

le Maire, Marcel CHEVÉ



06-12 2  Annick JUNG-CHAPEL architecte-paysagiste et urbaniste Billens - 01300 Massignieu de Rives tél 04 79 42 11 97 fax 04 79 42 12 81	COMMUNE DE ARGIS - 01 PLU PADD
--	---

PLU DE ARGIS

PROJET D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLES

Le document qui suit constitue la base des orientations retenues pour l'élaboration du PLU, avec, en association :

1. les principaux objectifs d'aménagement et de développement,
2. les éléments de cadrage qui seront ensuite déclinés dans le projet de PLU (au travers de ses Orientations d'Aménagement et de Programmation - les "OAP", puis de son règlement),
3. et les cartes 1 et 2 jointes.

Tous ces points sont par ailleurs explicités dans le détail dans le rapport de présentation.

INTRODUCTION

Le **Plan Local d'Urbanisme** est un document stratégique de planification urbaine, opérationnel et prospectif. Il dessine la géographie de la commune de demain, prévoit et organise l'avenir du territoire, définit et régit l'usage des sols.

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) est un document essentiel du PLU.

Il est l'expression de la volonté des élus locaux de définir l'avenir prévisible de leur commune.

En répondant aux besoins actuels, sans compromettre la capacité des générations futures de répondre aux leurs, il permet de concilier :

- le développement économique,
- le développement social et culturel,
- la dynamique locale,
- la préservation de l'environnement.

Véritable clef de voûte du PLU, il en définit également les conditions de validité au-delà desquelles ce dernier devra faire l'objet de révision(s).

D'une manière générale, les objectifs du PLU sont de :

- garantir à la commune son caractère rural ainsi que les continuités écologiques qui la caractérisent
- intégrer la gestion des risques naturels et technologiques
- améliorer le cadre de vie par le maintien de la structure paysagère
- dynamiser l'activité économique
- sécuriser, améliorer et diversifier les modes de déplacements.

LES GRANDES ORIENTATIONS DU PADD

FONCTIONNEMENT ET ÉQUIPEMENTS URBAINS

- un des objectifs essentiels de la commune est d'atteindre un bon état écologique pour l'Albarine :
 - création de la STEP (station d'épuration) de la Cible et mise en conformité du système d'assainissement avec le schéma d'assainissement de la commune
 - échéancier prévisionnel des travaux :

Priorité	Echéance	Nombre d'habitants	Désignation
1	2010	112 habitants	Collecte des effluents du secteur Le Mollet et raccordement sur le secteur Les Cités
1	2011		Inspection télévisée de la canalisation de rejet des effluents traités à future station d'épuration
2A	1 ^{er} semestre 2012		Réalisation de la station de type filtre planté de macrophytes à deux étages verticaux d'une capacité de 450 EH (unité de traitement + réseaux d'amenée + réseaux d'évacuation + études contrôles et maîtrise d'œuvre)
2B	2013	63 habitants	Aménagements secteur Rue de l'Usine et collecte bas de la mairie
3	2014 à 2015	9 habitants	Secteur Pont du Mollet : collecte des habitations actuellement non raccordées
3	2014 à 2015	23 habitants	Secteur les Echeneaux : collecte des habitations actuellement non raccordées

- définition de cadrage pour un nouveau projet urbain au centre-village :
 - Orientation d'Aménagement et de Programmation n° 6 sur le site de la Schappe
- parcours piétons-cycles entre le village et la gare de Tenay : inscription d'un cheminement spécifique

