

DEPARTEMENT DE L'AIN

COMMUNE de LHUIS

PLAN LOCAL D'URBANISME

PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES

2

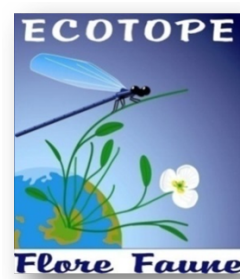
Vu pour rester annexé à la délibération du 4/03/2020
Le maire,
Simon Albert

Plan d'Occupation des Sols approuvé le 2 mars 2001
POS modifié le 25 novembre 2005
Révision simplifiée le 25 novembre 2005
Révision simplifiée en novembre 2009
Modification simplifiée le 24 février 2017
Caducité du POS le 27 mars 2017

PLU approuvé le 4 mars 2020



Agnès Dally-Martin - Etudes d'Urbanisme
30 chemin du Gaillot, Le Mollard 01160 St-Martin-du-Mont
04-74-35-54-35 / adallymartin@gmail.com



Article L 151-5 du code de l'urbanisme :

Le projet d'aménagement et de développement durables définit :

1° Les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de paysage, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques

2° Les orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, les réseaux d'énergie, le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs, retenues pour l'ensemble de l'établissement public de coopération intercommunale ou de la commune.

Il fixe des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.

Quel est le projet de territoire des élus de Lhuis ?

Premiers axes de réflexion au vu des objectifs communaux déclinés dans la délibération de 2011 :

- ♣ Etablir le PLU en intégrant les principes d'équilibre et de diversité des fonctions urbaines : habitat, économie, loisirs, équipements
- ♣ Dans le domaine de l'habitat : diversifier l'habitat, tendre à la mixité sociale
- ♣ Protection des espaces naturels, enjeux environnementaux
- ♣ Valorisation du cadre de vie
- ♣ Protection de l'activité agricole
- ♣ Développement de l'économie

Mais au cours de l'étude, ont été précisés les points suivants :

- ⊗ La volonté de présenter dès le début du PADD l'armature territoriale, le calibrage des besoins et donc du PLU pour affirmer le projet communal, lui donner une assise
- ⊗ Développer un point sur les équipements
- ⊗ Tendre à la réduction des consommations d'énergie, à la limitation des gaz à effet de serre
- ⊗ Prendre en compte les risques et les nuisances potentiels.

Deux idées en préambule :

- Une idée transversale : PADD établi dans le respect des politiques publiques et en compatibilité avec le SCOT BUCOPA
- Les diverses orientations développées ci-dessous sont souvent interdépendantes.

1 - ORGANISATION SPATIALE ET CALIBRAGE CLAIREMENT AFFICHES

Les deux points développés ci-dessous répondent aux objectifs de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.

❁ Armature spatiale, ossature territoriale :

Le territoire est appréhendé à **trois niveaux** :

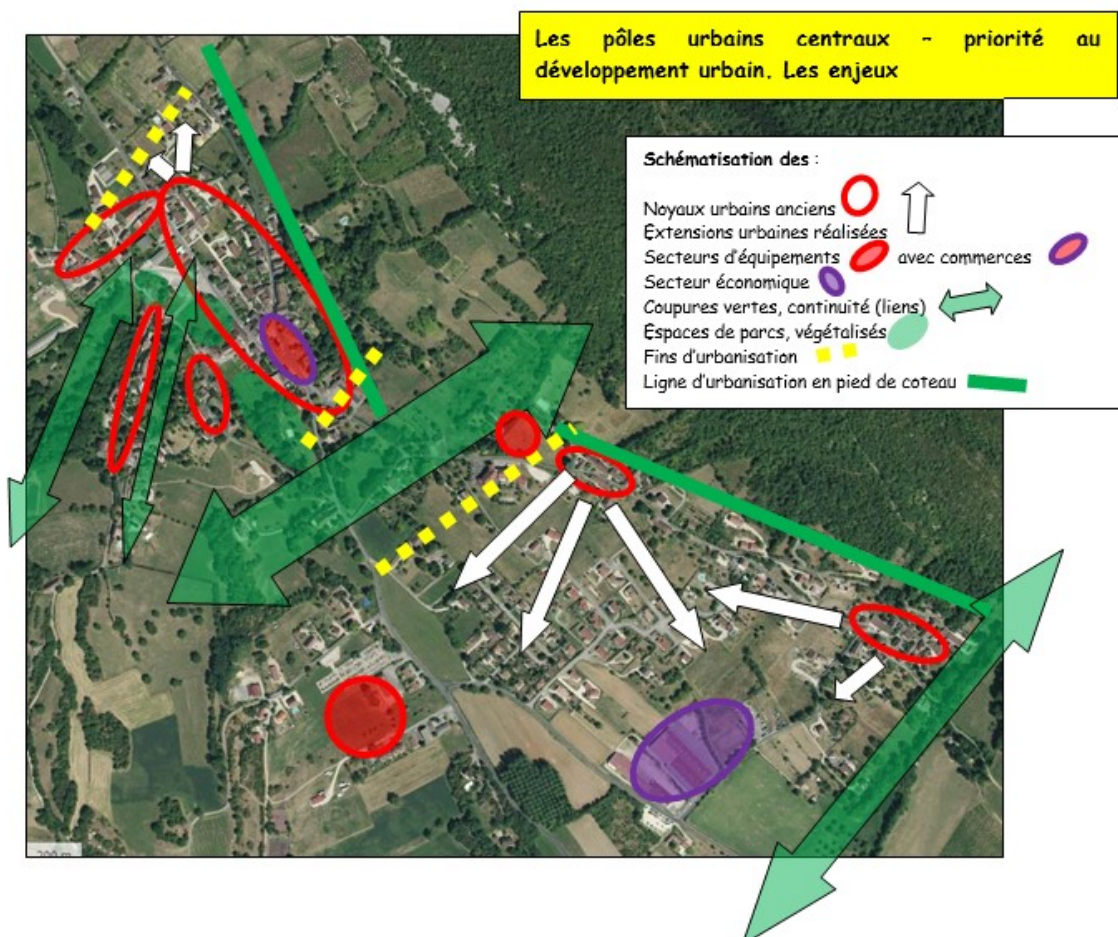
- ✓ La centralité du territoire
- ✓ Les hameaux
- ✓ Le bâti diffus.

1 - L'accent est mis sur l'importance de **la centralité au sein du territoire** formée par le village / Charantonod / Les Certelles / Saint-Martin. Le **développement urbain** est priorisé dans ces différents quartiers, tout en respectant **les spécificités** de cet ensemble.

Le PLU marque la centralité tout en intégrant le contexte spécifique décrit dans le Rapport de présentation et justifiant les choix du PADD :

- Les tissus d'habitat ancien et dense des quartiers originels et les secteurs de développement depuis les années 1970
- Les espaces interstitiels et coupures d'urbanisation qui sont de véritables continuités écologiques ; il s'agit d'espaces agricoles et naturels, de parcs arborés ou d'espaces enherbés. En outre, ils structurent le territoire et donnent une identité particulière à la commune de Lhuis.
- La préservation des identités architecturales
- Etc ...

Voir ci-après les orientations relatives à l'agriculture, à la structure urbaine ...



