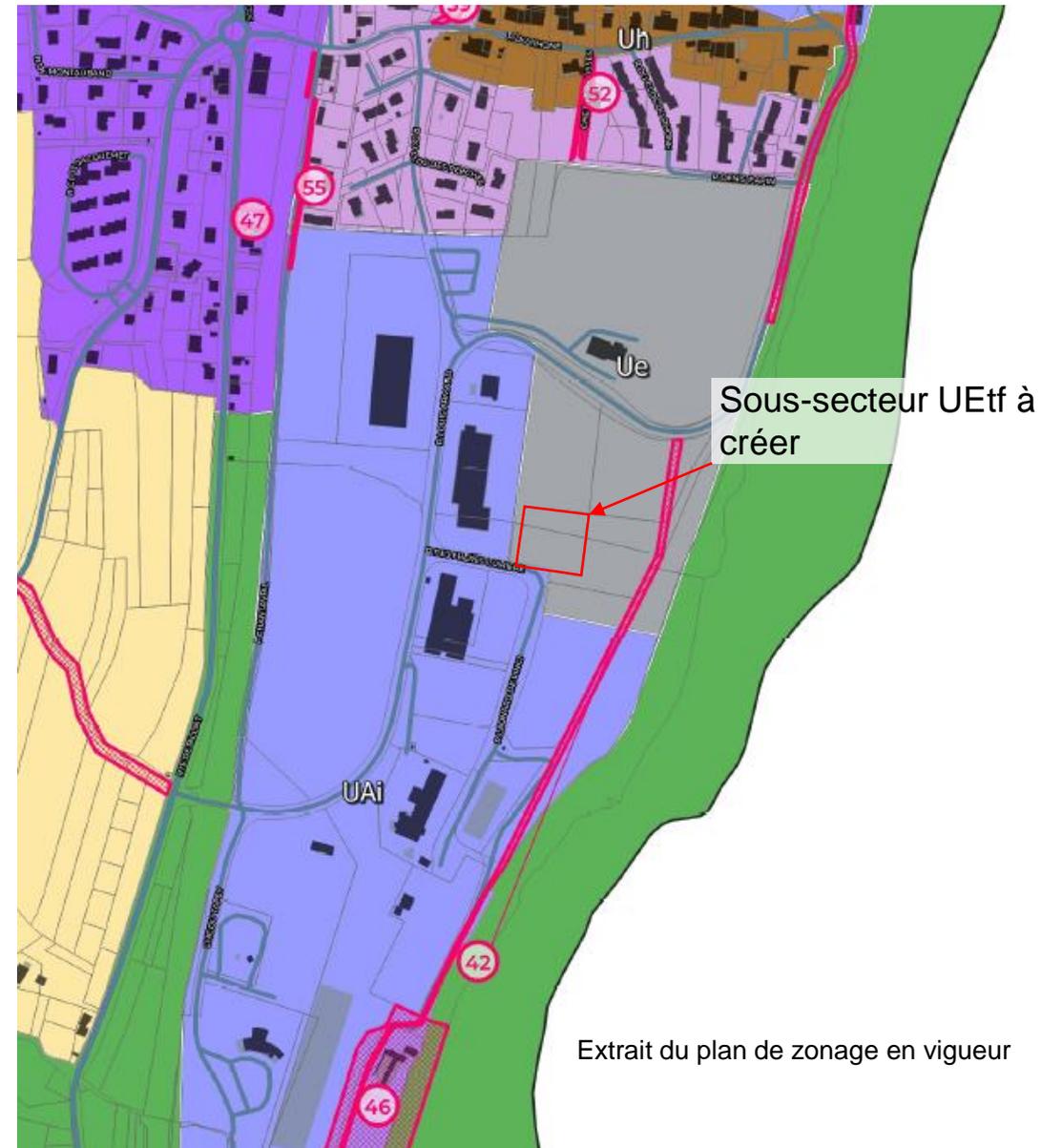
2. DETAILS DES POINTS DE LA MODIFICATION N°3

Création d'un sous secteur : UEtf :

Cette modification du règlement graphique est prévue sur la commune déléguée de Bellegarde-sur-Valsérine et plus particulièrement à Arlod. Le secteur porte sur un terrain d'une superficie d'environ 2660m².

UEtf : zone urbaine à vocation d'aménager des terrains familiaux.