POLITIQUE DE L'HABITAT ET VIE SOCIALE : MIXITÉ ET DÉVELOPPEMENT URBAIN MAÎTRISÉ

- croissance démographique progressive permettant de retrouver un niveau de population comparable à la situation de la commune avant le départ des usines
- objectif de satisfaire à des besoins en logement variés, notamment pour assurer la pérennité de l'école
 - en s'appuyant sur la diversité des situations,
 - en permettant de nouvelles formes urbaines comme l'habitat intermédiaire :
l'habitat intermédiaire regroupe l'individuel groupé et superposé, chacun possédant une entrée individualisée et un jardin en rez-de-chaussée ou large balcon ou terrasse en étage, les stationnements pouvant être séparés du bâti logement
- cadrage pour des logements locatifs dans un objectif de mixité sociale au chef-lieu :
 - Orientations d'Aménagement et de Programmation n° 1 sur la Planta et n° 2 sur le Villars
 - conformément aux objectifs du Scot, la commune prévoit de respecter un taux global de 10% de logements locatifs aidés à partir des moyens définis au code de l'urbanisme en matière de servitude de mixité sociale

⇒ **effectuer un observatoire régulier de la population (scolaire et totale), des types d'habitat réalisés, des emprises consommées, en veillant au respect à terme de 10% de logements locatifs sociaux pour la commune**

DÉVELOPPEMENT ÉCONOMIQUE, EMPLOI

- encourager les actions d'aide à la personne
 - le PLU n'a pas d'action directe, mais la diversification de l'habitat est un principe qui y contribue
- **l'économie agricole :**
 - maintenir sa pérennité
- activité artisanale :
 - sites existants : site des Prés d'Argis à maintenir et secteur de la Cible à développer
 - permettre en secteurs d'habitat l'installation de professions dites non nuisantes (mixité urbaine) pour éventuelle première installation et renouvellement urbain

PRÉSERVATION ESPACE RURAL

- meilleures terres agricoles
 - pâtures et entités d'exploitation
- les vignes
 - héritage d'un passé, potentiel pour un nouvel avenir
- environnement identitaire des hameaux à ne pas dévaloriser
 - espaces agricoles et naturels à préserver en ceinture

RESPECT DU PAYSAGE ET DE L'ENVIRONNEMENT

- préserver les milieux sensibles suivant une gestion appropriée de l'aménagement
 - l'Albarine et le réseau hydrologique en versants
 - espaces naturels, agricoles et forestiers (crêtes sommitales, versants, fond de vallée)
 - o entités écologiques et/ou paysagères
 - o notamment : préservation des entités et structures paysagères essentielles en tant que valeurs qualitatives fondamentales pour le cadre de vie ("tourisme résidentiel"), tant au niveau du milieu bâti qu'au niveau du milieu naturel
 - o corridors écologiques
 - o cônes de vues
 - zones de risque inondation ou de protection du captage d'eau potable en vallée

- limiter l'urbanisation dans son enveloppe existante
- valorisation du patrimoine bâti ou non
- permettre l'amélioration ou la performance énergétique du bâti
 - au niveau de la règle
- conditions de gestion des eaux pluviales
 - au niveau de la règle
- conditions de gestion des eaux usées
 - schéma d'assainissement et secteur STEP sur la Cible

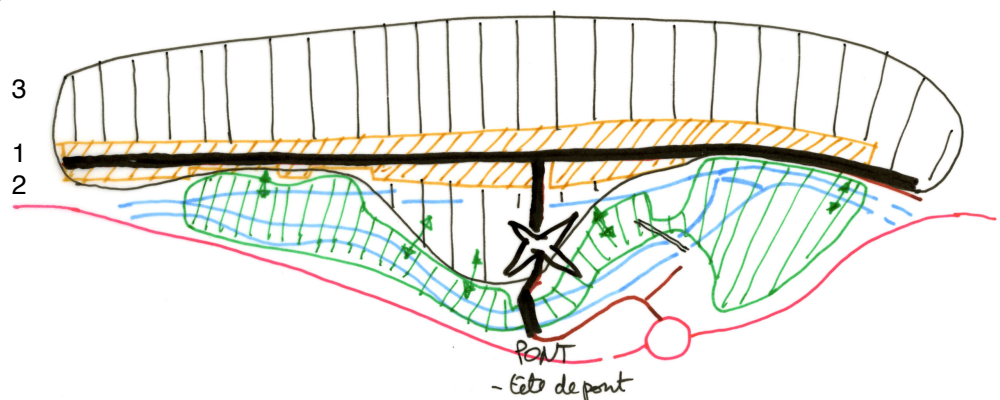
LE PROJET : PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT

CONCEPTS DE BASE

- reconnaître les espaces agricoles par rapport aux espaces naturels, ainsi que la spécificité viticole
 - cohérence de définition avec l'étude PLGE
 - espaces agricoles non constructibles en zone A pour raisons paysagères ou de protection de vigne
- développer le village d'Argis en fond de vallée
 - restructuration du centre-village s'appuyant sur les sites libérés par les anciens établissements industriels
 - préservation de la vocation artisanale des sites des Prés d'Argis et de la Cible que l'on pourra développer
- renforcer la présence de l'Albarine au chef-lieu :
 - via la redécouverte du canal d'amenée à l'ancienne usine, complétant ainsi la définition des limites du pôle central du village
 - limite sud avec le site du captage (à reconquérir)
 - limite nord sous l'ancien lavoir : une manière de "raccrocher" le quartier de l'Ecartary au village

⇒ **organiser le site du chef-lieu suivant trois séquences linéaires venant s'insérer entre Albarine (+ "déviation") et coteau :**

1. le fil "village traditionnel", tissu historique bâti le long de l'ex-nationale
2. le fil de transition entre bâti linéaire historique et Albarine : succession de micro-séquences régulières de l'ordre de 150 à 200 m (distance piétonne "normale") :
 - micro-pôles d'extrémité "paysagés" (transition entre naturel et urbanisé : espaces dessinés - verts, sport, loisir)
 - en milieu de "fil" et venant s'y insérer : nouveau pôle urbain en articulation entre sortie giratoire, montée au village et Albarine ; une "tête de pont", très dessinée (espace à ne pas gâcher, nouvelle image pour le village)
 - entre bâti traditionnel dense (très minéral) et Albarine (a priori "naturelle"), cette bande sera aménagée suivant de multiples interpénétrations bâti/végétal afin de préserver le caractère de transition recherché
3. le haut du village : limité en altitude par le bâti existant, notamment en préservant l'église comme point haut