Le parti d'urbanisme retenu émane du contexte de Lhuis depuis une 15^e d'années :

- une baisse de la production de logements due essentiellement à la rétention foncière dans les espaces privés
- des permis de construire essentiellement accordés dans le secteur des Certelles suite à des opérations communales.

Partant de ce constat, le PLU de 2019 continue à cibler le secteur Certelles comme zone de développement, et priorise les parcelles communales pour ré-amorcer la réalisation de logements neufs en rendant possibles des opérations communales.

Résumé de la logique de ce PLU :

- ❖ Secteur des Certelles en priorité
- ❖ Tènements communaux en priorité.

2 - Pour **les hameaux** le bâti existant et le plus dense est circonscrit par une **zone urbaine mais sans extension possible** (la zone constructible est circonscrite au plus près du bâti). Les dents creuses peuvent être construites.

Les hameaux sont équipés d'un système collectif d'assainissement (réseau et STEP) excepté Millieu, Rix et Le Carre.

Le zonage d'assainissement élaboré en parallèle du PLU prévoit :

- Une zone d'assainissement collectif future pour un équipement à court terme pour Le Carre
- Une zone d'assainissement collectif future pour un équipement à long terme pour Rix
- Une zone d'assainissement non collectif pour Millieu.

Principes retenus pour l'ensemble des hameaux :

- Volonté de rendre possible la mutation du bâti existant qui représente des groupements de constructions assez conséquents, assez denses et non un bâti diffus : aménagement, changement de destination, extension, annexes.
- Choix d'une zone urbaine mais sans s'étendre sur les espaces agricoles et naturels limitrophes pour ne pas développer de zones d'urbanisation nouvelles (voir l'armature urbaine retenue et le développement urbain dans la centralité).
- Volonté de préserver l'unité architecturale des hameaux en ne rendant possible la construction qu'au sein de quelques dents creuses repérées dans le bâti identitaire. L'architecture et l'implantation de ces constructions nouvelles devront respecter la qualité des sites.

3 - **Pour le bâti diffus**, le PLU permet et encourage la pérennisation et l'évolution du bâti existant.

Les possibilités de mutation et d'évolution du bâti existant (habitations, logements vacants et anciens bâtiments agricoles) doivent permettre dans ces secteurs l'évolution, la rotation de la population.

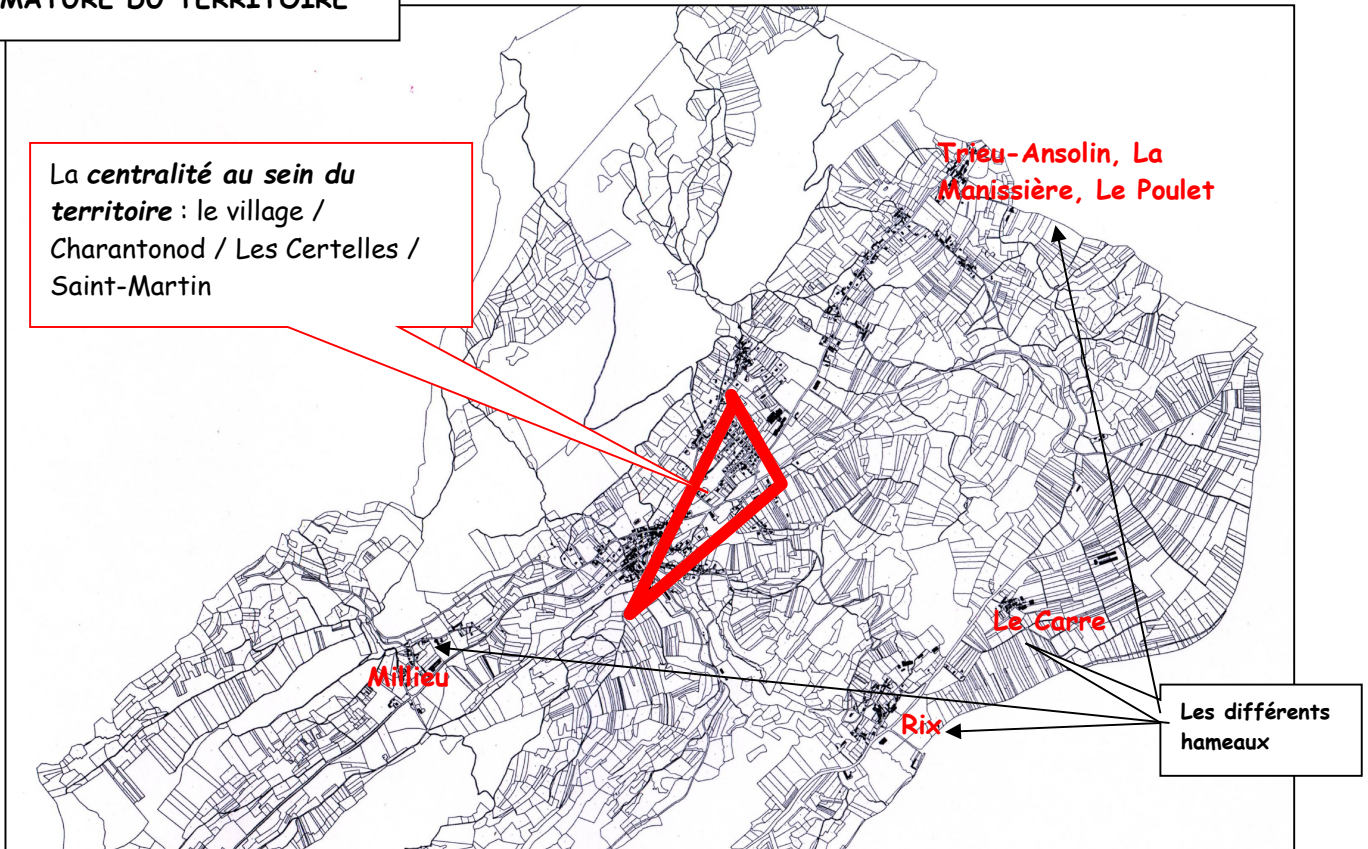
Ainsi :

Les aménagements, réhabilitations, extensions et annexes liées au bâti existant doivent participer à ces mutations.

Le PLU désigne certains bâtiments susceptibles de faire l'objet de changements de destination (conditions fixées dans le Règlement écrit).

La reconstruction dans le volume initial est possible sous conditions.

ARMATURE DU TERRITOIRE



✿ Calibrage du PLU :

La politique développée dans ce PLU émane des deux fondements suivants :

- Les élus souhaitent un PLU s'inscrivant en compatibilité avec le SCOT BUCOPA. La base de réflexion du PLU est donc le SCOT approuvé en 2017 (Lhuis traité dans le SCOT comme un bourg-relais) et les projections qui en découlent en termes de population et de logements.
- La réflexion du PLU s'appuie sur le contexte local, notamment les évolutions constatées ces dernières années en termes de logements (voir le diagnostic communal).

Projections possibles au vu du SCOT :

Pour une évolution d'environ **220** habitants et **130** logements pour la période **2019-2030** en respectant le taux de croissance annuel moyen du SCOT pour la commune (1,61% pour Lhuis, « bourg-relais »), et du contexte du parc de logements existants en 2013 au vu du recensement de l'Insee :

- ✓ 50 logements au moins peuvent être créés dans les enveloppes urbaines (mobilisation du bâti existant et dents creuses)
- ✓ 80 logements peuvent être construits à l'extérieur en respectant la densité minimale moyenne de 12 logements/hectare. 6 hectares maximum sont ainsi nécessaires pour ces logements.

