

Bohas-Meyriat-Rignat

Plan Local d'Urbanisme



Vue sur la vallée du Suran et les reliefs Est depuis les hauteurs de Rignat



Le château de Bohas



Un lavoir



Vu sur le Suran et sur Bohas

2

Projet d'Aménagement et de Développement Durables

Vu pour être annexé à la délibération du 05/11/2019

Le Maire



SCP Bernard, Ramel et Bouilhol
Architectes diplômés par le gouvernement

Projet d'Aménagement et de Développement Durables

P.A.D.D

Plan Local d'Urbanisme

Agence 2BR / 582 Allée de la Sauvegarde 69009 LYON/ 04 78 83 61 87/ agence.lyon@2br.fr
Site @ : agence-2br.fr

SOMMAIRE :

PREAMBULE	3
I. Permettre un développement urbain en phase avec le profil rural de la commune tout en maîtrisant l'espace	6
A. Proposer un développement urbain cohérent avec les besoins de la commune	6
B. Maîtriser l'urbanisation	7
C. assurer une mixité du développement	11
D. les objectifs de moderation de la consommation de l'espace et lutte contre l'étalement urbain	12
II. Maintenir la qualité du cadre de vie des habitants	15
A. diversifier l'offre de loisirs de proximité	15
B. Mettre en adéquation les réseaux face au développement urbain	16
III. Promouvoir la mise en valeur du patrimoine bâti et naturel dans le respect d'un développement durable	18
A. préserver et mettre en valeur le patrimoine bâti	18
B. identifier les secteurs naturels et paysagers remarquables afin de procéder à leur protection et leur mise en valeur	18
C. préserver les continuités écologiques du territoire	19
IV. Organiser et sécuriser l'ensemble des modes de déplacements	23
A. compléter l'ossature urbaine et assurer la sécurité des déplacements routiers	23
B. redonner une place aux modes de déplacements doux	24
V. Préserver l'activité économique locale y compris l'agriculture et mettre en place un règlement afin d'assurer son devenir	26
A. Pérenniser les activités présentes sur les zones d'activités et permettre leur développement	26
B. Protéger l'activité agricole de la pression foncière induite par l'urbanisation et permettre son développement	27
VI. Assurer un mode de développement de gestion durable de territoire face aux préoccupations environnementales	28
A. Préserver les populations des risques naturels	28
B. Urbaniser en intégrant les enjeux sanitaires, sonores et environnemental dans les projets	28
C. Encourager les initiatives liées au développement durable	29
Cartographie finale	30

PREAMBULE

LE CONTEXTE REGLEMENTAIRE

Le PLU, comme prend en compte les questions d'urbanisme, mais aussi celles relatives à l'habitat, à l'environnement, aux déplacements.

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) est le fondement du PLU : un cadre de référence et de cohérence qui définit les objectifs du développement et de l'aménagement de la commune pour les années à venir.

C'est à partir de ces objectifs que sera établi le règlement du PLU qui détaillera les conditions d'utilisation des sols et les principes de construction opposables aux tiers.

Comme l'ensemble du PLU, le PADD s'inscrit dans une perspective de développement durable, et répond à trois principes instaurés par la loi Solidarité et Renouvellement Urbain :

- ✓ L'équilibre entre le renouvellement urbain, l'urbanisation nouvelle et la préservation des espaces agricoles et forestiers, la protection des espaces naturels et des paysages,
- ✓ La diversité des fonctions urbaines et la diversité sociale de l'habitat,
- ✓ L'utilisation économe de l'espace et le respect de l'environnement : gestion économe des espaces naturels, urbains et périurbains, la maîtrise des déplacements, la préservation des ressources environnementales et patrimoniales, la prévention des risques.

Enfin, de récentes évolutions législatives ont toute leur importance. Ces lois sont notamment les lois « Engagement National pour l'Environnement » (ENE ou loi Grenelle I et II). Ces dernières visent à prendre des décisions à long terme en matière de développement durable, d'environnement en particulier pour respecter la biodiversité, la diminution des gaz à effets de serre, etc.

Le PLU a obligation de respecter ces différentes orientations. C'est pourquoi, il est nécessaire de préciser ces différents éléments au sein du PADD.

Plus récemment, la loi sur l'Accès au Logement et à un Urbanisme Rénové (ALUR****) du 24 mars 2014 vient permettre l'accroissement de l'offre de logements dans des conditions respectueuses et d'équilibre entre les territoires.

Le présent PADD est rédigé conformément aux prescriptions contenues dans la Loi portant Engagement National pour l'Environnement du 12 juillet 2010 et dans le décret du 23 août 2012.

La loi Urbanisme et Habitat a précisé le contenu du PADD a défini dans la loi relative à la Solidarité et au Renouvellement Urbains** : le PADD n'est pas opposable, il a pour fonction de présenter le projet communal dans ses grandes lignes.*

*Des « orientations d'aménagement » permettent cependant de préciser les conditions d'aménagement de certains secteurs susceptibles de connaître un développement ou une restructuration particulière. Devenues obligatoires avec la loi ENE***, elles seront présentées séparément du PADD.*

* Loi n° 2003-590 du 2 juillet 2003, dite loi UH.

** Loi n° 2000-12008 du 13 décembre 2000, dite loi SRU.

*** Loi n°2010-788 du 12 juillet 2010, portant Engagement National pour l'Environnement

LE RESPECT DES POLITIQUES INTERCOMMUNALES

En application de l'article L 110 du code de l'urbanisme, « *les collectivités publiques harmonisent, dans le respect réciproque de leur autonomie, leurs prévisions et leurs décisions relatives à l'utilisation de l'espace* ».

La mise en place du PLU de BOHAS MEYRIAT RIGNAT doit ainsi être réalisée en cohérence avec les options de développement et d'aménagement retenues sur les territoires limitrophes.

Cette démarche de dépassement du cadre communal, qui garantit la coordination entre les politiques des collectivités territoriales, est d'autant plus nécessaire que BOHAS MEYRIAT RIGNAT est adhérente au Schéma de Cohérence Territorial Bourg Bresse Revermont, lequel définit 3 grands objectifs :

- ✓ Développer le territoire en organisant sa croissance démographique et économique
- ✓ Structurer le territoire autour d'une armature territoriale hiérarchisée sur plusieurs niveaux :
 - Pôles locaux et communes rurales
 - Pôles locaux équipés
 - Pôles structurants
 - Unités urbaines
- ✓ Maîtriser la consommation de l'espace et préserver les milieux naturels et les paysages.

Le pas de temps du PADD est de l'ordre d'une dizaine d'années, soit sur une échéance à l'horizon 2029 mais va aller jusqu'à échéance du SCoT BBR, soit à l'horizon 2035.

LES ENJEUX

L'enjeu du PADD est de poser les bases du devenir de la commune pour les dix prochaines années au travers 6 grandes orientations :

1. Permettre un développement urbain en phase avec le profil rural de la commune, tout en maîtrisant l'espace
2. maintenir la qualité du cadre de vie des habitants
3. Promouvoir la mise en valeur du patrimoine bâti et naturel dans le respect d'un développement durable
4. Organiser et sécuriser l'ensemble des modes de déplacements.
5. Préserver l'économie locale et mettre en place un règlement afin d'assurer son devenir
6. Assurer un mode de gestion durable de territoire face aux préoccupations environnementales

Le SCoT Bourg Bresse Revermont, approuvé en 2007 et modifié en juillet 2012, à travers son projet d'aménagement et de développement durables souhaite « Un développement maîtrisé et structuré du territoire ». Les objectifs suivants traduisent ce scénario sont :

- Permettre la croissance démographique
- Favoriser le dynamisme économique
- Ouvrir le territoire sur l'extérieur
- Renforcer l'armature territoriale
- Maîtriser la croissance des déplacements
- Maîtriser l'étalement urbain et la consommation d'espace
- Améliorer la qualité urbaine
- Favoriser la mise en valeur durable des potentialités et des caractéristiques locales de l'espace agricole et forestier
- Préserver la qualité des paysages naturels et la biodiversité
- Gérer les risques
- Garantir les ressources et réduire les pollutions

Pour information, ce SCOT a été révisé et approuvé le 14 Décembre 2016. Le nouveau SCOT fixe des orientations à échéance 2016-2035.

I. Permettre un développement urbain en phase avec le profil rural de la commune tout en maîtrisant l'espace

A. PROPOSER UN DEVELOPPEMENT URBAIN COHERENT AVEC LES BESOINS DE LA COMMUNE

Le SCoT Bourg Bresse Revermont, dans son document d'orientations générales énonce des prescriptions concernant le développement futur de son territoire. A travers ce document, le SCoT annonce une valeur cible des surfaces des zones ouvertes à l'urbanisation à l'horizon 2035, compte tenu des prévisions de consommation foncière. Les prescriptions du SCoT BBR s'appliquent au PLU dans un rapport de compatibilité.