- renforcer la place de la gare de Tenay dans l'organisation urbaine
 - l'extrémité sud du village de part et d'autre du pont sur l'Albarine est plus favorable à une extension urbaine plus dense que le côté nord
 - la proximité de la gare constituera l'un des choix de localisation de l'habitat futur sur ce secteur (Orientation d'Aménagement et de Programmation n° 2 sur le Villars)
- prévoir un (ou des) site(s) favorable(s) à de nouveaux équipements urbains (école, salle des fêtes, crèche, ...)
 - recomposer l'entrée de village par un niveau pôle d'équipements publics structurants pour le village : entrée de village = articulation urbaine majeure, reconstitution d'une vraie centralité à proximité du giratoire de desserte principale de toute la commune
 - le projet du pôle : nouvelle école, salle des fêtes, nouvelle mairie (?), organisés autour d'une nouvelle place/esplanade où la route de montée au village se voit plus identifiée comme étant de caractère urbain
 - la place du village, ainsi reconfigurée, ouvre sur le "parc des deux rives" : logique de continuité urbaine
 - les actuels édifices publics devenus obsolètes, répartis dans le tissu urbain du chef-lieu, pourraient constituer autant de lieux publics vus comme des bases de quartier pour les habitants (associations, ...)
- concevoir un projet d'urbanisation permettant de retrouver le niveau de population d'avant le départ des usines :
 - la population était de 620 habitants en 1962, elle est de 424 habitants en 2006 (la commune a perdu près de 200 habitants)
 - pour le PLU, un seuil de l'ordre de 600 habitants correspondant aux données d'ordre général de cadrage du Scot pour 2020 a été reconnu comme pouvant être modulé en fonction de la situation spécifique d'Argis dans le Bugey, sur lequel une priorité économique est également à retrouver
 - c'est ainsi que les perspectives minimales données avec un taux d'occupation des logements de 2,2 ne font que retrouver le niveau de 1962, mais que si ce taux reste à 2,4, cela peut conduire à 680 personnes sans pour autant nécessiter de revoir le parti d'aménagement
 - rattraper ce niveau ne peut se faire que de manière progressive :
 - au travers de la progressivité des aménagements par le zonage, avec notamment des zones AU qui s'ouvriront selon l'évolution des conditions économiques réelles
 - c'est ainsi que, à l'intérieur du schéma d'organisation territorial retenu, plusieurs possibles sont à envisager entre la construction neuve, la transformation de secondaire en permanent, et la réhabilitation du vacant pour environ la moitié :
 - on peut voir se réaliser les opérations du Villars et de la Planta sans avoir recours au site Schappe : ce schéma peut mener à une population de 580 habitants en taux d'occupation minimale de 2,2 personnes par logement
 - l'aménagement du site Schappe suivant des densités plus ou moins appuyées en terme de logements (dont du locatif social à ajuster par rapport à ce qui aura été effectivement réalisé) peut ensuite conduire à une population de l'ordre de 610-625 habitants, toujours avec un taux d'occupation minimale de 2,2 personnes par logement
 - compte tenu des résultats de l'observatoire de l'habitat, l'aménagement du site Schappe pourra commencer :
 - si le besoin d'équipements prévus devient pressant (par exemple : besoin nouveau d'école)
 - si les autres zones d'habitat prévues n'ont pas rencontré de débouché opérationnel
 - mais où l'on se sera donné le temps de la réflexion permettant d'affiner l'aménagement de ce site concrètement d'un point de vue opérationnel (Orientation d'Aménagement et de Programmation n° 6)
- gérer l'inondabilité due à l'Albarine au chef-lieu :
 - conditions d'utilisation de l'espace dans les zones d'aléas :
 - intégration au plan de zonage des secteurs d'aléas en tant que risques reconnus
 - intégration des prescriptions du PPRI au niveau des règles (applicables dès son approbation)
 - Orientations d'Aménagement et de Programmation n° 2-3-6
- ne pas développer les hameaux au-delà des réhabilitations et extensions strictement nécessaires à l'existant

- les grangeons actuellement non utilisés par l'habitat : uniquement restauration
- les routes :
 - hors fond de vallée et hors D104 : pas de modifications routières significatives en terme d'emprises de chaussées ou de rectifications de virages
 - D104, route de desserte des hameaux : bonnes conditions de circulation à préserver

DÉFINITIONS TERRITORIALES (carte 1)