Ces logements neufs sont à positionner dans la centralité de Lhuis telle que définie au point 1 ci-dessus.

Projet communal : projections dans le PLU en termes de logements nouveaux au vu du contexte :

Le SCOT BUCOPA affiche un objectif volontariste pour Lhuis classant la commune comme « bourg-relais » assorti d'une croissance annuelle moyenne de 1,61%.

La commune souhaite effectivement tenir son rang de bourg-relais avec ce que cela représente : être un « relais » pour les autres communes et un gisement d'activités pour elle-même (commerces de 1^{ère} nécessité, médecin pro pharmacie, cabinet d'infirmiers, bureau de Poste ...).

Elle souhaite revitaliser le village en facilitant l'installation de jeunes ménages puisque la tendance est au vieillissement, inciter à l'installation à Lhuis proche des équipements et emplois de la commune (éviter ou réduire les déplacements), s'inscrire dans une dynamique et lutter contre la rétention foncière en rendant possibles des opérations communales (peu de constructions sans impulsion par des opérations communales ces dernières années).

Elle souhaite permettre l'offre de logements utile au vu des emplois existants sur place.

Pour rester dans la « modération » de la consommation d'espace, elle établit néanmoins un projet avec un taux de croissance de l'ordre de 1% comme la moyenne observée au cours des dix dernières années.

Pour atteindre les objectifs décrits ci-dessus et répondre aux autres points du PADD (patrimoine architectural ...), le parc existant peut dans une certaine mesure apporter des réponses, mais des logements neufs répondant à la diversité de l'habitat, doivent pouvoir également être créés. L'offre bâtie et foncière doit pouvoir répondre aux besoins pendant la prochaine dizaine d'années.

Le PLU s'appuie donc sur les mutations possibles dans le tissu urbain et cible les espaces répondant au mieux aux besoins recensés.

Le diagnostic communal et les enjeux communaux ont mis en évidence le contexte complexe de la commune en termes de mutation du bâti existant (notamment avec le parc de logements vacants).

Dans ce contexte, le PLU fait le pari d'une douzaine de logements vacants remis sur le marché dans les dix prochaines années (neuf au cours des dix dernières années).

Les élus misent en parallèle sur la construction neuve pour attirer de jeunes couples (voir les dents creuses et les zones 1AU).

Ceci conduit les élus à prioriser les terrains communaux, les parcelles en dents creuses, et certains tènements plus importants vides compris dans le tissu urbain en les intégrant aux zones constructibles.

Sont ainsi renforcées les idées suivantes : optimiser le tissu urbain, prioriser le bâti existant (enveloppe urbaine délimitée par le SCOT BUCOPA), limiter l'étalement urbain (ce qui est considéré en extension au vu du SCOT), et encourager les opérations sur des terrains maîtrisés par la commune (avec des OAP).

Les autres espaces ne répondant pas à ces priorités, ne doivent plus être des espaces constructibles pour les années 2020-2030.

Besoins en logements :

Avec un taux de croissance annuel moyen autour de 1% pour la période 2020-2030 : + 103 habitants, + 42 logements utiles (avec 2,45 pers/ménage) + 25 log pour le desserrement = + 67 logements nécessaires.

Ces 67 logements peuvent être créés la manière suivante en introduisant une rétention foncière au vu de la réalité du marché et de la période de 10 ans :

- Dans le potentiel du parc existant estimé à 6 réhabilitations de logements vacants + 12 changements de destination
- En soustrayant les 5 logements construits pendant l'étude du PLU et depuis l'approbation du SCOT.

En déduction de cela, 44 logements neufs semblent nécessaires.

Ils peuvent être construits sur des parcelles vierges situées dans l'enveloppe urbaine et en extension (*la délimitation de l'enveloppe urbaine du SCOT BUCOPA est une base de travail*).

Avec la densité minimale de 12 logements à l'hectare définie par le SCOT, 3,66 ha sont utiles.

Le PLU est donc élaboré dans ce sens.

Récapitulatif des possibilités offertes par le PLU :

	Enveloppe urbaine SCOT ha	Extension SCOT ha	Logements	Avec rétention foncière ou phasage 1AU3	
				Ha	Logements
Village	0,41		5	0,2	2
Certelles-Taline	1,18		14	0,59	7
Hameaux			5		2
Village		0,42	5	0,42	5
Certelles-Taline		0,72	8	0,36	4
Montée Saint-Martin		0,15	2	0,15	2
Réhabilitations de logements vacants éparses			12		12
Changements de destinations en zones A et N			12		6
1AU1 Les Crêtes	0,96		11	0,96	11
1AU2 la Serve	0,46		5	0,46	5
1AU1 Certelles 1		0,65	8	0,52	8
1AU3 Certelles 2		0,25	3	0	0
	3,01	2,19	90	3,66	64

Total de 64 logements possibles sur 3,66 ha :

29 logements dans les enveloppes urbaines et l'existant (45,31%) et 35 en extension (54,68%).

Cette répartition intègre majoritairement une rétention foncière sur le bâti existant et les dents creuses. Elle est différente sans rétention foncière : 53,33% dans l'EU et 46,66% en extension.

Cette répartition est compatible avec celle du SCOT BUCOPA prévue pour Lhuis (respectivement 40 et 60%).

Les autres objectifs de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain sont développés dans les orientations suivantes à travers la préservation de l'économie agricole, des paysages, de l'environnement et de la prise en compte des risques et des nuisances.

Phasage de l'ouverture à l'urbanisation des zones 1AU :

Le paragraphe ci-dessus indique les surfaces constructibles et les potentialités de logements neufs.

Pour garantir un échelonnement du potentiel constructible de la commune sur la durée du PLU, une programmation temporelle de leur ouverture à l'urbanisation est prévue pour les zones 1AU.

Elle permet de lisser l'apport des nouvelles populations sans à-coups trop importants. Elle permet également de prendre en compte les nécessaires études à mener par la Collectivité pour parer au problème d'apport d'eaux claires parasites dans la STEP du Chef-lieu (voir le point 4 du PADD).

2 – INTEGRATION DES PRINCIPES D'EQUILIBRE ET DE DIVERSITE DES FONCTIONS URBAINES : HABITAT, ECONOMIE, LOISIRS, EQUIPEMENTS

Préalable : la commune de Lhuis est considérée comme un bourg-relais dans le SCOT BUCOPA car elle regroupe des équipements, services, commerces, et a un rôle à jouer pour les communes limitrophes.

La volonté des élus est d'avoir un territoire qui ne soit pas divisé en zones monofonctionnelles avec des oppositions de vocations.

Si la volonté exprimée dans ce PLU est de maintenir au **centre-village** les commerces et équipements publics existants, le PLU favorise aussi **au sein de la commune et des zones urbaines ou à urbaniser qui les renforcent**, les diverses typologies d'habitat, les équipements, les activités économiques ou de loisirs, etc ...

Ceci doit être maillé par les différents types de déplacements (voir le point ci-après *Organisation du territoire et équipements*).