Le SCoT BBR définit BOHAS MEYRIAT RIGNAT comme une commune rurale et annonce une valeur cible d'extension urbaine de 18 hectares pour la période 2008-2035 (18 ha avec un taux de rétention foncière de 2), ce qui donne à la commune la capacité d'ouvrir 18 hectares à l'urbanisation d'ici 2035 ce qui représente 234 logements. Afin de mettre son PLU en compatibilité avec le SCoT, la commune doit optimiser et réduire ses capacités de construction. La commune a prévu le déclassement d'un certain nombre de secteurs classés en zones U, 1AU et 2AU dans son PLU précédent.

Dans le cadre de sa compatibilité avec le SCoT, la commune prévoit la répartition suivante :

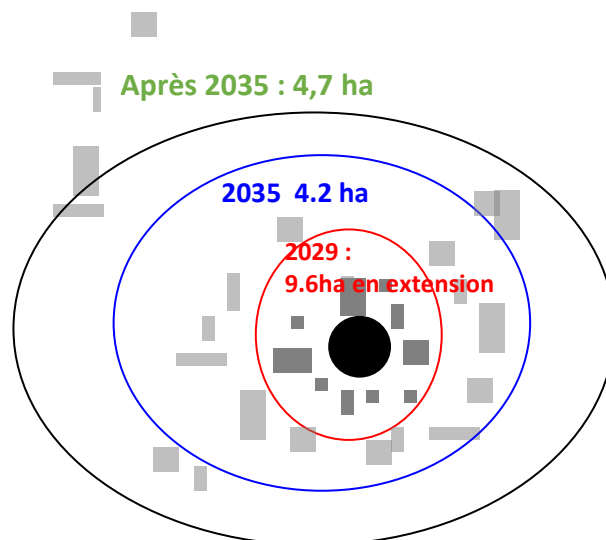
Echéance PLU 2015-2029:

-6ha de dents creuses (U)

-9.6 ha en extension (U et 1AU)

Echéance SCoT 2029-2035 : 4.2 ha en extension (2AU)

Echéance après 2035 : 4,7 ha en extension (2AUs)



Par conséquent, il a été fait le choix de classer environ 9.6 ha de secteur en extension et de 6 ha de dents creuses en zones constructibles durant l'échéance du PLU, soit 2029. Afin de tenir compte de l'échéance du SCoT, la collectivité souhaite urbaniser près de 4.2 ha jusqu'à horizon 2035. Elle se traduira au sein du document de zonage du PLU par une zone 2AU. L'ouverture sera permise après modification du PLU. La collectivité souhaite urbaniser 4.7 ha après 2035, hors échéance SCOT. Elle

se traduira au sein du document de zonage du PLU par une zone 2AUs à très long terme. Il y a par conséquent, près de 13.8 ha de zones constructibles en extension jusqu'à 2035 (les dents creuses ne sont pas comptabilisées), ce qui entre parfaitement en adéquation avec les objectifs de la valeur cible du SCoT (18 hectares en extension). La zone 2AUs est hors échéance SCoT.

La première tranche allouée à l'extension d'ici 2029 (9.6 ha) est légèrement supérieure aux 9 hectares théoriques du SCoT mais reste parfaitement compatible avec les prescriptions du SCoT.

Une troisième tranche est créée pour l'urbanisation à très long terme, c'est-à-dire après 2035. Cette tranche permet de conserver la constructibilité des parcelles concernées tout en s'assurant que celles-ci n'accueilleront pas le développement dans les quinze prochaines années. La surface de cette zone est de 4,7 hectares et sera classée en zone d'urbanisation à très long terme stricte (2AUs) où toute construction est interdite.

L'évolution annuelle de la population entre 1999 et 2009 a été de 1.10%. Il y a près de 13.8 ha de potentiel urbanisable en extension du tissu urbain d'ici 2035 compatibles avec les 18 ha en extension fixés par le SCoT d'ici 2035. Cela représente environ 180 logements, soit environ 400 habitants. L'urbanisation des dents creuses (6ha environ) représente environ 80 logements soit 176 habitants. Cette évolution devra se replacer dans l'évolution globale du bassin de vie et sera subordonnée au rythme d'ouverture des zones à construire. L'objectif étant le respect global de consommation d'espace.

B. MAITRISER L'URBANISATION

Afin d'éviter l'effet d'étalement urbain et de réduire la pression sur les terres agricoles, il est prôné de réfléchir à une programmation de l'ouverture des zones à urbaniser. En effet, les secteurs sur lesquels l'urbanisation future viendra se fixer disposeront d'une hiérarchie à court, moyen et long terme.

Le visage urbain de la commune est empreint par l'histoire de la commune. Le nombre important de bourgs et de hameaux dispersés s'explique par la réunification de trois villages pour ne faire qu'une commune unique. Aujourd'hui, la commune et le SCoT ont défini les secteurs qui porteront l'urbanisation future pour enrayer l'étalement urbain. Le développement en extension de l'urbanisation se fera essentiellement autour des trois bourgs principaux : Bohas, Rignat et Vessignat afin de permettre de solidariser la zone urbaine principale. Il s'agit de s'inscrire dans la logique de continuum urbain. Vessignat n'accueillera l'urbanisation que sur une faible surface. Les bourgs de Bohas et Rignat ont été choisis pour plusieurs raisons. Ils réunissent les fonctions urbaines principales de la commune : école, complexe périscolaire culturel et de loisirs, services, et commerces. Il s'agit de renforcer leur centralité. De plus, les conflits d'intérêts entre habitat et terres agricoles sont minimaux : les terres constructibles à proximité de Rignat étant de moins bonne qualité. Enfin, ces deux bourgs ont connu une

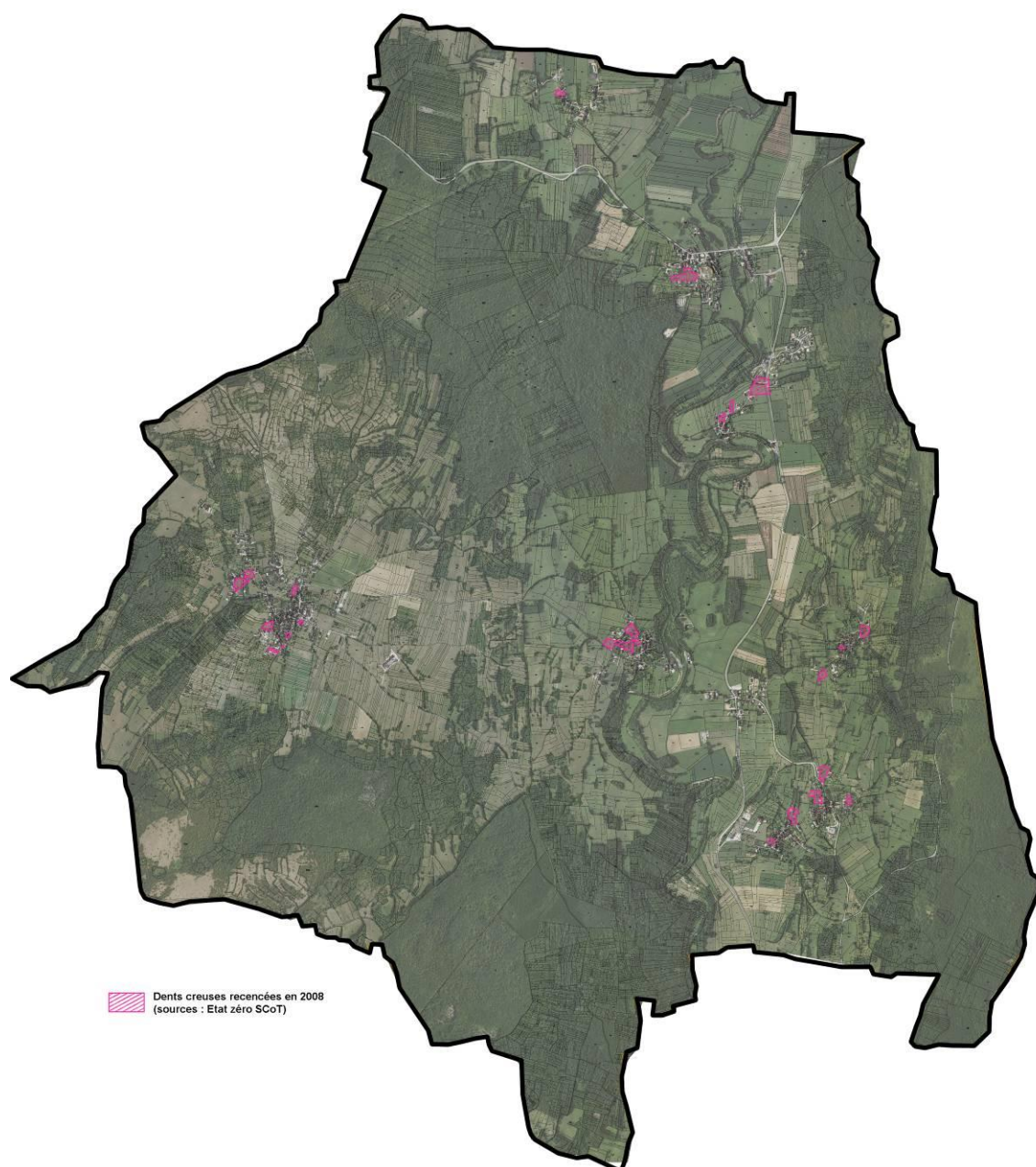
forte augmentation dans leur développement ces dernières années. L'analyse des permis de construire des dernières années le montre.