- le développement de l'habitat va s'appuyer sur la diversité des situations et la qualité des paysages, et offrir quelques possibilités complémentaires de l'existant au niveau du village (ancien site des usines), sur la Planta et sur le Villars
- en effet, afin de limiter l'étalement urbain, le PLU va recentrer l'habitat sur le village ("tache urbaine" existante de fond de vallée)
 - dans la limite des contraintes de risque et des équipements économiquement réalisables
 - au mieux des possibilités données dans le POS en vigueur lors de l'élaboration de sa révision
 - en limitant sa remontée dans le versant de façon à préserver l'émergence de l'église en perception de fond de vallée
- la consommation de l'espace en matière d'habitat sera fondée sur :
 - des densités variées selon les situations entre le centre-village (Schappe), son extrémité nord (Planta) et son extrémité sud (le Villars) plus proche de la gare de Tenay,
 - de manière à tenir compte du paysage urbain environnant ainsi que des services et équipements publics existants ou prévus à proximité (bâti et espaces verts) ;
 - les hameaux, en montagne, ne bénéficiant pas d'équipements suffisants, ne pourront admettre de nouvelles urbanisations
- la consommation de l'espace en matière d'activités sera fondée sur :
 - le maintien du site des prés d'Argis, disponible pour une implantation importante,
 - un redéploiement possible en matière d'artisanat dans le secteur de la Cible (occupé aujourd'hui par une station d'épuration non communale et un bâtiment artisanal), prévu pour accueillir la future STEP communale ainsi que d'autres installations via une extension du site conçue dans la limite des possibilités du pied de pente
- afin d'améliorer les conditions de mixité sociale, le PLU, tenant aussi compte des besoins en scolarisation, prévoit au village :
 - sur la Planta, une zone AU d'aménagement futur avec obligation de 20% d'habitat locatif social
 - sur le site du Villars une autre zone AU avec un objectif de 100% d'habitat locatif social sous forme de petit collectif
- Il sera aussi nécessaire de favoriser le renouvellement urbain en faisant appel pour cela à la voie permissive réglementaire dans les zones Ua comme dans les zones Ub : en effet, la réhabilitation peut transformer des grands logements en bureaux, commerces, petits logements, locaux de service, et ainsi conduire à des actions favorisant la mixité sociale, l'emploi, le service à la population
- afin de contrôler la consommation de l'espace par rapport au besoin en logement, et compte tenu du possible renouvellement urbain et du nombre de variables entrant dans la maîtrise de tous les éléments, , un observatoire régulier de la population (scolaire et totale), des types d'habitat réalisés et des emprises consommées, permettra de vérifier la diversité des densités urbaines qui seront proposées dans les projets à venir
- le PLU sera attentif à la qualité résidentielle facteur d'attractivité, par exemple avec l'incitation à la végétalisation du bâti
 - en effet, la végétalisation en parcelle ou en continuité des limites de parcelles sur voirie ou entre elles, bien que non spécifiquement du ressort direct du PLU, sont la suite logique des éléments de protection inscrits au PLU dans le but d'assurer des continuités paysagères ou écologiques (premier niveau de cohérence territoriale)
 - il sera pour cela fait aussi appel à la qualité des notices descriptives de projets à venir en permis de construire ou d'aménager (second niveau de cohérence territoriale).
- les orientations d'aménagement et de programmation mettront l'accent sur les organisations internes des extensions urbaines significatives comme sur leurs relations avec les autres quartiers

PRÉSERVATION D'UNE IDENTITÉ RURALE ET PAYSAGÈRE

- l'identité rurale et paysagère de la commune réside déjà dans une limitation de l'étalement urbain ainsi que décrit ci-dessus
- le PLU en assurera ensuite la reconnaissance, la préservation et la mise en valeur des lieux à l'aide des mesures disponibles au titre de ce type de document, par la préservation des entités agricoles ou naturelles (avec une certaine pérennisation des rapports agriculture/forêt), et des protections particulières (haies ou alignements, espaces publics et/ou paysagers, ...).
- les développements en milieu actuellement non urbanisés ne sont pas liés seulement à de l'habitat mais aussi à de la restructuration urbaine en terme d'équipements (site de la Shappe)
 - en outre, si des équipements publics sont à intégrer, une forte empreinte paysagère devra en être la marque
- le respect de l'identité traditionnelle du village et des hameaux est un enjeu de premier ordre : pour pouvoir conserver leur intégrité paysagère globale, toute évolution devra être réalisée en cohérence avec le tissu bâti et paysager existant et aucune nouvelle maison d'habitation ne sera autorisée dans les hameaux
 - ⇒ ***enfin, à la suite du PLU, les notices descriptives des projets des permis de construire et des permis d'aménager devront répondre concrètement au souci d'insertion qualitative dans leur environnement paysager***

BIODIVERSITÉ ET CONTINUITÉS ÉCOLOGIQUES (carte 2)