Cibler le point central du territoire et favoriser la diversité permet d'éviter les déplacements motorisés trop longs et de créer un véritable tissu social dans les différents quartiers.

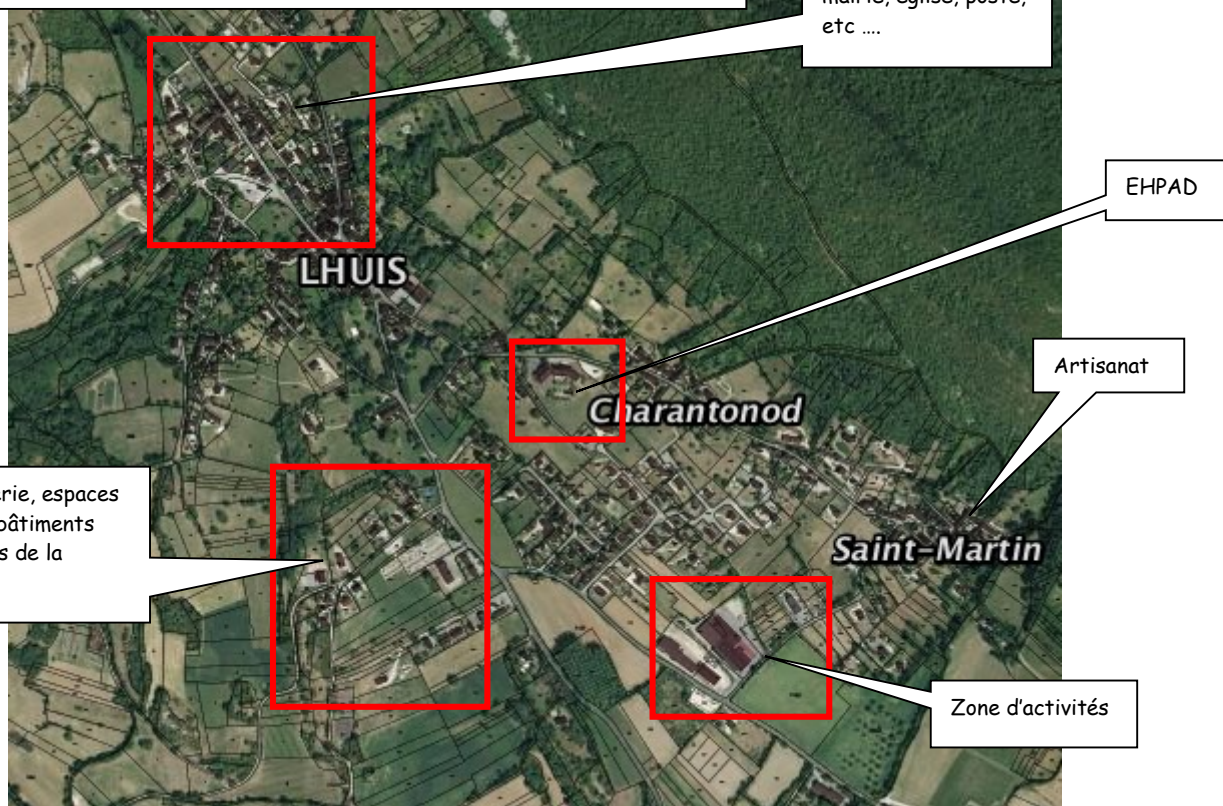
Ceci n'empêche pas la pérennité (maintien et étoffement) de la zone d'activité existante qui regroupe aujourd'hui des entreprises créatrices d'emplois. Cette zone se situe également dans la « centralité » mise en évidence dans ce PLU.

Pour les équipements publics regroupés au centre du territoire, le PLU les identifie pour favoriser leur maintien et leur développement (bâtiments, espaces publics).

Voir le point sur l'économie.



ZOOM sur la centralité regroupant les équipements, commerces, la zone d'activités ...



3 - DANS LE DOMAINE DE L'HABITAT : DIVERSIFIER L'HABITAT, TENDRE A LA MIXITE SOCIALE

La commune est consciente d'un besoin de « renouvellement régulier » de sa population, d'un apport de jeunes ménages pour conserver son dynamisme et les effectifs scolaires.

Par ailleurs, elle souhaite assurer le parcours résidentiel des plus jeunes aux plus âgés. Un EHPAD (établissement d'hébergement pour personnes âgées dépendantes) est déjà installé à Lhuis et l'établissement pourra évoluer.

Ce troisième point du PADD est en outre à appréhender pour Lhuis au vu de son statut de « bourg-relais » dans le SCOT BUCOPA.

La commune doit respecter les principes listés dans le SCOT pour les communes répondant à ce statut.

SCOT BUCOPA : les bourgs relais sont les communes dont le rôle de diffusion des services et des équipements aux populations doit être renforcé à l'horizon 2030 afin de soutenir les bourgs centres pour mieux affirmer la réalité et le fonctionnement de ces bassins de vie.

Dans ces communes, les documents d'urbanisme locaux et les projets d'aménagement assureront l'équilibre entre les différentes fonctions en veillant à maintenir le tissu local commercial, de services et d'équipements attractifs pour compléter l'offre et renforcer l'accessibilité aux services pour les populations du bassin de vie.

Il s'agit donc de diversifier l'habitat avec notamment :

- La taille des logements
- Les formes d'habitat
- La mixité sociale et intergénérationnelle.

Le PLU tend à permettre des typologies d'habitat différentes : logement locatif social, accession sociale, locatif privé pour primo-accédants.

Pour ce faire :

- ✓ Au vu de l'article L 151-15 du code de l'urbanisme, le règlement instaure un pourcentage de logements locatifs aidés ou en accession sociale défini dans le respect des objectifs de mixité sociale :

Dans les zones U, les programmes de logements neufs ou par réhabilitations doivent prévoir au moins 25 % de logements locatifs sociaux ou en accession sociale par tranche de 4 logements, en habitat collectif, individuel ou habitat individuel groupé. Le 4^e logement doit donc être un logement locatif social ou en accession sociale.

Pour les zones 1AU :

- 1AU1 Les Crêtes : 4 logements sociaux (au moins 37%)
- 1AU1 Le Clos des Certelles 1 : 4 logements sociaux (au moins 50%)
- 1AU2 La Serve : 1 logement social (au moins 20%)
- 1AU3 Le Clos des Certelles 2 : 3 logements sociaux (100%)

- ✓ Les OAP (orientations d'aménagement et de programmation) définies dans les diverses zones 1AU indiquent pour chaque secteur concerné les principes à respecter en matière de mixité sociale.

Logements vacants :

Parmi les problématiques soulevées dans le diagnostic communal et les enjeux retenus, figure le thème des logements vacants à Lhuis (voir le Rapport de présentation).

Certes, la mutation du bâti existant doit être désormais la priorité en élaborant un PLU pour modérer la consommation d'espace, mais sa faisabilité peut demeurer un problème selon les contextes locaux. Face à un parc privé important mais passablement figé depuis plusieurs décennies, la commune a souhaité se tourner vers l'intercommunalité (CCPA) qui a déjà amorcé des réflexions dans le domaine de l'habitat (PLH, OPAH) : une étude ciblée est demandée (au moment de l'approbation du PLU) pour poser les vraies questions et trouver quelques solutions.