Par conséquent, le règlement écrit doit être modifié afin d'intégrer de nouvelles dispositions permettant de répondre aux besoins du projet (7 terrains familiaux) :



2. DETAILS DES POINTS DE LA MODIFICATION N°3

Création d'un sous secteur : UETf : modification du règlement écrit

Article 4-1 : Occupation et utilisations du sol interdites

Avant Modification	Après Modification
<p>Dans toutes les zones</p> <ul style="list-style-type: none"> L'installation de caravanes constituant un habitat permanent 	<p>Dans toutes les zones</p> <ul style="list-style-type: none"> L'installation de caravanes constituant un habitat permanent, sauf pour le secteur UETf,
<p>Dans la zone UE et 1AUE</p> <ul style="list-style-type: none"> Les constructions à usage de commerces et d'activités de services sauf celles admises sous condition à l'article 4-2 Les constructions à usage de logement sauf celles admises sous condition à l'article 4-2 Les entrepôts, Les bâtiments industriels 	<p>Dans la zone UE, UETf et 1AUE</p> <ul style="list-style-type: none"> Les constructions à usage de commerces et d'activités de services sauf celles admises sous condition à l'article 4-2 Les constructions à usage de logement sauf celles admises sous condition à l'article 4-2 Les entrepôts, Les bâtiments industriels

Article 4-2 : Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières

Avant Modification	Après Modification
<p>En zone UE et 1AUE,</p> <ul style="list-style-type: none"> Les logements de fonction sous réserve d'être nécessaires au bon fonctionnement du service d'intérêt collectif d'être intégrés ou accolés au volume du bâti principal. Les commerces sous réserves que leur superficie soit inférieure à 150 m² 	<p>En zone UE et 1AUE, sauf le secteur UETf,</p> <ul style="list-style-type: none"> Les logements de fonction sous réserve d'être nécessaires au bon fonctionnement du service d'intérêt collectif d'être intégrés ou accolés au volume du bâti principal. Les commerces sous réserves que leur superficie soit inférieure à 150 m² <p>En secteur UETf :</p> <ul style="list-style-type: none"> L'aménagement, les habitations et leurs annexes nécessaires aux terrains familiaux

4-4-2 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Avant Modification	Après Modification
<p>Modalités d'application :</p> <ul style="list-style-type: none"> La distance comptée horizontalement du bâtiment à construire à la limite séparative doit être au minimum de 3,00 mètres. [...] 	<p>Modalités d'application :</p> <ul style="list-style-type: none"> La distance comptée horizontalement du bâtiment à construire à la limite séparative doit être au minimum de 3,00 mètres. [...] Pour le secteur UETf : La distance comptée horizontalement des constructions projetées à la limite séparative doit être au minimum de 4,00 mètres. Ce recul devra bénéficier d'un traitement paysager avec ou non une frange boisée ou arbustive.

4-4-4 Emprise au sol

Avant Modification	Après Modification
<p>L'emprise au sol maximale est fixée à 0,8.</p> <p><u>Cas particuliers</u></p> <p>La disposition ci-dessus ne s'applique pas :</p> <ul style="list-style-type: none"> aux équipements publics et constructions d'intérêt collectif, ni aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt général, aux stationnements souterrains, qu'ils soient enterrés ou semi enterrés. 	<p>L'emprise au sol maximale est fixée à 0,8.</p> <p>Pour la zone 1AUAm, l'emprise au sol maximale est fixée à 0,3.</p> <p>Pour la zone UETf, l'emprise au sol maximale est fixée à 0,5.</p> <p><u>Cas particuliers</u></p> <p>La disposition ci-dessus ne s'applique pas :</p> <ul style="list-style-type: none"> aux équipements publics et constructions d'intérêt collectif, ni aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt général, aux stationnements souterrains, qu'ils soient enterrés ou semi enterrés.