Le PLU s'attache à recentrer l'urbanisation autour de l'existant afin de limiter l'artificialisation des sols. La future urbanisation devra être en accroche et en continuité de la trame urbaine existante. L'urbanisation en linéaire, le long des voiries ou axes de communication est à proscrire. L'urbanisation se concentrera autour des pôles urbains identifiés.

Ainsi la commune s'attachera à combler les capacités résiduelles (dents creuses) en nombre important à ce jour sur le territoire : six hectares en 2013, environ 5ha restants aujourd'hui alors qu'elles étaient de sept hectares en 2008. Certaines de ces dents creuses se sont urbanisées ce qui contribue à limiter l'étalement urbain et d'autres ont fait l'objet d'un déclassement. De plus, la commune devra s'attacher à lutter contre les logements vacants qui étaient au nombre de 29 en 2013.

Le projet de PLU s'inscrit dans le concept de « village densifié » avec un développement de l'urbanisation permettant de recentrer la zone urbaine principale autour des 3 bourgs. L'urbanisation sera en épaisseur autour des 3 bourgs de BOHAS MEYRIAT RIGNAT. Le projet de PLU va à l'encontre d'un scénario qui serait au fil de l'eau.

CARTOGRAPHIE DES DENTS CREUSES



Cartographie des dents creuses recensées par le SCoT BBR en 2008.

Le territoire affiche des typologies d'habitat hétérogène : habitat groupé dans du bâti traditionnel et de l'habitat individuel sous la forme pavillonnaire. Ces formes d'habiter différentes traduisent des époques de construction multiples. Afin de conserver cette dualité, la commune souhaite urbaniser en définissant des orientations d'aménagement et de programmation (OAP) sur les secteurs de Rignat : Les P.A.D.D Bohas- Meyriat-Rignat

maladières, la Combe Rossat et à proximité de le Perroux ; et de Bohas : les Teppes, en Champe, et en Richer.

Dans une logique de développement urbain maîtrisé et harmonisé, les orientations d'aménagement et de programmation permettront de donner les ambitions urbanistiques à ces projets de village de demain. Elles sont disposées sur les secteurs les plus importants en termes de superficie et privilégiés pour le développement urbain futur, nécessaires à l'accueil de nouvelles populations. Cela impose de définir un projet de territoire global afin de permettre d'imaginer la structure des nouveaux quartiers. Le cadre élaboré sous la forme d'orientations d'aménagement et de programmation déclinera les principes d'aménagement et la programmation (OAP) qui devront être pris en compte pour leur réalisation.

Les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) ont été réalisées afin de maîtriser l'urbanisation des zones ouvertes à court et à long terme. Elles introduisent des notions d'habiter différentes avec des densités plus importantes que ce qui a été réalisé ces dernières années. Pour permettre la maîtrise de l'étalement urbain, il est nécessaire que des limites urbaines soient identifiées graphiquement. Il s'agit de se fixer des limites intangibles au-delà desquelles l'urbanisation sera interdite.

La commune à travers un zonage approprié appuie cet objectif. Une zone Agricole Stricte (As) traduit la mise en place d'un périmètre de protection appelé « ceinture agricole » qui interdira toute construction afin de conserver les vues intactes sur le grand paysage. Les ceintures agricoles sont situées à proximité des pôles urbains, elles montrent ainsi les limites de l'urbanisation. Pour maîtriser la consommation des terres agricoles ou naturelles, la commune encourage le renouvellement urbain. La réglementation de la zone agricole ne permet pas la mutation des bâtiments anciennement agricoles. Or aujourd'hui et d'ici peu de temps, des exploitants agricoles seront à la retraite et souhaitent transformer leur bâtiment agricole en habitation. Le projet de PLU laisse la possibilité d'un changement de mutation par l'intermédiaire d'un repérage de ces bâtiments mais une attention sera portée sur le devenir de ces bâtiments. Les bâtiments ne seront repérés que si aucune possibilité de reprise n'est présente et que leur vocation agricole est définitivement abandonnée.

C. ASSURER UNE MIXITE DU DEVELOPPEMENT

La majeure partie des constructions réalisées ces dernières années sont de l'habitat individuel de type pavillonnaire. Ce type de construction est très consommateur d'espace. Le SCoT BBR tend de réduire ce phénomène en énonçant des principes d'économie d'espaces, de modération de consommation foncière et de mixité sociale. Le SCoT BBR impose à BOHAS MEYRIAT RIGNAT définie comme commune rurale, des prescriptions en termes de densité, de typologie d'habitat et de logements sociaux.

La commune de BOHAS MEYRIAT RIGNAT souhaite à travers son projet de PLU soutenir de nouvelles formes d'habitat en conciliant le besoin d'individualité, l'accessibilité aux équipements et services et un lien privilégié à l'environnement et aux paysages. Le PLU souhaite conserver la complémentarité entre habitats groupés de forme traditionnelle et pavillons. Il met ainsi en place des emplacements dédiés à l'habitat contigu afin s'en assurer. Pour le choix de ses espaces, il a été pris en compte la continuité immédiate avec un centre bourg et l'insertion dans le paysage. L'habitat contigu est la forme traditionnelle qui compose les centres bourgs. Inciter à reproduire cette typologie permet de conserver la cohérence du pôle urbain tout en densifiant. Les formes d'habitat seront mixées au sein des nouvelles opérations grâce aux orientations d'aménagement et de programmation (OAP) de chaque secteur en développement.

Afin d'aboutir à un meilleur équilibre social du territoire, le SCoT a fixé à la commune l'objectif d'atteindre 15% de logements abordables sur les logements à produire. Il est à noter qu'en 2012 elle disposait de 11 logements sociaux. Le PLU aura pour objectif de continuer la production de logements abordables, de façon à répondre aux besoins en logement des jeunes ménages, des anciens et des ménages modestes dans un urbanisme inter-générationnel.

Sur le nombre total de logements à créer à l'horizon 2035 (environ 260 logements en extension et en dents creuses), 39 logements sociaux seront à produire. Compte tenu des 11 logements déjà présents, la commune devra mettre en place les moyens nécessaires à l'implantation de 28 nouveaux logements abordables. Afin de poursuivre la production de logements sociaux, la commune souhaite conserver ce pourcentage global de 15% pour la commune afin que leur implantation se fasse de manière spontanée.

D. LES OBJECTIFS DE MODERATION DE LA CONSOMMATION DE L'ESPACE ET LUTTE CONTRE L'ETALEMENT URBAIN

L'analyse des permis de construire entre 2009 et 2014 a fait ressortir qu'une trentaine de constructions à usage d'habitations (et un bâtiment agricole) ont été autorisées sur la commune. Cela représente environ une consommation d'espace de l'ordre de 2,5 à 3 hectares.

L'analyse de la consommation d'espace entre 2009 et 2014 montre que la surface de terrain moyenne étaient 1750m²/construction entre 2005 et 2008 et de 1090 m² pour les constructions récentes (après 2008). Ce qui équivaut à une densité moyenne inférieure à 7 logements par hectare avant 2008. Les constructions plus récentes ont une densité de 9 logements par hectare. C'est une évolution positive qui permet à la commune de se rapprocher de la densité imposée par le SCoT BBR. En effet, afin de freiner les constructions de type pavillonnaire sur une parcelle de grande surface, le SCoT impose une densité de 13 logements par hectare. Une densité qui permettra un développement raisonné sur le territoire.

Les élus de BOHAS MEYRIAT RIGNAT souhaitent maîtriser leur développement urbain afin de conserver la qualité des paysages de la commune. Le projet de PLU décline 15 hectares de secteurs urbanisables ou d'urbanisation future issu du précédent PLU afin de les restituer aux espaces naturels et agricoles. Dans le but d'atteindre leur objectif, la commune met en place des moyens de régulation insufflés par le SCoT BBR, permettant d'éviter qu'une croissance plus faible que prévue ne se traduise par une dispersion des nouveaux logements.