4 – ORGANISATION DU TERRITOIRE ET EQUIPEMENTS

Dans le domaine des équipements, le PLU est conçu avec les quatre orientations générales suivantes :

- **Optimiser et faciliter l'usage des équipements existants** en étoffant les secteurs déjà équipés (superstructure, infrastructure)

La priorité du développement urbain dans la centralité (voir point 1 sur l'armature du territoire) vise à répondre à ce premier objectif.

- **Concevoir une urbanisation en adéquation** avec le niveau des équipements

Le PLU est conçu au vu des capacités des divers équipements pour répondre aux besoins de la nouvelle population attendue.

Ainsi, en ciblant prioritairement le développement urbain dans le secteur village-Charantonod-Certelles-Saint Martin-La Taline, la collectivité vise un territoire desservi et équipé par :

- ♣ Le réseau collectif d'assainissement
- ♣ L'évacuation des eaux pluviales
- ♣ Le réseau d'adduction d'eau potable
- ♣ Le réseau viaire
- ♣ Le réseau électrique
- ♣ Les espaces de stationnement.

Le zonage du PLU est délimité au vu des limites de chacun de ces réseaux (notamment pour l'eau potable).

Pour l'assainissement, la commune établit en parallèle de ce PLU, son schéma directeur d'assainissement : elle définit ainsi les choix en la matière et les travaux à envisager.

Rappel, le zonage d'assainissement élaboré en parallèle du PLU prévoit :

- Une zone d'assainissement collectif future pour un équipement à court terme pour Le Carre
- Une zone d'assainissement collectif future pour un équipement à long terme pour Rix
- Une zone d'assainissement non collectif pour Millieu.

Et au-delà de la volonté de respecter une armature du territoire par les différents pôles bâtis (1^{er} point du PADD), l'urbanisation nouvelle est limitée dans les espaces non équipés du réseau collectif et d'une unité de traitement.

Dans le secteur central du territoire où le développement urbain est possible en étant raccordé ou raccordable à la STEP du Chef-lieu, le PLU prévoit une programmation temporelle de l'ouverture à l'urbanisation des zones 1AU, de manière à prendre en compte les nécessaires études à mener par la Collectivité pour parer au problème d'apport d'eaux claires parasites dans la STEP.

• **Réfléchir globalement aux déplacements au sein de la centralité de Lhuis**

Le diagnostic a permis de mettre en évidence les problématiques de déplacements dans les secteurs attenants au village ou au sein des quartiers d'extension du village (Certelles ...).

Le PLU pose quelques jalons pour améliorer la situation actuelle et gérer au mieux les futurs déplacements tous modes confondus : piétons, véhicules, vélos.

Il peut le faire via l'instauration d'emplacements réservés permettant d'acquérir des emprises pour améliorer les dessertes et les circulations.

Il peut le faire via les OAP des zones 1AU. Elles permettent de réfléchir à deux échelles :

- ✓ L'ensemble du secteur de développement avec la problématique des liens à créer dans le tissu existant et les nouveaux quartiers (village-Certelles-Charantonod-Saint Martin-La Taline)

- ✓ Des principes pour chaque zone, le foncier étant communal ou privé.

Chaque zone 1AU doit, grâce à la définition de l'OAP qui la concerne, réussir sa greffe dans le tissu urbain et l'environnement naturel.

Les modes de déplacements doux sont à développer au sein de la centralité : soit indépendamment (préservation – Chemin de Grépan - et création – RD79 au Sud du village) soit lors de la création de nouvelles voies.

▪ **Encourager le développement du numérique**

Ce point est important pour la commune puisque l'équipement numérique est un atout pour les habitants et l'économie (qualité de vie au XXI^e siècle).

La commune a la volonté de permettre, avec le SIEA, la réalisation de l'infrastructure numérique en très haut débit.

Il faut donc veiller à la pose de fourreaux destinés à la fibre optique, lors de tous les travaux autorisés sur son territoire.

5 - PROTECTION DES ESPACES NATURELS, ENJEUX ENVIRONNEMENTAUX

Préambule : la commune participe au réseau Natura 2000, le PLU fait donc l'objet d'une évaluation environnementale systématique.

❁ Préserver la biodiversité repérée sur le territoire

La biodiversité est prise en compte dans le PLU à l'échelle de la commune, du Rhône à la montagne mais également au sein ou à proximité des pôles bâtis sur des espaces plus restreints à forts enjeux :

- Le site Natura 2000 Milieux remarquables du Bas Bugey
Arrêté du 14 juin 2010 portant désignation du site Natura 2000 milieux remarquables du Bas Bugey (zone spéciale de conservation)
- La Réserve Naturelle Nationale Haut Rhône français
- L'arrêté Préfectoral de Protection de Biotope protection des oiseaux rupestres
- Les 8 ZNIEFF de type1 : Église de Lhuis, Lac de Millieu, Pelouses sèches de Millieu, Montagne du Tentanet, Forêt d'Aillon, Pelouse sèche de Lhuis, Pelouses sèches de Vercra, Défilé de Malarage
- Les deux ZNIEFF type 2 : Bas Bugey et Iles du Haut-Rhône
- Les 18 zones humides
- La trame verte et bleue globale sur le territoire (haies, bosquets, parcs ...)
- L'inventaire des frayères
- L'inventaire régional des tourbières

**Regroupements des différents éléments
environnementaux à prendre en considération,
notamment :**

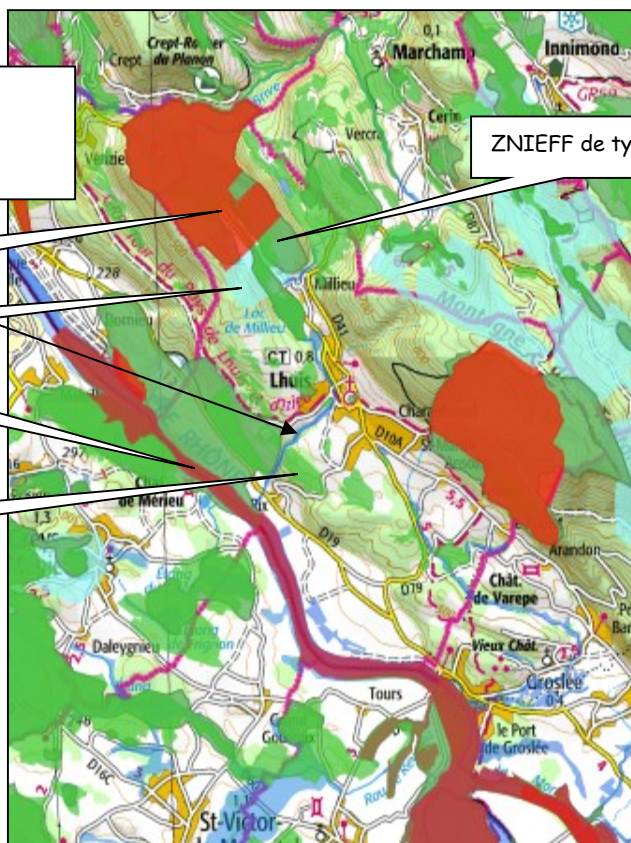
Arrêté préfectoral de biotope

Zones humides

Réserve naturelle nationale

Site Natura 2000 Directive Habitat

ZNIEFF de type 1



Ainsi, globalement, les espaces sensibles à divers titres sont préservés.