4-4-5 Hauteurs maximales des constructions

Avant Modification	Après Modification
<p><u>Modalités d'application</u></p> <p>La hauteur des constructions, telle que définie ci-dessus, ne doit pas dépasser:</p> <ul style="list-style-type: none"> dans les secteurs UAi et 1AUAI : 18,00 mètres. Cette hauteur pourra exceptionnellement être portée à 20m pour les constructions de type « silo » dans les secteurs UAm et 1AUAm : 13,00 mètres, dans les secteurs UE et 1AUE : 15,00 mètres. 	<p><u>Modalités d'application</u></p> <p>La hauteur des constructions, telle que définie ci-dessus, ne doit pas dépasser:</p> <ul style="list-style-type: none"> dans les secteurs UAi et 1AUAI : 18,00 mètres. Cette hauteur pourra exceptionnellement être portée à 20m pour les constructions de type « silo » dans les secteurs UAm et 1AUAm : 13,00 mètres, dans les secteurs UE et 1AUE : 15,00 mètres. dans le secteur UETf : 12 mètres

2. DETAILS DES POINTS DE LA MODIFICATION N°3

Création d'un sous secteur : UETf : modification du règlement écrit

4-6-1 : Coefficient de biotope

Avant Modification	Après Modification																
<p>Dans la zone UE et 1AUE</p> <p>Un coefficient de Biotope devra être respecté pour l'ensembles des zones UA en fonction de l'emprise au sol des constructions sur la surface du terrain et selon les modalités suivantes :</p> <p>Pour rappel, le coefficient d'emprise au sol maximal est de 0,8.</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>Conditions</th> <th>Coefficient de biotope par surface de terrain</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Jusqu'à 0.80 d'emprise au sol</td> <td>0.30</td> </tr> <tr> <td>Jusqu'à 0.60 d'emprise au sol</td> <td>0.25</td> </tr> <tr> <td>Jusqu'à 0.40 d'emprise au sol</td> <td>0.20</td> </tr> </tbody> </table> <p>Il n'est pas réglementé pour la zone UE.</p>	Conditions	Coefficient de biotope par surface de terrain	Jusqu'à 0.80 d'emprise au sol	0.30	Jusqu'à 0.60 d'emprise au sol	0.25	Jusqu'à 0.40 d'emprise au sol	0.20	<p>Dans la zone UE et 1AUE</p> <p>Un coefficient de Biotope devra être respecté pour l'ensembles des zones UA en fonction de l'emprise au sol des constructions sur la surface du terrain et selon les modalités suivantes :</p> <p>Pour rappel, le coefficient d'emprise au sol maximal est de 0,8.</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>Conditions</th> <th>Coefficient de biotope par surface de terrain</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Jusqu'à 0.80 d'emprise au sol</td> <td>0.30</td> </tr> <tr> <td>Jusqu'à 0.60 d'emprise au sol</td> <td>0.25</td> </tr> <tr> <td>Jusqu'à 0.40 d'emprise au sol</td> <td>0.20</td> </tr> </tbody> </table> <p>Il n'est pas réglementé pour la zone UE, sauf pour le secteur UETf</p> <p>Pour la zone UETf : Un coefficient de biotope de 0,3 devra être respecté dont 50% de ces 0,3 devra être constitué de pleine terre.</p>	Conditions	Coefficient de biotope par surface de terrain	Jusqu'à 0.80 d'emprise au sol	0.30	Jusqu'à 0.60 d'emprise au sol	0.25	Jusqu'à 0.40 d'emprise au sol	0.20
Conditions	Coefficient de biotope par surface de terrain																
Jusqu'à 0.80 d'emprise au sol	0.30																
Jusqu'à 0.60 d'emprise au sol	0.25																
Jusqu'à 0.40 d'emprise au sol	0.20																
Conditions	Coefficient de biotope par surface de terrain																
Jusqu'à 0.80 d'emprise au sol	0.30																
Jusqu'à 0.60 d'emprise au sol	0.25																
Jusqu'à 0.40 d'emprise au sol	0.20																

4-7-1 : véhicules motorisés

Avant Modification	Après Modification
<p>Le stationnement des véhicules automobiles ou des deux roues correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou de desserte collective.</p> <p>En cas d'extension ou de réaménagement des constructions existantes, ne sont pris en compte que les besoins liés aux surfaces nouvellement créées.</p> <p>Les aires de stationnement seront paysagées et plantées.</p> <p>Les places de stationnement pour véhicules légers devront permettre la perméabilité des sols.</p>	<p>Le stationnement des véhicules automobiles ou des deux roues correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou de desserte collective.</p> <p>En cas d'extension ou de réaménagement des constructions existantes, ne sont pris en compte que les besoins liés aux surfaces nouvellement créées.</p> <p>Les aires de stationnement seront paysagées et plantées.</p> <p>Les places de stationnement pour véhicules légers devront permettre la perméabilité des sols.</p> <p>Pour le secteur UETf, prévoir 2 places de stationnement pour chaque terrain familial créé.</p>