Dans ce cadre, la commune pourra débloquer les 18 hectares d'extension du tissu urbain (valeur cible) permis par le SCoTen 2 tranches. La première sera ouverte dès l'approbation du PLU. L'ouverture de la deuxième tranche sera débloquée par une modification du PLU. Deux conditions supplémentaires permettront l'ouverture : justifier de l'avancement de la première tranche (au moins 50% des permis de construire accordés), et respecter la valeur cible attribuée.

De plus, les élus souhaitent prioriser le développement en établissant un phasage (hiérarchie) pour l'ouverture des zones d'urbanisation futures. Sur les bourgs, les secteurs d'urbanisation à court terme permettront d'établir un développement en continuum avec l'urbanisation existante et d'ainsi achever l'enveloppe urbaine des centres bourgs. D'importants secteurs urbanisables au PLU de 2009, disposeront d'un classement permettant leur urbanisation à très long terme, après l'échéance du SCoT BBR. Ils sont identifiés comme vecteur du développement après 2035 et comme dernier potentiel urbain grâce à un zonage adéquat : zone 2AU stricte. Cette zone interdira toute construction avant

2035. Le projet de PLU permettra donc de conserver, sur la dizaine d'années à venir, le même rythme de construction en consommant moins de surface. En ce sens, il apparaît que le projet de PLU mène une politique efficace contre l'étalement urbain.

La commune de BOHAS MEYRIAT RIGNAT fait état d'une consommation foncière importante ces dernières années. En revanche, la consommation d'espace par construction a baissé depuis 2005.

Le PLU de 2008 estimait à 216 le nombre de logements potentiellement réalisables sur une surface disponible de 40.25 ha, soit des parcelles moyennes de 1863 m². Cette capacité résiduelle avait été estimée sur les zones U, et 1AU et 2AU inscrites au PLU de 2005. Le PLU a été modifié en 2009.

Afin d'être compatible avec le SCoT BBR, les extensions urbaines doivent faire l'objet d'une hiérarchisation. Pour respecter les préconisations du SCoT, la commune a :

- déclassé des zones U en zone 2AU
- identifié des zones comme étant potentiel de développement après l'échéance du SCoT. (classées en 2AUstricte).

La hiérarchie choisie de ces zones a été fait en fonction de plusieurs critères. Tout d'abord, les zones de petite superficie anciennement en zone U et à proximité immédiate des trois bourgs ont été conservées pour recentrer l'urbanisation autour des pôles urbains. Les zones 1AU et 2AU à l'échéance du SCoT ont également été choisies pour concentrer l'évolution urbaine dans les bourgs, ce qui rapprochera équipements et habitat afin de limiter les déplacements. Enfin, les zones de potentiel de développement après SCoT ont été identifiées en fonction de leur réseau d'assainissement (autonome ou non) et de la cartographie « état zéro du SCoT ».

La première tranche sera donc composée des zones U et 1AU pour la période 2015 – 2029,

La seconde tranche des zones 2AU pour la période 2029- 2035,

La troisième tranche de la zone 2AU stricte pour la période au-delà de 2035

PLU échéance 2029

CAPACITES DU PLU en ZONES U (extension)	4.2 ha
CAPACITES DU PLU en ZONES 1AU	5.4ha
TOTAL (extension)	9.6 ha

Pour la première tranche, le potentiel urbanisable total en extension est de 9.6 ha durant l'échéance du PLU. Cela est compatible avec le SCoT qui permet à la commune d'inscrire 9 ha en U et 1AU en extension. Pour information, en 2019, la commune dispose de 4.7 ha de dents creuses classées en zone urbaine (6 ha en 2015). Celles-ci sont généralement des parcelles faisant partie d'une même unité foncière (habitat +terrain d'aisance) dont la constructibilité est subordonnée à de nouvelles divisions parcellaires hypothétiques.

Hors échéance PLU (2029-2035)

CAPACITES DU PLU en ZONES 2AU	4.2 ha
TOTAL	4.2 ha

Echéance après 2035

CAPACITES DU PLU en ZONES 2AU stricte (après 2035)	4,7 ha
TOTAL	4.7 ha

Pour la deuxième tranche, le potentiel urbanisable en extension d'ici 2035 est de 4.2 ha en extension, ce qui est compatible avec le SCoT qui permet à la commune d'inscrire 9 ha en 2AU en extension. La zone 2AUs n'est pas comptabilisée car elle est hors échéance SCOT.

HORIZON PLU (2015 -2029) – Estimation des capacités de remplissage (extension urbaine en zone U, 1AU)

Potentiel logements supplémentaires : 125

Potentiel habitants supplémentaires : 275

HORIZON SCoT (2029 – 2035) – Estimation capacités de remplissage (2AU)

Potentiel logements supplémentaires : 55

Potentiel habitants supplémentaires : 120

Par-là, le projet de PLU de la commune de Bohas-Meyriat-Rignat, de 2015-2029, prévoit une urbanisation en extension de 9.6 ha ce qui représente 125 logements et 275 habitants environ, puis une urbanisation totale de 15.6 ha environ (dents creuses et extensions comprises) pouvant accueillir environ 200 logements pour 445 habitants.

II. Maintenir la qualité du cadre de vie des habitants

Le cadre de vie des habitants est largement conditionné par le niveau d'animation du centre bourg et des équipements (écoles, bibliothèque...). Un cadre de vie qui dépend également de la qualité des paysages, et de la qualité des espaces publics.

A. DIVERSIFIER L'OFFRE DE LOISIRS DE PROXIMITE

Eléments du diagnostic

Équipements publics :

Mairie

Ecole (maternelle)

Terrains de sports (foot...)

Eglises

Cimetière

3 Boulodromes

Bibliothèque

Commerces et services de proximité :

1 restaurant

1 garage

1 bar

La commune possède actuellement un niveau d'équipement certain : elle accueille sur son territoire une auberge restaurant, deux gîtes, trois boulodromes ainsi qu'une bibliothèque. Elle dispose d'une salle des fêtes et d'un espace sportif. Aussi elle envisage la possibilité d'une création d'un espace sportif. Le bourg de Bohas a été identifié comme étant le bourg le plus légitime pour accueillir les futurs équipements en raison des fonctions urbaines déjà présentes à proximité : commerces, services, école, ... De plus, le bourg possède les capacités foncières nécessaires à leur accueil, classées en zone naturelle pour équipements publics.

La commune qui a la volonté de créer une « centralité loisirs » autour du bourg de Bohas souhaite donc rassembler les futurs équipements autour de la nouvelle école. Cet espace, situé à la périphérie Est du bourg, est actuellement une étendue de verdure encadrée à l'Est par la forêt et à l'Ouest par le Suran. Désirant conserver le caractère naturel et bucolique du site, la commune classera cette zone en zone naturelle d'équipements publics afin de se fixer les objectifs et règles le permettant.

Aussi, à l'occasion de l'aménagement des nouveaux quartiers, il sera mis en place des petits espaces publics de proximité, prévus dans le cadre des orientations d'aménagement et de programmation, afin de favoriser les espaces de rencontre.

B. METTRE EN ADEQUATION LES RESEAUX FACE AU DEVELOPPEMENT URBAIN

La mise en place du projet d'aménagement intègre la question de la capacité des réseaux à accueillir de nouveaux habitants. En effet, afin de conserver la qualité de vie des habitants et de l'offrir aux nouveaux arrivants, la commune doit identifier les éventuels points négatifs des divers réseaux et apporter la meilleure réponse aux dysfonctionnements.

La commune dispose de cinq stations d'épuration qui se situent à proximité des bourgs de Bohas et Rignat, et des hameaux : Moinans, Charinaz le bas et Chatillonnet. Les zones d'urbanisation prévues ont été désignées en tenant compte des capacités mais aussi de la distance de ces stations d'épuration. Une trop grande proximité pourrait entraîner des nuisances. Actuellement, le territoire enregistre 374 résidences principales et on estime à 570 le nombre total de résidences principales d'ici 2035. Les stations d'épuration actuelle de Bohas, Chatillonnet et Rignat sont conformes et sont en mesure de répondre aux objectifs de développement que la commune s'est fixé.

La majorité des zones urbaines et d'urbanisation futures de la commune sont reliées au réseau d'assainissement collectif. Au sein des bourgs de Rignat et Vessignat et des hameaux de Moinans et petit Meyriat, des parcelles sont en assainissement autonome. Les parcelles urbanisées ne présentent aucun dysfonctionnement. Un petit nombre de parcelles non urbanisées à ce jour sont identifiées au zonage pour un réseau d'assainissement autonome.