❁ Tendre à la réduction des consommations d'énergie, à la limitation des gaz à effet de serre

Déplacements / urbanisation :

Les déplacements sont rationalisés en maîtrisant le développement urbain.

La forme urbaine de la commune avec un habitat réparti en de multiples pôles bâtis engendre déjà des déplacements de véhicules. Le PLU dans sa version 2019 ne multiplie plus les constructions dans les hameaux et écarts de manière à ne pas non plus augmenter le nombre de véhicules par ménages. Il n'empêche cependant pas toute croissance des habitants dans les écarts puisque les réhabilitations et les extensions d'habitations sont possibles.

Les modes doux doivent être développés au sein de la centralité en lien avec les équipements, services, commerces et en lien avec le développement de l'habitat.

Ce point est à relier au tourisme : boucle entre la Via-Rhône et le village (importance du relief à Lhuis mais nouveaux modes de déplacements en vélo).

Perméabilité des sols / végétalisation :

Le PLU prévoit des dispositions :

- pour éviter l'imperméabilisation de trop grandes surfaces dans les projets d'urbanisation ou de parcs de stationnements
- pour conserver des espaces de respiration et de verdure, des boisements au sein des espaces urbains
- pour gérer les eaux pluviales.

Au sein de la centralité, les grands espaces naturels à préserver sont circonscrits en zone naturelle.

Voir en lien la préservation des éléments boisés identitaires ci-après.

6 - VALORISATION DU CADRE DE VIE / PAYSAGE

Le cadre de vie à Lhuis est la symbiose des notions de patrimoine, architecture (secteur de protection de monuments historiques ou non), traitement des espaces non construits (interstitiels), espaces naturels (bords du Rhône, coteau, reliefs intermédiaires), etc ...

C'est un point fort du PLU vu le contexte (voir le diagnostic).

Le paysage bâti :

Le village et les noyaux anciens des hameaux bénéficient d'un paysage bâti de qualité mis en exergue par l'enveloppe naturelle et les espaces de respiration qu'il faut préserver.

Le PLU est donc conçu en étant vigilant pour l'architecture, les alignements bâtis le long des rues, certaines maisons au sein de parcs, les entrées de village, la ligne bâtie en pied de montagne.

Au sein du village, la servitude d'utilité publique autour du monument historique s'impose (abside de l'église classée MH depuis le 24 novembre 1930 → périmètre de protection de 500 m concernant tout le village). Avis conforme de l'ABF en cas de covisibilité.



Le paysage végétal :

Le territoire est marqué par la juxtaposition des espaces bâtis et des espaces non bâtis, notamment les parcs et jardins, les espaces « verts » publics ou privés au sein des villages ou des lotissements, etc ...

Une des identités de Lhuis provient de la présence de bâtisses dites « bourgeoises » implantées au milieu d'un parc boisé ou non.

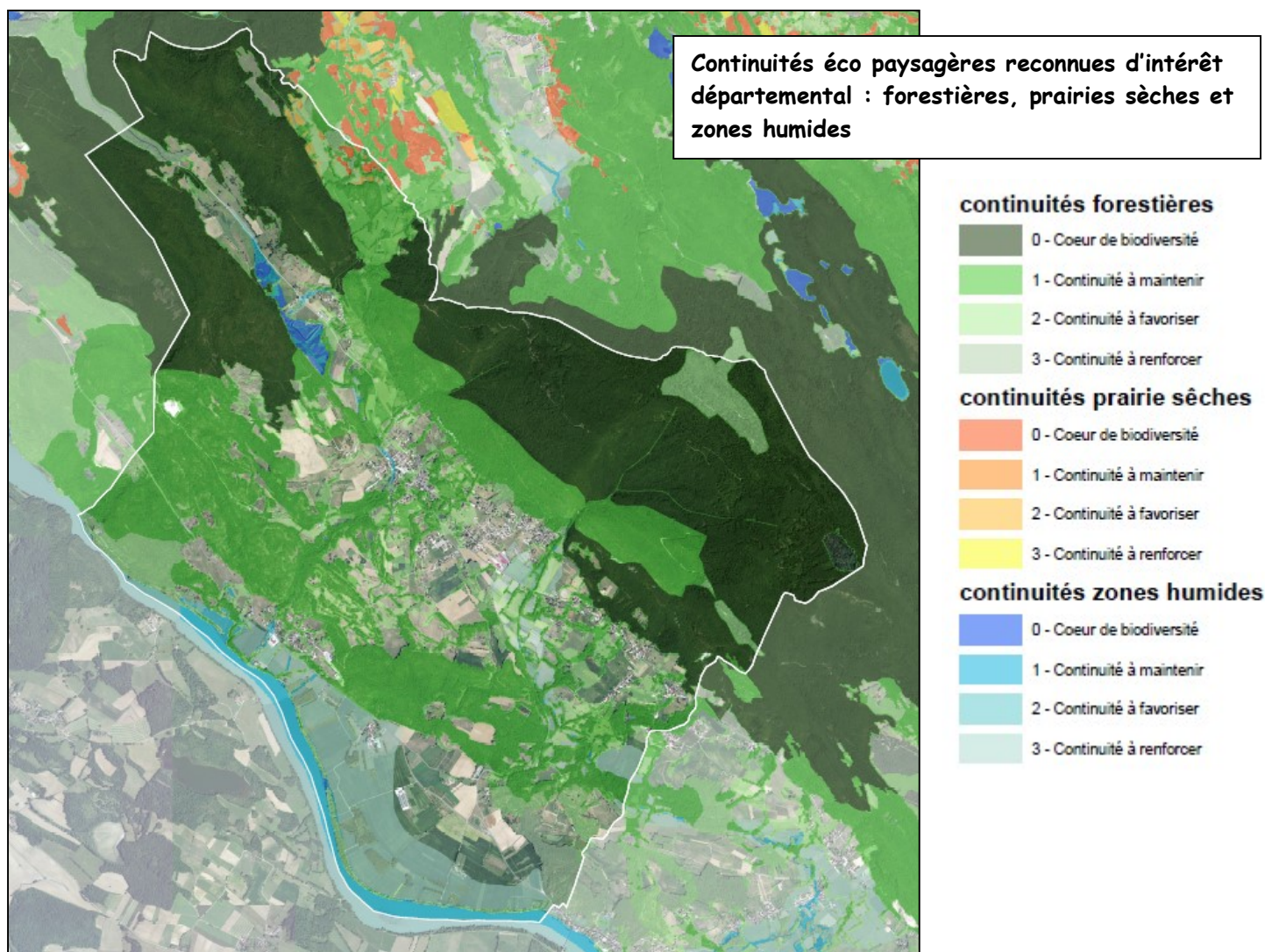
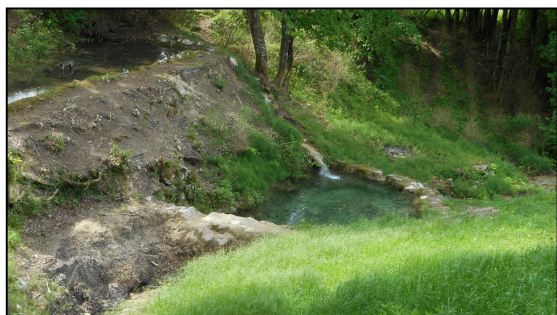
Le PLU a la volonté de préserver ces espaces et d'orienter l'urbanisation nouvelle des prochaines années vers les espaces moins identitaires, déjà voués à l'urbanisation dans les politiques d'urbanisme précédentes (Les Certelles ...).