4-7-2 : stationnement des cycles

Avant Modification	Après Modification
<p>Un stationnement pour les cycles non motorisés devra être réalisé à hauteur de 2 emplacements minimum pour 100 m² de surface de plancher créée.</p> <p>50% minimum de ces stationnements devra être couvert.</p> <p>Des obligations en matière de stationnement clos peuvent être imposées en fonction de l'implantation des stationnements et des enjeux de sécurité.</p> <p>Les exigences prévues par le Code de la Construction de l'Habitation s'appliquent également.</p>	<p>Un stationnement pour les cycles non motorisés devra être réalisé à hauteur de 2 emplacements minimum pour 100 m² de surface de plancher créée.</p> <p>50% minimum de ces stationnements devra être couvert.</p> <p>Des obligations en matière de stationnement clos peuvent être imposées en fonction de l'implantation des stationnements et des enjeux de sécurité.</p> <p>Les exigences prévues par le Code de la Construction de l'Habitation s'appliquent également.</p> <p>Pour le secteur UETf, prévoir 2 emplacements minimum pour chaque terrain familial créé.</p>

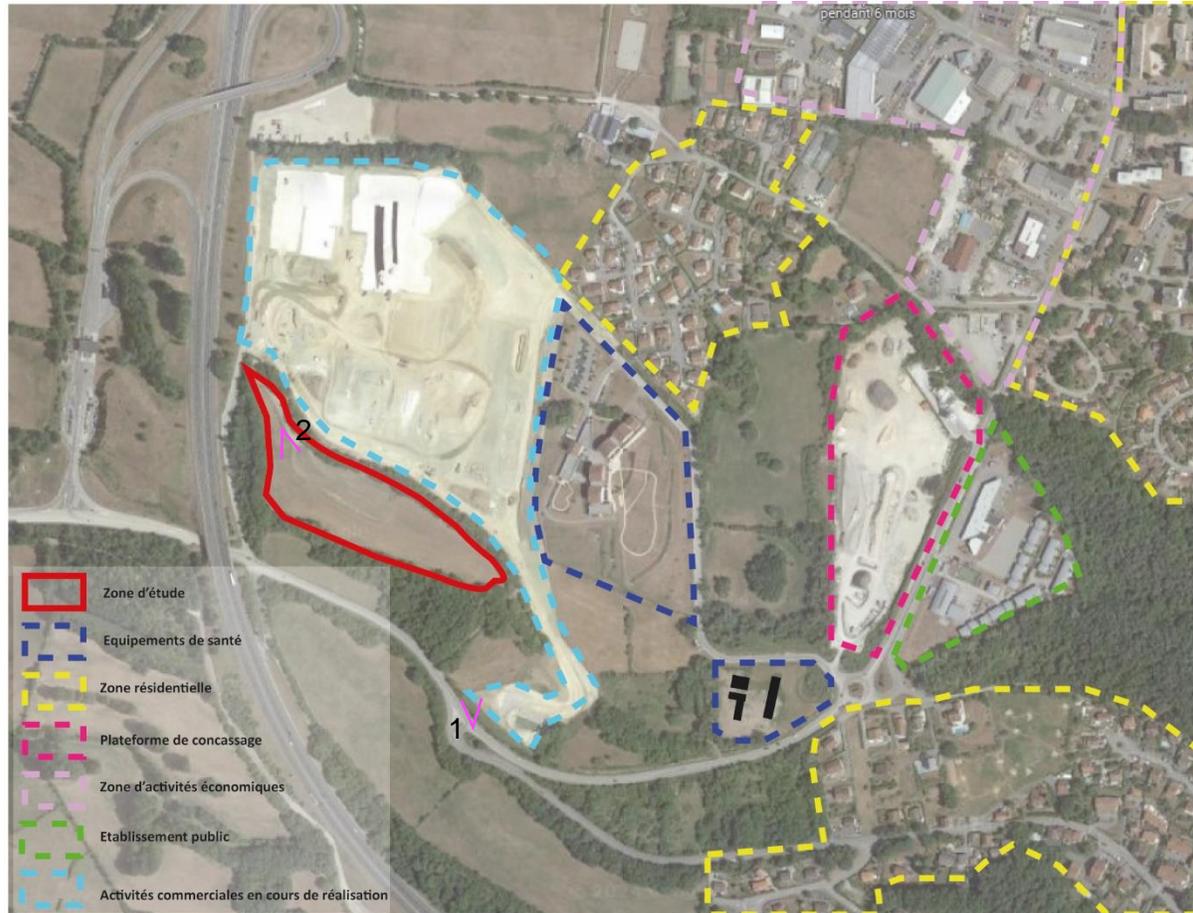
2. DETAILS DES POINTS DE LA MODIFICATION N°3