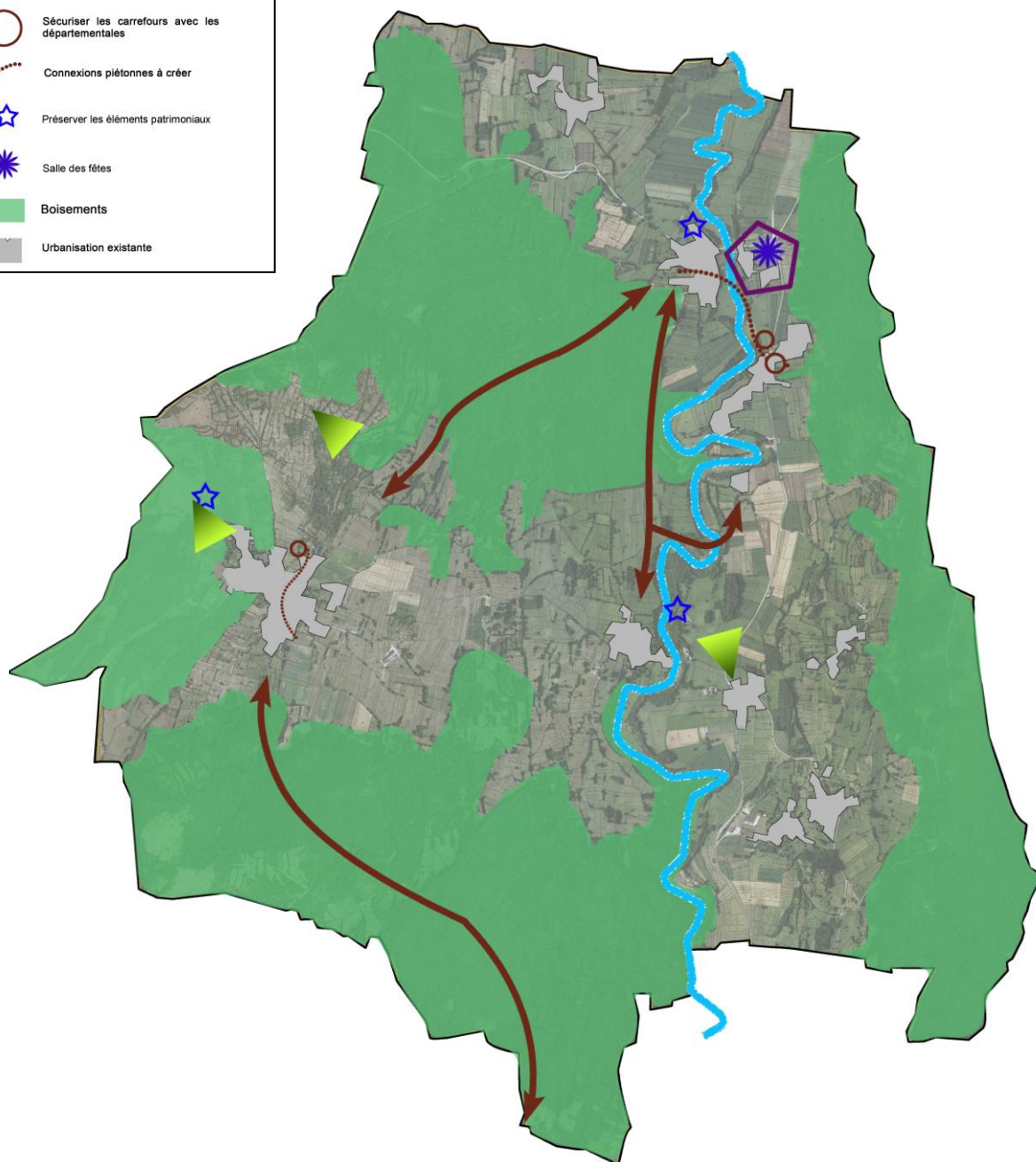
La gestion des eaux pluviales est aussi un point important. Il a été identifié pour le hameau du Noyer, la nécessité de la mise en place d'un bassin de rétention. Un emplacement réservé est mis en place sur la partie Ouest du hameau qui est concerné par ce point sensible de débordement d'eau.

Le raccordement au réseau d'eau potable de l'adduction publique est obligatoire. La commune comporte quatre réservoirs d'eau potable. La distribution et la production sont gérées par le Syndicat Ain-Suran-Revermont.

Sur la commune, les réseaux de télécommunication numérique, électroniques devront être accessible à l'ensemble de la population. La commune est favorable à cette mesure qui participe à l'égalité des territoires (Rappelons cependant que cette compétence a été transférée au Syndicat Intercommunal d'Energie et de E-communication de l'Ain).

Cette question est essentielle pour le développement économique (entreprise, activités exercées à domicile, etc) mais également pour l'accès aux différents services à la population. Les actions à prévoir le sont au niveau des infrastructures de réseau : il s'agit pour la commune de prévoir les équipements d'infrastructure nécessaire pour permettre aux acteurs économiques et aux habitants d'accéder à l'offre haut débit la plus performante et adaptée.

CARTOGRAPHIE DES ENJEUX



III. Promouvoir la mise en valeur du patrimoine bâti et naturel dans le respect d'un développement durable

A. PRESERVER ET METTRE EN VALEUR LE PATRIMOINE BATI

La commune de Bohas Meyriat Rignat présente un paysage composé de calvaires, de pierres plantées, lavoirs et fontaines qui représentent le petit patrimoine communal et des éléments paysagers intéressants. A cela, s'ajoute aussi les églises, les châteaux et les nombreux bâtis traditionnels en pierres avec un escalier apparent. C'est l'ensemble de ces éléments qui forge l'identité de la commune. Beaucoup de ces éléments ont été mis en valeur dans la commune par des plantations, leur restauration et des panneaux informatifs. Cependant, faute d'entretien, beaucoup d'entre eux, en dehors des zones urbaines, risquent de disparaître. Le classement d'une partie de ces éléments, grâce aux articles issus du code de l'urbanisme, permettra d'assurer leur pérennité et leur mise en valeur.

Le château de Bohas est déjà un site inscrit AC2 au titre de la protection des sites naturels ou urbains au regard de son intérêt paysager exceptionnel. Afin de renforcer sa protection, ce site sera déclassé en zone naturelle de protection du patrimoine (en zone urbaine auparavant).

B. IDENTIFIER LES SECTEURS NATURELS ET PAYSAGERS REMARQUABLES AFIN DE PROCEDER A LEUR PROTECTION ET LEUR MISE EN VALEUR

La commune tient aussi son identité de par ses composantes naturelles et agricoles : espaces boisés, haies bocagères, prairies, landes, cultures agricoles. Elles constituent à la fois des éléments naturels mais aussi des éléments paysagers puisqu'elles façonnent le visage communal. Ils convient de les préserver tant pour leur importance biologique que pour la qualité des paysages de la commune.

BOHAS MEYRIAT RIGNAT se compose de différentes unités paysagères : le bassin de Rignat, les boisements de plaines, les sommets et versants, le val du Suran et le piémont oriental. Par ces différentes unités (reliefs et plaines), la commune offre de nombreux panoramas. En effet, de riches perspectives et points de vue sont à recenser offrant des panoramas sur l'espace agricole ouvert et sur les éléments patrimoniaux (châteaux). Le diagnostic paysager a permis de les identifier, le PLU veillera à les maintenir et les préserver.

C. PRESERVER LES CONTINUITES ECOLOGIQUES DU TERRITOIRE

Le territoire est concerné par le réseau NATURA 2000, impacte une centaine d'hectares, soit 4.70% du territoire communal. Le site NATURA 2000 Revermont et gorges de l'Ain (ZSC) est mis en place pour la protection des habitats naturels des espèces de faune et flore sauvages. La Zone Naturelle d'Intérêt Ecologique Faunistique et Floristique de type II (Revermont et gorges de l'Ain) couvre la totalité de la commune. Cinq ZNIEFF de type I impactent la commune.