Les diverses unités de paysage :

Ailleurs, plus globalement, les diverses unités de paysage repérées dans l'unité paysagère appelée « Echappée du Rhône », dans laquelle le territoire de Lhuis s'inscrit, méritent d'être protégées par le PLU : des bords du Rhône à la montagne.





Cet aspect « cadre de vie » est bien sûr à relier :

- Au tourisme, à l'histoire locale (Via-Rhône, boucle avec le village, ronde des grangeons, œnotourisme (tourisme vitivinicole) ...)
- A l'intérêt pour les îlots bâtis au fort enjeu architectural, les éléments ponctuels « intéressants » comme les grangeons
- A l'interdiction de construire d'une manière diffuse
- A l'importance des vues : sur la plaine du Rhône, sur le coteau (impact des murs de soutènements, des constructions)
- A la cohérence à trouver entre « écoconstructions » et architecture bugiste.

7 - PROTECTION DE L'ACTIVITE AGRICOLE

Ce point est traité spécifiquement mais il participe à l'Activité économique abordée ci-après (voir le point suivant).

Le PLU aborde la préservation de l'activité agricole à travers les trois prismes suivants :

▪ La protection des exploitations existantes

Le diagnostic agricole a montré les problématiques locales et différentes selon l'activité agricole d'élevage ou autres (viticulture, céréales, élevage, fruits rouges ...).

Pour les bâtiments d'élevage, les distances de 50 à 100 m sont à respecter selon les caractéristiques des exploitations (préservation par rapport aux tiers, application du Règlement sanitaire départemental et de la législation sur les installations classées). Il est donc important de ne pas rapprocher l'urbanisation des exploitations en place, et de veiller à l'application des prescriptions édictées pour le bâti diffus existant (extensions, annexes, changements de destination).

La problématique des viticulteurs est différente puisqu'aujourd'hui, une seule exploitation est intégrée dans un pôle bâti (au Poulet).

Le point suivant concerne également les exploitations en place mais peut être élargi à l'ensemble du territoire communal.

▪ La protection des espaces agricoles

Elle découle des diverses orientations suivantes :

- ✓ **Limitier l'étalement urbain**, prioriser et densifier la partie centrale, rédiger correctement les prescriptions concernant les bâtiments existants en zones A et N (bâti diffus et hameaux).

Le PLU répond à ces 3 objectifs.

- Voir le 1^{er} point du PADD.
- Et pour le bâti existant en zones agricoles et naturelles, conformément au code de l'urbanisme :
 - Le PLU désigne les bâtiments qui peuvent faire l'objet d'un **changement de destination**, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.
 - Les **bâtiments d'habitation existants peuvent faire l'objet d'extensions ou d'annexes**, dès lors que ces extensions ou annexes ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.

✓ Le respect des parcelles protégées en AOC-AOP

Les parcelles protégées en AOC-AOP, zonées dans les années 1990, sont situées essentiellement au pied de la montagne et plus légèrement sur les coteaux, entre la montagne et la vallée du Rhône.

Dans la première situation, certaines des parcelles correspondent aux interstices entre les pôles bâtis.

Dans la partie centrale de la commune (village et extensions Certelles), les périmètres protégés sont concernés par des zones déjà largement urbanisées en 2018 ou correspondent au potentiel envisagé constructible en 2018 car intégrés dans l'enveloppe urbaine : Nord du village et les Certelles.

Les deux orientations du PLU sont les suivantes :

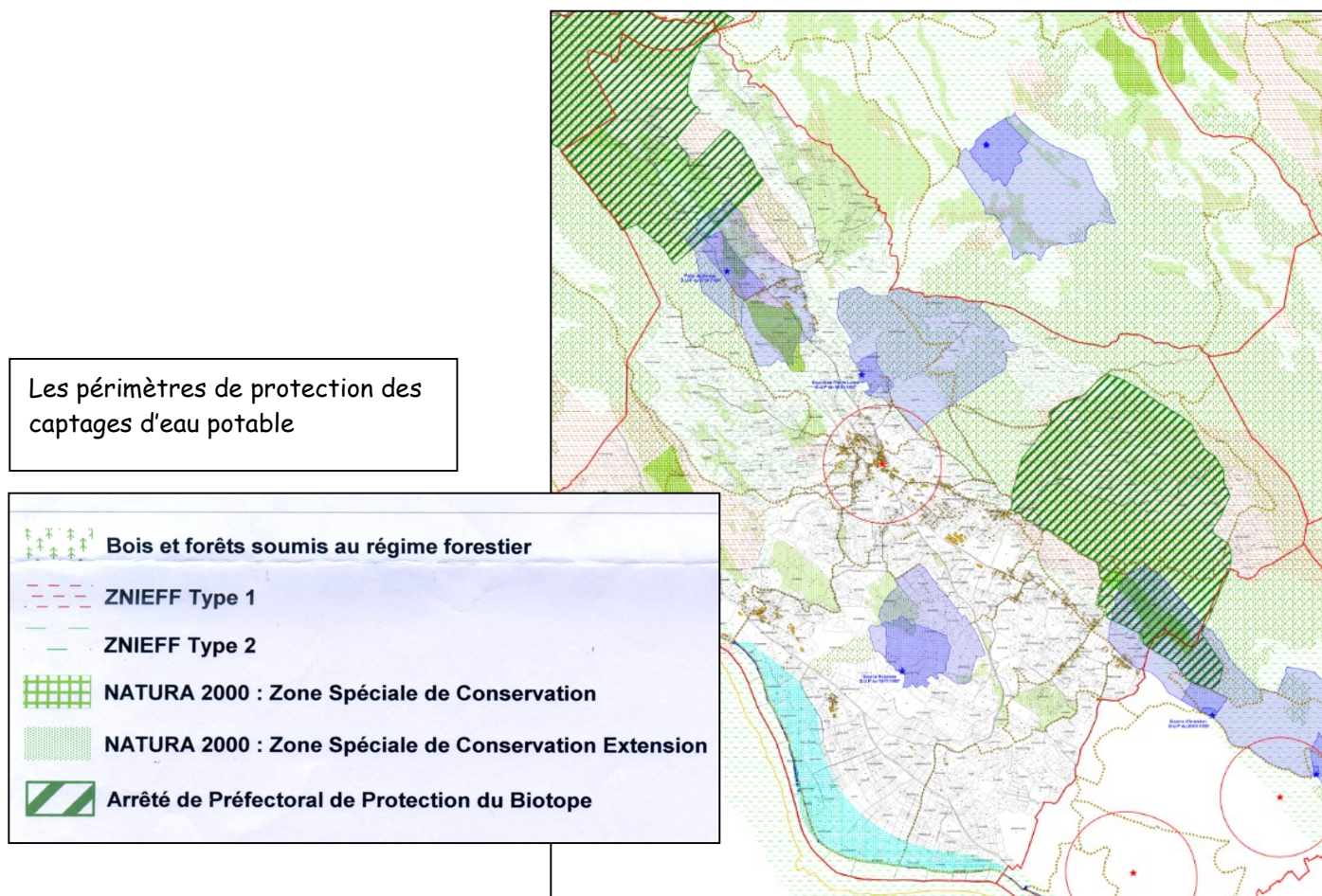
- Protéger les périmètres de préservation au maximum lorsqu'ils sont en dehors de la centralité urbaine dans laquelle le développement urbain est préconisé.