Modification règlement graphique secteur Arlod : Création sous-secteur Uetf et déclassement zone UE au profit d'une zone UAI



2. DESCRIPTION DE L'ENVIRONNEMENT URBAIN, NATUREL ET PAYSAGER

Modification sur le secteur « En Ségiate » : Augmentation de la hauteur en zone 1AUAm



2. DESCRIPTION DE L'ENVIRONNEMENT URBAIN, NATUREL ET PAYSAGER

Modification sur le secteur « En Ségiate » : Augmentation de la hauteur en zone 1AUAm

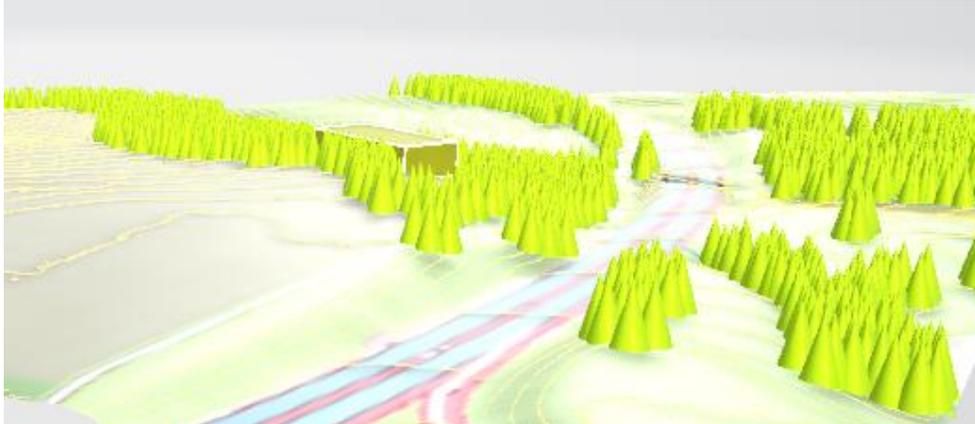
Environnement urbain :

Le site de la présente modification est un espace stratégique pour le territoire lié à sa proximité avec l'autoroute A40 et le développement récent du site (clinique psychiatrique, maison de santé, activités commerciales). A proximité, on retrouve également des espaces résidentiels, des établissements publics et des activités économiques.

Environnement paysager :

Depuis le site, le grand paysage est visible vers le Sorgia et les Alpes. Ces vues constituent des éléments importants qu'il convient de préserver. Le site présente une forte déclivité limitant ainsi la visibilité sur les espaces environnants. Par ailleurs, le site est entouré d'arbres qui constituent un écran végétal. Le long de l'axe autoroutier est présent un merlon paysager permettant de rendre peu perceptible l'implantation de bâtiments de grandes hauteurs.

A noter que les objectifs de l'OAP permettent de garantir la préservation du paysage.



Modélisation 3D du projet

Le projet aura un impact sur le paysage. Toutefois, les dispositions réglementaires et les objectifs de l'OAP du PLUiH permettent de réduire et maîtriser cet impact.

Environnement naturel :

Le secteur n'est pas compris dans un périmètre de protection de la biodiversité (ZNIEFF, Natura 2000), ni dans un réservoir de biodiversité identifié sur l'OAP Trame Verte et Bleue du PLUiH.

Le règlement prévoit des dispositions spécifiques pour favoriser la biodiversité en secteur urbain notamment en :

- Application d'un retrait dès lors qu'une limite séparative jouxte une zone Agricole ou Naturelle.
- Mise en place d'un coefficient de biotope par surface permettant aussi de limiter l'imperméabilisation des sols.
- Si le projet prévoit une clôture, elle devra être doublée d'une haie vive d'essence locale.
- Les aires de stationnement seront perméables et paysagères.