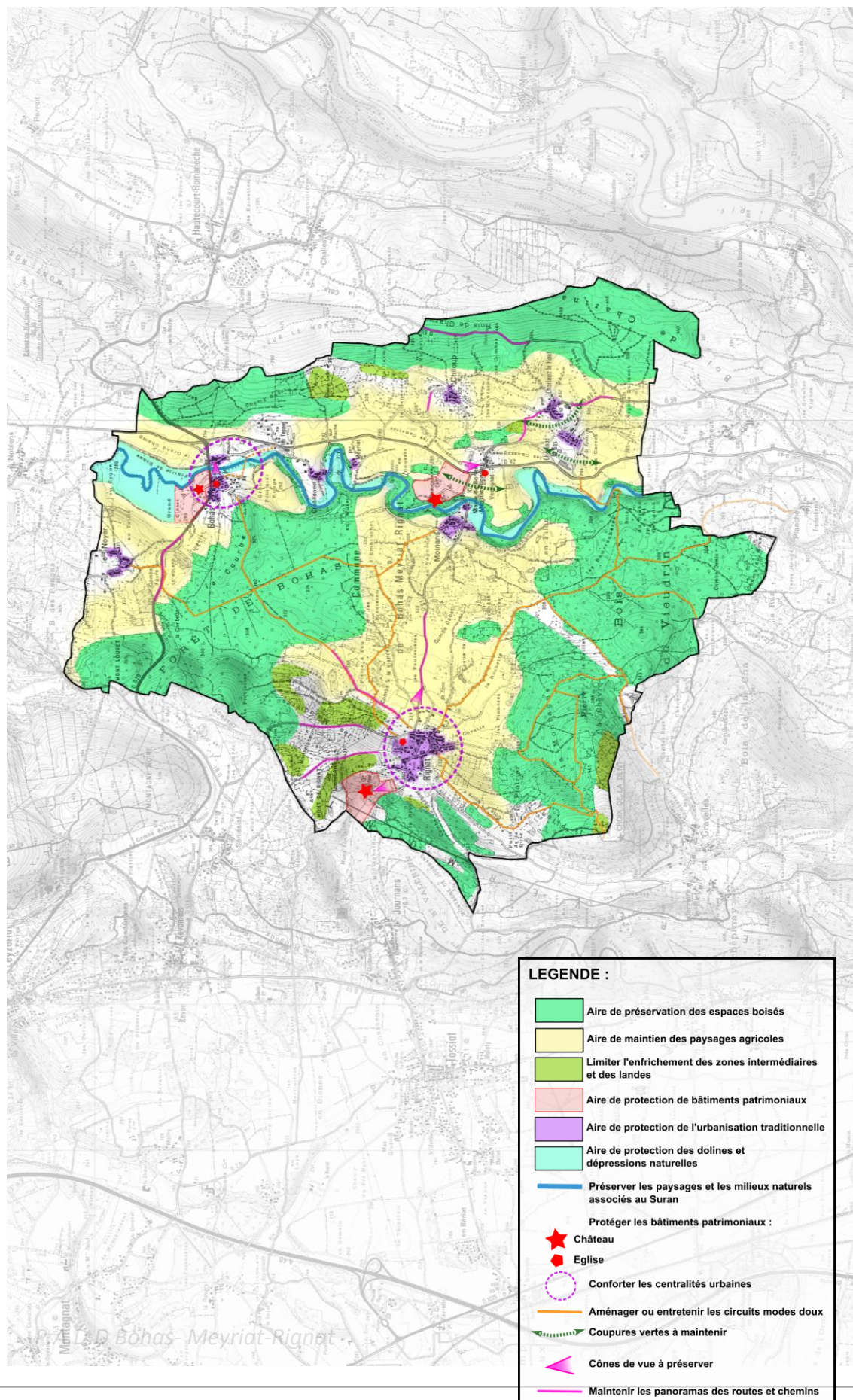
Ces zones naturelles, protégées à la fois pour des raisons écologiques mais aussi paysagères, sont essentiellement associées à la chaîne du Revermont et aux gorges de l'Ain. Ce sont des secteurs d'une richesse écologique majeure que le PLU doit s'attacher à préserver en raison des forts enjeux environnementaux.

Ces espaces naturels désignés comme remarquables par le SCoT seront intégrés dans des zones naturelles du PLU. Il n'est pas prévu d'urbaniser dans ces secteurs puisque toute incidence conduira à un avis défavorable au regard du fonctionnement des sites.

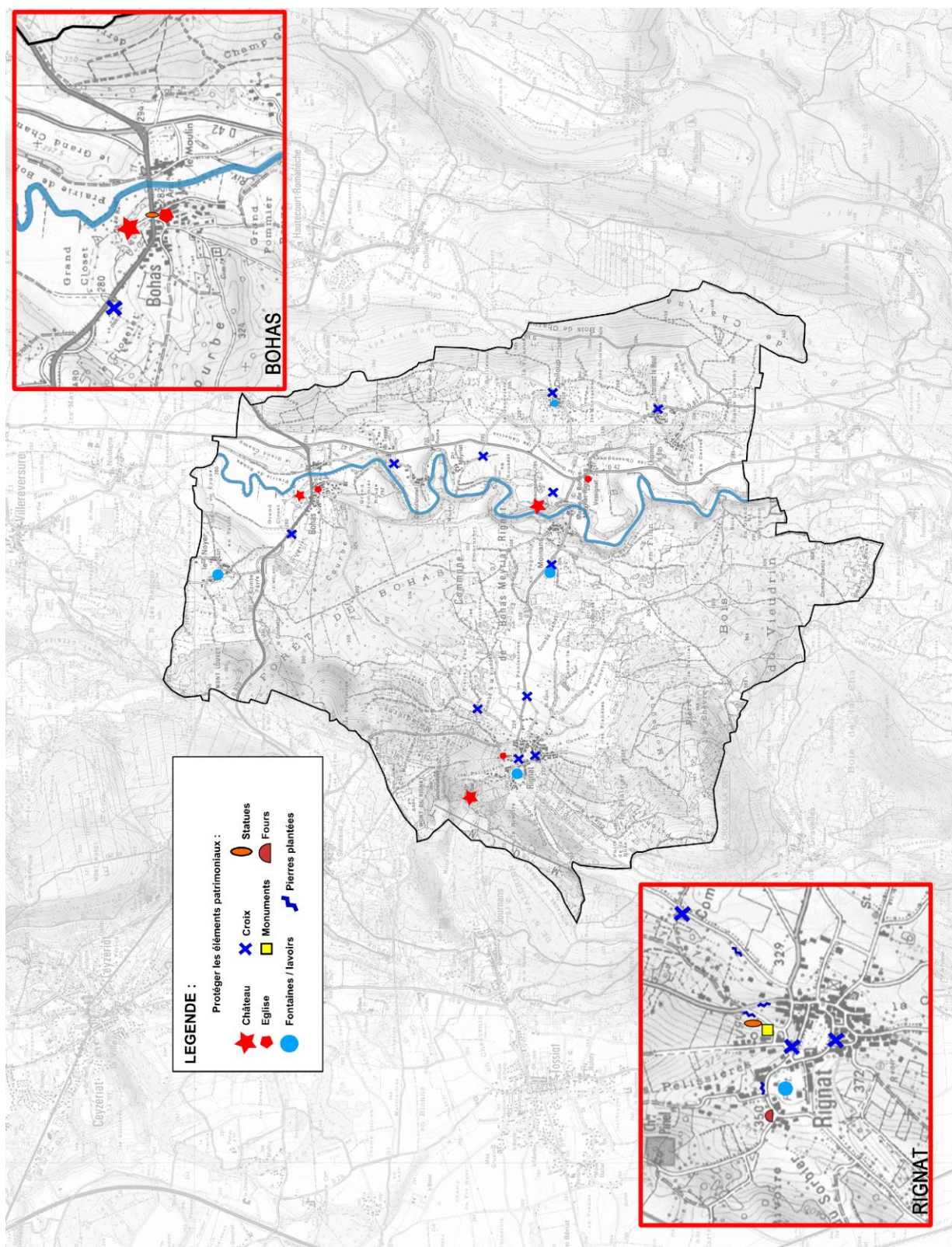
Le territoire communal comporte également une rivière, Le Suran, le traversant du Nord au Sud. Une zone humide est présente de part et d'autre de son lit. Il est nécessaire de protéger ces espaces qui constituent un corridor écologique afin de contribuer à l'équilibre environnemental. Le PLU à travers le règlement assure la pérennité de ces éléments grâce à une zone naturelle. La rivière est aussi une richesse patrimoniale paysagère qu'il convient de valoriser, notamment à proximité des points de traversées.

Le maintien de la fonctionnalité écologique du territoire est essentiel à la biodiversité. Cela passe par le maintien des espaces locaux de jonction ou continuité (ou trames vertes et bleues). Au-delà de leur rôle écologique, ils remplissent de multiples fonctions (gestion des eaux, des risques, modes doux, amélioration du cadre de vie, lutte contre la pollution).