- les secteurs d'intérêt écologique sont à prendre en considération en tant que tels dans les définitions de zonage (zones naturelles), mais en outre, il sera important d'en préserver la continuité biologique, en faisant appel à l'ensemble des éléments capables d'assurer des liaisons entre les divers milieux intéressant la biodiversité
- c'est ainsi que l'on préservera la diversité et la mosaïque des milieux de crête à crête (versants exposés différemment), et le long des cours d'eau qui descendent de la montagne, l'ensemble contribuant aux continuités écologiques caractéristiques du site de la commune, au-delà des coupures existantes de la voie ferrée et de la D1504
 - les zonages agricoles et naturels sont complémentaires dans cette mosaïque, les espaces ouverts étant notamment à préserver lorsqu'ils assurent une interface d'intérêt entre urbanisations et forêts
 - la protection particulière des haies, riveraines ou non de cours d'eau, sera indispensable à assurer, en tant que milieux complémentaires aux surfaces agricoles et forestières, et en tant qu'éléments de liaisons
 - on n'exclura pas l'intérêt des abords végétalisés du bâti moins dense (Ub, hameaux) ou des espaces verts (petits ou grands) disséminés dans le territoire urbanisé
 - ⇒ ***gestion par le permis ou la déclaration préalable notamment dans les espaces reconnus au plan au titre du R123-11-h***
- la carte spécifique ci-jointe montre les éléments suivants :
 - importance de la préservation de l'axe principal de fond de vallée et de pied de versant de Narse qu'est l'Albarine
 - les 2 couloirs transversaux de versant est à versant ouest de part et d'autre du village présentent un intérêt maximal au plan de la biodiversité puisque reliant des milieux très différents, mais ces continuités sont toutes relatives en raison des coupures de la voie ferrée et de la D 1504 : le PLU peut toutefois préserver l'avenir en n'organisant aucun espace d'urbanisation supplémentaire
 - le bief Molet doit pouvoir continuer d'assurer la continuité avec les espaces qui sont au-delà de la roche de Narse
 - de même il n'y aura pas de modification au-delà de la crête de Suerme
 - intérêt du site de Reculafol à préserver : village entouré d'espaces ouverts et traversé par deux larges haies riveraines de cours d'eau
 - à préserver également l'articulation écologique entre les sites d'Averliaz et de la Pavaz, à préserver de toute urbanisation
 - pas de modifications en versant pour les limites avec Oncieu et Tenay

PROBLÉMATIQUES PARTICULIÈRES

- Transports et déplacements
 - la D1504, axe principal de desserte de la vallée, du village, des versants et des sites d'activité, constitue un support de ligne de transport en commun local, le site de la Schappe et celui de la gare de Tenay en étant les principaux secteurs d'articulation
 - les principaux cheminements piétonniers ou cyclables de la commune seront mis en valeur : village/gare de Tenay, parcours piétonniers villageois transversaux en versant
- Développement des communications numériques
 - réseau le long de la D1504 en vue d'alimenter les zones de développement économique et le centre-village restructuré
- Performance énergétique
 - rendue possible par la loi, mais clairement affichée par la règle, avec notamment :
 - o l'article 11 qui reconnaît que les installations d'énergie renouvelables peuvent modifier l'aspect traditionnel des constructions
 - o un renforcement d'exigence au niveau du site Schappe (Orientation d'Aménagement et de Programmation n° 6 pl 6c)

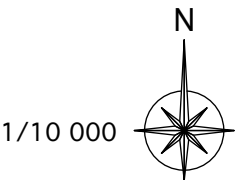
08-11

2

Commune de Argis - 01

PLU

PADD
carte 1



	Albarine et canal d'amenée
	RD 1504
	accès village et hameaux
	routes coteaux
	voie ferrée
	haies riveraines structurantes
	trame viaire principale village
	voies internes versant village
	chemins piéton / passerelles
	piste piéton et/ou cycles
	enveloppe village
	limite altitude village
	secteurs particuliers d'extension urbaine
	équipement public ou d'intérêt général /et à valeur patrimoniale
	place du village
	espaces sport/loisir
	sites activités
	enveloppes bâties hameaux : soigner les vues d'arrivée
	protection vignes existantes ou potentielles
	lignes des sommets à préserver - relief d'intérêt particulier
	points de vue d'intérêt particulier