L'OAP prévoit également des objectifs de préservation de la biodiversité.

2. DESCRIPTION DE L'ENVIRONNEMENT URBAIN, NATUREL ET PAYSAGER

Modification sur le secteur Arlod : Création sous-secteur UEtf et déclassement zone UE au profit d'une zone UAi



2. DESCRIPTION DE L'ENVIRONNEMENT URBAIN, NATUREL ET PAYSAGER

Modification sur le secteur Arlod : Création sous-secteur UEff et déclassement zone UE au profit d'une zone UAi



Environnement urbain :

Le site de la présente modification est situé sur une dent-de-crue au sein du tissu urbain. Il est entouré par différents espaces :

- A l'Est : une aire d'accueil des gens du voyage, ouverte depuis 2020 et comprenant 44 emplacements.
- A l'Ouest et au Sud : des bâtiments d'activités artisanales et industrielles.
- Au Nord : des terrains de sport et des quartiers résidentiels.

Environnement paysager :

Depuis le site, le grand paysage est visible (au Nord) vers la Haute Chaine du Jura. A l'est, les vues portent sur un relief arboré. Ces vues constituent des éléments importants qu'il convient de préserver. Au sud et à l'est sont visibles des bâtiments d'activités.

Les modifications prévues sur ce secteur impliquent que les règles de hauteurs évoluent :

- Zonage UAi : la hauteur maximale est fixée à 18m (au lieu de 15m pour la zone UE). Cette hauteur pourrait avoir un impact sur le paysage. Toutefois, le règlement prévoit des dispositions permettant de garantir une intégration qualitative des projets (conservation des perspectives monumentales).

- Zonage UEff : la hauteur sera fixée à 12m. Cette nouvelle règle est de nature à réduire l'impact des projets sur le territoire)

Environnement naturel :

Le secteur n'est pas compris dans un périmètre de protection de la biodiversité (ZNIEFF, Natura 2000). Il n'est également pas compris dans un réservoir de biodiversité identifié sur l'OAP Trame Verte et Bleue.

Le règlement prévoit des dispositions spécifiques pour favoriser la biodiversité en secteur urbain notamment en :

- Mettant en place un écran végétal entre les limites séparatives
- Introduisant un coefficient de biotope par surface permettant aussi de limiter l'imperméabilisation des sols.

3. AVIS CONFORME DE L'AUTORITÉ ENVIRONNEMENTALE (MRAE)

Synthèse de l'avis de la MRAe (annexé au présent dossier).

Thème	Modification secteur en Ségiat	Modification secteur Arlod
Paysage	<ul style="list-style-type: none">• Prise en compte insuffisante de l'évolution saisonnière de la végétation• L'enjeu sur le grand paysage n'a pas suffisamment été pris en compte	<ul style="list-style-type: none">• Le projet n'a pas été modélisé. La projection est donc insuffisante• L'enjeu sur le grand paysage n'a pas suffisamment été pris en compte
Assainissement des eaux usées et milieux naturels	<ul style="list-style-type: none">• Prise en compte insuffisante de la capacité de la station d'épuration• Impact sur les rejet des effluents ans le Rhône non pris en compte	<ul style="list-style-type: none">• Prise en compte insuffisante de la capacité de la station d'épuration• Impact sur les rejet des effluents ans le Rhône non pris en compte
Risques et nuisances	<ul style="list-style-type: none">• Insuffisance de la prise en compte de l'aérodrome et de l'A40 en ce qui concerne les nuisances sonores	<ul style="list-style-type: none">• Prise en compte insuffisante des impacts liés aux activités économiques à proximité du secteur.

Remarques globales à prendre en compte dans la réalisation de l'évaluation environnementale :

- Les effets cumulées avec les autres procédures d'évolution du PLUiH finalisées et celles en cours (modification n°4)
- Analyser les incidences de la Modification n°3 sur le paysage, l'assainissement, les milieux naturels, les risques et les nuisances
- Présenter les mesures Eviter, Réduire, Compenser (ERC) des incidences
- Mise en place de dispositifs de suivi
- Explication des choix vis-à-vis des enjeux environnementaux et des solutions de substitutions raisonnables.