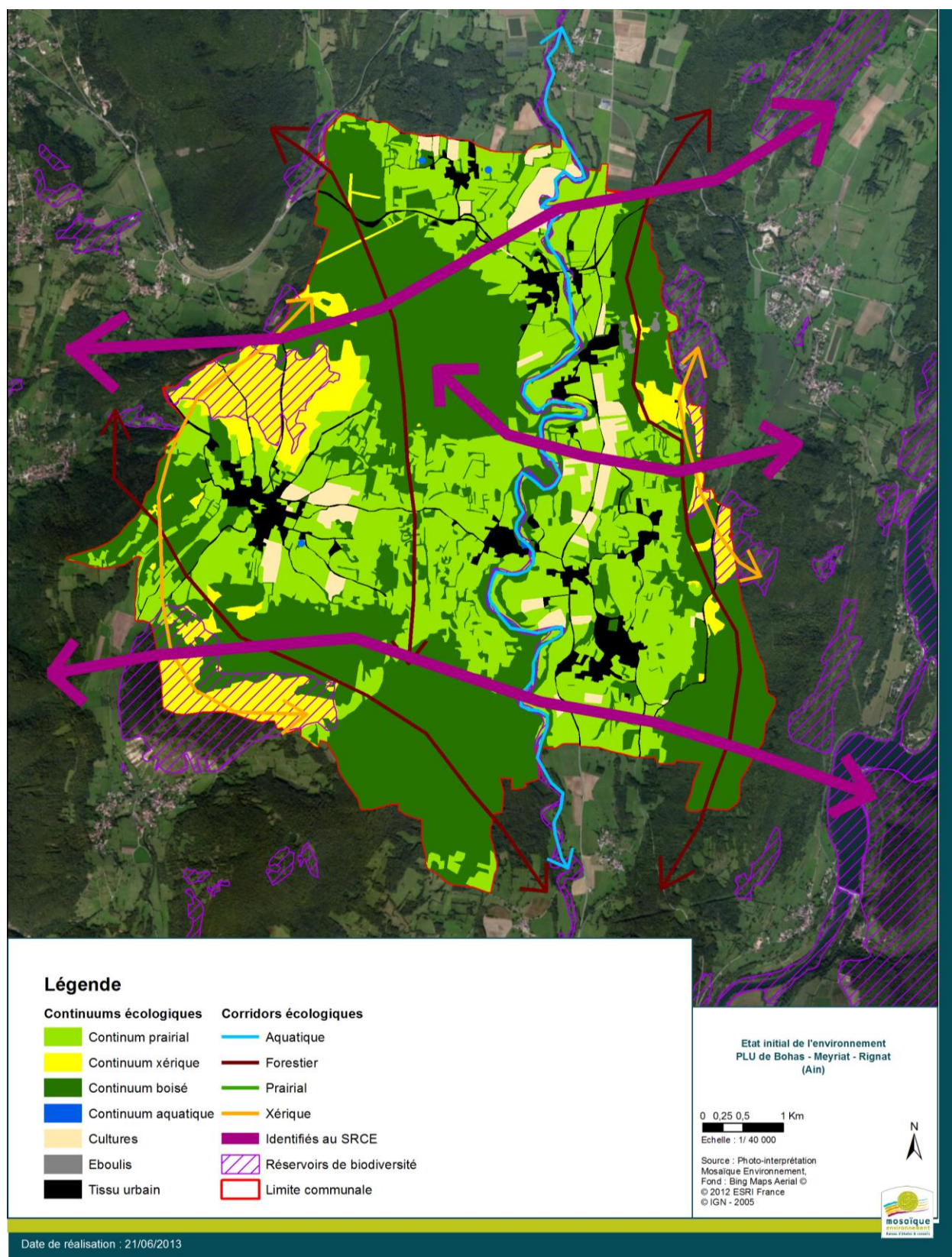
CARTOGRAPHIE DES ENJEUX PAYSAGERS ET NATURELS



CARTOGRAPHIE DES ENJEUX PATRIMONIAUX



CARTOGRAPHIE DES ENJEUX ENVIRONNEMENTAUX



IV. Organiser et sécuriser l'ensemble des modes de déplacements

A. COMPLETER L'OSSATURE URBAINE ET ASSURER LA SECURITE DES DEPLACEMENTS ROUTIERS

Le territoire de BOHAS MEYRIAT RIGNAT est structuré par des infrastructures de transports notoires:

- du Nord au Sud par la route départementale 42, la RD 59
- et d'Est en Ouest par la RD979 et la RD 81.

Sur ces axes, se greffe un réseau secondaire et de desserte locale. Le réseau existant est de bonne constitution. Il n'existe que très peu de voiries en impasse.

Pour l'avenir, il s'agit donc de maintenir ce niveau de service lors de l'aménagement de nouveaux quartiers en créant de nouvelles voiries sans impasses et en s'attachant à compléter le réseau viaire existant. Les habitants supplémentaires que la commune accueillera dans les prochaines années vont entraîner un surplus de circulation mais aussi une demande supplémentaire en termes de stationnement. La commune doit anticiper et donc prévoir les besoins de ces habitants tout en évitant de les surdimensionnées. En appui, l'outil d'emplacement réservé pour élargir les voiries lorsque l'apport de population prévu le nécessite, est utilisé.

Pour la construction des équipements publics, le nombre de stationnements devra être calibré afin d'être nécessaire et suffisant par rapport aux besoins. Il faudra en outre proposer des alternatives aux surfaces en enrobé (parking enherber, ...)

Dans un souci de sécurisation des déplacements, les zones d'urbanisation futures devront éviter de relier leur système de voirie directement sur une départementale. L'implantation des entrées/sorties devra être privilégiée sur le système viaire secondaire. Les orientations d'aménagement et de programmation traduisent cet objectif. Toutefois, si la voirie de desserte ne peut qu'offrir un accès direct à la départementale, une attention toute particulière devra être portée sur ce carrefour afin de le sécuriser en lien avec les services du conseil général.

Les entrées d'agglomération constituent des secteurs d'enjeux paysagers dans la mesure où elles correspondent à la vitrine du territoire. Espaces de transition, d'interface ou de lien avec les territoires voisins, les lisières d'urbanisation sont des secteurs sensibles sur le plan visuel et nécessitent un traitement de qualité. Dans le cadre du PLU, certaines franges particulièrement stratégiques doivent être prises en compte. Il s'agit d'offrir aux franges agglomérées constituant les portes d'entrées du

territoire un traitement paysager affirmé et identitaire. L'enjeu est de sécuriser les entrées et sorties d'agglomération.

A l'occasion de l'urbanisation de la zone d'équipement à Bohas, une requalification de l'entrée Nord de la commune sera effectuée. Pour cela, il s'agira de prescrire dans le règlement des contraintes d'insertion paysagère des aménagements et constructions futurs, de manière à qualifier le paysage.

Différents emplacements réservés ont été mis en place dans l'ancien PLU, ils seront conservés pour l'élargissement des voiries au niveau du carrefour des départementales.

B. REDONNER UNE PLACE AUX MODES DE DEPLACEMENTS DOUX

Au sein d'un territoire fortement empreint par les circulations automobiles, l'offre pour des déplacements alternatifs doit se conforter.

- Le P.A.D.D propose de revitaliser les cheminements pédestres existants afin de réaliser un maillage piéton-modes doux à l'échelle communale. En effet, de nombreux cheminements pédestres et sentiers sont présents sur le territoire communal. Ils relient les bourgs et hameaux entre eux. Aujourd'hui sous utilisés et peu aménagés, la commune souhaite leur aménagement afin de redonner une vitalité à ces chemins qui constituent une véritable opportunité d'offrir des promenades vertes au sein du territoire et des itinéraires privilégiés pour des déplacements piétons sécurisés intra territorial. La commune souhaite l'aménagement de ces cheminements existant de façon à assurer la sécurité des utilisateurs. La mise en place d'emplacements réservés permettra de donner les moyens d'agir à la commune.

- Les cheminements piétons sont devenus un enjeu important à partir de la loi Grenelle II pour apporter une alternative à la voiture, et c'est dans ce sens que se dirige la commune avec la volonté de créer une continuité au sein des bourgs. Ces cheminements piétons devront limiter l'usage automobile pour les déplacements de proximité. Un accent sera mis plus particulièrement sur les cheminements piétons autour des commerces et équipements publics. Les orientations d'aménagement et de programmation montrent cette volonté de connexion notamment sur Bohas et Rignat. Des emplacements réservés sont prévus au PLU pour s'assurer de la mise en place des cheminements. Une passerelle piétonne sur Bohas est envisagée afin de permettre la traversée sécurisée du Suran pour un accès plus direct et sécurisé à la zone d'équipement.

- Aussi, la commune s'attachera à connecter le réseau piétonnier avec les sentiers de randonnée, point de départ pour les randonnées et ballades. En effet, le GR 59 et le GR de Pays Tour du Revermont traversent les communes limitrophes de BOHAS MEYRIAT RIGNAT, notamment à l'Est et au Sud, il s'agira de créer des liens entre les cheminements communaux et ces sentiers de randonnées.

- Il est important que la création de cheminements piétons coïncide avec leur sécurisation. La place du piéton dans les espaces publics doit être pensée en amont. Le PLU permet d'offrir des espaces de déambulations spécifiquement réservés aux modes doux. La matérialisation des chemins se fera par des bandes piétonnes au sol, ou de trottoirs lorsque la voirie ne permet pas une circulation piétonne sécurisée. Une attention particulière sera portée sur les cheminements aux abords de la départementale.