Certains secteurs de préservation viennent « lécher » les limites construites des hameaux. Ils ne seront pas impactés par une urbanisation nouvelle puisque le PLU n'autorise que les extensions et annexes des bâtiments d'habitation existants et les changements de destination de certains bâtiments désignés (dans le respect du code de l'urbanisme).

La commune affiche ainsi sa volonté de préserver l'économie agricole et précisément les atouts de ce territoire intégré dans le Bugey : la viticulture, l'architecture, ...

- Pour la partie centrale urbaine qui s'urbanise depuis les années 1990, la vocation viticole est perdue de fait puisque bon nombre des parcelles concernées sont déjà urbanisées et que les autres sont entourées de bâti et non plantées en vigne.

✓ Délimiter les zones agricoles dans le respect de la production agricole et des enjeux environnementaux (site Natura 2000, ZNIEFF de type 1, arrêté de biotope, zones humides, préservation de la ressource naturelle)



Pour prendre en compte l'ensemble des enjeux, le PLU de 2018 propose un zonage distinguant les espaces agricoles, les espaces agricoles à protéger, et les espaces naturels.

- A : zone agricole
- As : zone agricole stricte
- N : naturelle et forestière.

Les deux dernières ont des règlements semblables mais l'affichage agricole et naturel est différent.

- ✓ **Interdire l'urbanisation linéaire** pour éviter toute enclave ou empêcher certains accès.

Le zonage des zones urbaines et à urbaniser est conçu en profondeur et non le long des voies.

▪ **La possible installations d'exploitations nouvelles ou leur diversification.**

Les installations nouvelles sont possibles au sein des espaces agricoles (voir ci-dessus).

▪ **Les logements agriculteurs**

Pour éviter le mitage du territoire et les problèmes d'application des règles des distances en cas de mutation ultérieures des logements des agriculteurs, ces logements ne seront autorisés qu'intégrés ou attenants aux bâtiments d'exploitation ou réalisés à proximité des villages et hameaux.

8 - DEVELOPPEMENT DE L'ECONOMIE

Le PLU se fixe l'objectif d'encourager les activités en place. Voir cela en lien avec les deux points traités ci-avant : la diversité des fonctions dans le tissu urbain et l'agriculture.

✿ Le commerce

En positionnant la commune de Lhuis comme bourg-relais du SCOT BUCOPA, le PLU vise à conserver et à encourager une offre locale répondant aux besoins de la commune et des communes voisines (commune traversée, intéressante pour ses commerces locaux). Lhuis doit assurer son statut de bourg-relais regroupant déjà un ensemble de commerces et de services.

Ce point est important vis-à-vis de l'accent mis sur la centralité du territoire : le cœur de village est à valoriser avec des atouts en termes de déplacements modes doux et de stationnement.

Pour conserver la vocation « commerciale » du village, le PLU utilise la possibilité de l'article L 151-16 évoqué dans le 2^e point : le règlement identifie les activités commerciales qui concourent à cette notion de « diversité commerciale », et il définit les prescriptions de nature à assurer cet objectif.

✿ Les fonctions diversifiées dans le tissu urbain

Les pôles bâtis présentent aujourd'hui une diversité d'activités au-delà de leur fonction d'habitat (poterie, fruits ...). Cette multifonctionnalité du tissu urbain doit être maintenue pour des activités non nuisantes (artisanat, commerces, services). *Voir précédemment le point 2.*

✿ Le tourisme

Le PLU pointe l'intérêt de l'activité touristique : Lhuis doit tenir sa place dans le réseau des points forts du Bugey.

Ses nombreux atouts doivent lui permettre d'atteindre cet objectif (lien avec le patrimoine, le paysage, la Via-Rhône à venir, les chemins de randonnées, les circuits de vélo) mais en développant les services nécessaires : hébergements gîtes, chambres d'hôtes, restauration, déplacements modes doux ... *Voir ci-avant.*

✿ L'entreprise de machines agricoles développée au bord de la RD 19 à Rix

Cette activité a pu se développer à une époque antérieure en zone agricole.

En 2019, le PLU prévoit les conditions de préservation de cette activité tout en encadrant son développement (sécurisation au bord de la RD).

⚙ Les entreprises existantes dans la zone d'activité Montée de Saint-Martin

Lhuis bénéficie d'une zone d'activités qui accueille deux entreprises. Leur activité doit être pérennisée au sein d'une zone spécifique avec un espace de stationnement adéquat.

Le Règlement de la zone encadre les possibilités.

9 – PRISE EN COMPTE DES RISQUES ET DES NUISANCES POTENTIELS

Les orientations visant cet objectif sont les suivantes :

- **Respect des documents supra-communaux**

Les DUP pour les captages d'eau potable et les aléas conduisant à l'établissement du Plan de Prévention des Risques Naturels/PPRN (en cours d'étude) sont intégrés à la réflexion du PLU en 2020 → règlement graphique et écrit.

Véritables servitudes d'utilité publique, les prescriptions s'imposent et seront à lire en parallèle du Règlement écrit.

- **Identification de secteurs inondables sur le territoire qu'il convient de mettre en évidence, information des habitants, respect du milieu naturel ...**

Dans les zones constructibles ou agricoles permettant la construction de bâtiments, la trame bleue est préservée pour son aspect environnemental, mais ici également pour sa gestion. Il s'agit de ne pas augmenter les débits par des constructions de murs ou autres ouvrages.

Dans le village, les secteurs problématiques sont pris en compte et traduits par un zonage naturel préservant leur qualité intrinsèque et/ou une trame « risques ».

Globalement, les risques naturels concernant le territoire communal de Lhuis proviennent, côté Rhône, de la présence du fleuve, et côté montagne, d'éventuelles possibilités de mouvements de terrain et crues torrentielles.

En attendant l'approbation du PPRN, le PLU introduit le risque par les Porter à connaissance reçus en mairie (transmis par le préfet) respectivement en 2013 et 2018, pour une parfaite information. Les aléas forts sont traduits par le secteur Nr et les autres par une trame « risques » au titre de l'article R 151-34-1 du code de l'urbanisme.

- **Respect des périmètres autour des bâtiments d'élevage :**

Le PLU renvoie à l'application de la législation sur les installations classées et au Règlement Sanitaire Départemental. Ces prescriptions sont à intégrer au-delà de l'application du Règlement écrit du PLU.

Voir le volet agricole ci-dessus.

- **Proximité des zones d'activités économiques :**

Les interfaces avec les zones d'habitat proches sont prises en compte avec des zones tampons (boisées) réduisant les nuisances auditives, visuelles, et éventuellement olfactives.