V. Préserver l'activité économique locale y compris l'agriculture et mettre en place un règlement afin d'assurer son devenir

A. PERENNISER LES ACTIVITES PRESENTES SUR LES ZONES D'ACTIVITES ET PERMETTRE LEUR DEVELOPPEMENT

La commune de BOHAS MEYRIAT RIGNAT possède deux zones d'activités situées dans les hameaux Le petit Charnet et Charinaz le Bas. Le tissu économique local s'appuie essentiellement sur l'artisanat et des micros entreprises.

Le projet de PLU s'attache à calibrer de manière cohérente la taille de ces zones dédiées à artisanat. En effet, dans une logique intercommunale les communes voisines : Ceyzériat et Villereversure possèdent des zones d'activités de taille importante qui permettent l'implantation de nouvelles structures. Cette logique permet une suppression de la partie Nord de la zone du petit Charnet, qui ainsi pourra garder son caractère naturel.

Pour les futures implantations d'activités, le règlement apportera l'obligation de porter une attention particulière sur l'aménagement, particulièrement sur l'accès et l'intégration paysagère du bâtiment avec son environnement.

B. PROTEGER L'ACTIVITE AGRICOLE DE LA PRESSION FONCIERE INDUITE PAR L'URBANISATION ET PERMETTRE SON DEVELOPPEMENT

La commune est incluse dans les aires d'Appellation d'Origine Contrôlée et d'Appellation d'Origine Protégée « Bugey », « Roussette du Bugey », « comté » et « gruyère ». Mais aussi dans les aires d'Indication Géographique Protégée : « Coteau de l'Ain », « Emmental Français Est Central » et « Volailles de l'Ain ». Ces aires ont été repérées et prise en compte pour la réalisation du zonage.

L'agriculture constitue une activité majeure du territoire qui fait partie intégrante de la vie de la commune, tant d'un point de vue économique que du point de vue de la gestion des paysages et de l'environnement. L'objectif du PLU est de ménager la cohésion de l'espace agricole et de garantir les conditions de viabilité des exploitations existantes et d'installation d'exploitations nouvelles, en respectant les périmètres de protection réglementaires d'inconstructibilité autour des exploitations abritant des animaux.

Pour l'ensemble des trois bourgs, la prise en compte des sièges agricoles a été intégrée à la réflexion en conservant en zone agricole les terrains à proximité des sièges, afin de ne pas bloquer leur développement. La mise en place d'un périmètre de protection appelé « ceinture agricole » par une zone agricole stricte interdira toute construction agricole, afin de conserver les vues intactes sur le grand paysage.

La zone agricole a exclusivement vocation à accueillir les secteurs à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. Seules les constructions nécessaires au service public ou d'intérêt collectif et à l'exploitation agricole (annexes, ...) sont autorisées.

Les élus souhaitent à travers le PLU protéger les terres qui ont un potentiel agricole. Il a été constaté qu'un certain nombre de terres agricoles avaient été classées en zone naturelle dans le précédent PLU. Afin d'apporter la protection nécessaire à ces terres agricoles, un repérage fin a été réalisé par les élus afin de délimiter précisément les limites des zones agricoles.

Aucun dysfonctionnement n'a été remarqué quant aux déplacements agricoles. Le nouveau PLU à travers son PADD s'attache à conserver cette qualité au sein des déplacements agricoles, notamment par le maintien d'une cohérence entre bâtiments et espaces agricoles stratégiques (cohérence technique et fonctionnelle) en maintenant l'accès des engins et des animaux.

VI. Assurer un mode de développement de gestion durable de territoire face aux préoccupations environnementales

A. PRESERVER LES POPULATIONS DES RISQUES NATURELS

La commune n'est pas dans le périmètre d'un Plan de Prévention des Risques Naturels. Cependant des zones inondables aux abords de la rivière du Suran sont connues. Celles-ci sont repérées sur le zonage en zone naturelle afin d'interdire toute construction sur les berges du Suran. La commune est impactée par des aléas de type « retrait/gonflement des argiles ». Les aléas sont moyens sur Rignat et faibles ou à priori nul sur le reste de la commune. Dans les projets d'urbanisation, le caractère karstique du fond de vallée est à prendre en compte. Les risques existants sur Rignat nécessiteront la réalisation d'expertises géotechniques avant l'ouverture des zones à urbaniser. BOHAS MEYRIAT RIGNAT est considérée comme une zone de sismicité modérée. Ce zonage induit des règles de construction que doivent respecter les nouveaux ouvrages. Ces règles sont variables suivant la classe des bâtiments (selon leur nature et le type d'occupation).

B. URBANISER EN INTEGRANT LES ENJEUX SANITAIRES, SONORES ET ENVIRONNEMENTAL DANS LES PROJETS

Les deux zones d'activités de la commune imposent une réflexion sur la protection des zones résidentielles des impacts sonores. La zone d'activité de Charinaz le Bas est située en contrebas à l'ouest de hameau. Une zone tampon sera instaurée entre les habitations du hameau et les activités afin d'éviter toute gêne. Les parcelles sont classées en zone agricole stricte.

L'aménagement de la zone d'équipement au sein du bourg de Bohas doit être réalisé tout en prenant en compte les impératifs de l'enjeu sonore. Dans la partie Est de Bohas (centralité loisirs), la commune a prévu une zone naturelle destinée à accueillir des équipements publics. Elle comprend à ce jour une école. La commune a la volonté d'offrir aux habitants un lieu de rencontre et de convivialité, il sera mis en œuvre une salle des fêtes.

Afin de ne pas créer de nuisances dues au bruit, la commune permettra sa construction avec une réflexion poussée sur 5 points :

- Interdiction de créer des ouvertures côté habitation
- Maîtriser les systèmes de coupures sonores à l'intérieur du bâtiment
- Implanter les stationnements à l'inverse des habitations

- Eviter les vues directes sur les jardins et habitations depuis la salle des fêtes
- Faire appliquer la réglementation acoustique en matière de constructions (recherche sur l'affaiblissement sonore par les parois et la toiture).

Les prescriptions sont traduites dans une orientation d'aménagement et de programmation afin de garantir le respect de ces volontés. Le site de l'ancienne décharge à proximité du Bourg de Bohas a été identifié comme site potentiellement pollué, de ce fait aucunes activités ou requalifications ne devront être autorisées sans que le site fasse l'objet d'une réhabilitation conforme à la réglementation.

C. ENCOURAGER LES INITIATIVES LIEES AU DEVELOPPEMENT DURABLE

La commune souhaiterait que les futurs projets de constructions prennent en compte les problématiques de réchauffement climatique et de développement durable. Dans ce sens, elle porte le souhait que les nouveaux projets utilisent les énergies renouvelables et privilégient une forme urbaine, une implantation et une architecture garante d'une bonne performance énergétique.

Par ailleurs, la commune souhaite rappeler que la loi Grenelle II (Engagement National pour l'environnement) incite (sauf si impératifs de protection patrimoniale) :

- à l'utilisation de matériaux renouvelables ou de matériaux ou procédés de construction permettant d'éviter l'émission de GES,
- à l'installation de dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales ou la production d'énergie renouvelable correspondant aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeubles concernés.

La conception et la construction du bâti s'effectueront dans une démarche bioclimatique qui optimise entre autre l'orientation, les apports solaires, l'éclairage naturel, le niveau d'isolation, l'inertie, la compacité et la mitoyenneté. L'utilisation de matériaux plus écologiques pour la construction sera recommandée.

Ces nouvelles techniques de constructions devront s'intégrer dans l'environnement et notamment dans les secteurs d'habitat traditionnel. Pour les constructions nouvelles, localisés notamment dans les secteurs urbanisés, il est préconisé de respecter des performances énergétiques et environnementales.

Pour le bâti existant, l'amélioration de la performance énergétique et l'isolation contre les nuisances constitue une priorité. Le PLU permettra donc des travaux d'amélioration (l'isolation extérieure par exemple) et la mise en place d'installation pour les énergies renouvelables, dans la mesure où ces améliorations ne portent pas atteinte à la qualité du patrimoine architectural communal.

Cartographie finale

Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) Bohas-Meyriat-Rignat

Légende:

-  Zone urbaine existante
-  Zone d'urbanisation nouvelle
-  Pérenniser les activités présentes sur le territoire
-  Boisements
-  Zone inondable

-  Connexions piétonnes à créer
-  Cheminements piétons à revitaliser, conforter et aménager

-  Cônes de vues à préserver ou valoriser
-  Salle des fêtes
-  Préserver les éléments patrimoniaux

-  Renforcer la centralité "loisirs, équipements publics"

-  Limiter les nuisances
-  Valoriser les entrées de ville
-  Sécuriser les carrefours avec les départementales

-  Routes départementales

