

DEPARTEMENT DE L'AIN

COMMUNE d'ORDONNAZ

PLAN LOCAL D'URBANISME

**PROJET D'AMENAGEMENT ET DE
DEVELOPPEMENT DURABLES (PADD)**

2

Vu pour rester annexé à la délibération du
Le maire,
Laurent Reymond-Babolat

POS révisé le 12 mai 2000
Révision simplifiée le 13 octobre 2009
POS caduc le 27 mars 2017

PLU approuvé le



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

BIO INSIGHT

3 rue de Bonald 69007 Lyon
téléphone/fax 04 72 74 03 99
contact@bioinsight.fr

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.

Le PADD est le socle du PLU : il exprime le projet communal pour les 10-15 prochaines années en détaillant les orientations générales retenues.

Il est traduit dans les autres pièces du PLU en termes de Règlement/Zonage et d'Orientations d'Aménagement et de Programmation.

Les grands axes retenus dans le PADD par les élus émanent : du respect du cadre supra-communal, des objectifs des élus, de la synthèse de l'analyse, des enjeux mis en évidence.

Rappel des objectifs de la commune en prescrivant le PLU le 2/12/2011 :

* Prendre en compte l'évolution législative des documents supra-communaux tels que la loi SRU, Grenelle 1 et 2, ainsi que la mise en compatibilité avec le SCOT BUCOPA notamment au vu de la croissance démographique pour maîtriser la consommation d'espace en réduisant de façon significative les zones d'urbanisation future du POS et ajuster leurs périmètres au plus près des secteurs bâtis

* Maîtriser l'environnement paysager (bâti ou non)

* Protéger les zones naturelles, notamment sensibles

* Protéger les zones utilisées pour les activités agricoles

* Protéger l'environnement (secteurs présentant un caractère naturel : haies).

➤ Le PADD est établi au vu de ces objectifs et des points à traiter dans les termes du code de l'urbanisme.

Sont développées dans le PADD d'Ordonnaz des orientations générales répondant aux thématiques suivantes :

1 - Maîtriser la consommation d'espace au vu des politiques publiques et du SCOT BUCOPA

2 - Préserver et valoriser l'environnement, reconnaître et préserver la biodiversité

3 - Réfléchir urbanisme et adéquation des équipements

4 - Préserver l'activité économique : agriculture, artisanat/ commerce

5 - Préserver le patrimoine bâti et les paysages (nature et architecture)

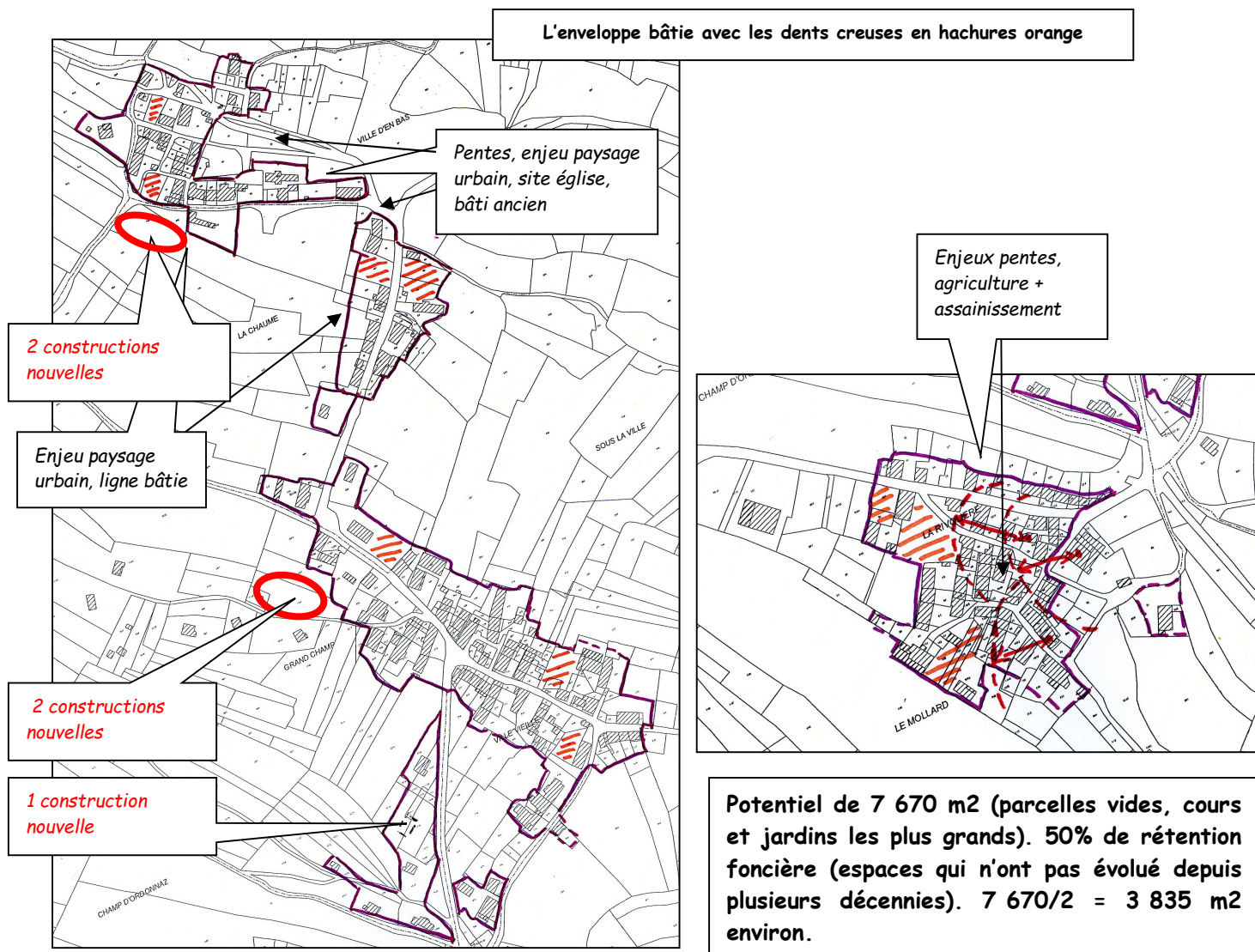
6 - Intégrer la notion de diversité de l'habitat

7 - Limiter les nuisances

1 - Maîtriser la consommation d'espace au vu des politiques publiques et du SCOT BUCOPA

Rappel (voir le Rapport de présentation) :

- ✓ Taux de croissance 2006-2016 : 1,1%
 - ✓ Capacité de densification et de mutation dans les espaces bâtis : 7 670 m² (parcelles vides, cours et jardins les plus grands). Compter 50% de rétention foncière. $7\,670/2 = 3\,835\text{ m}^2$ dans le tissu urbain. Peu de dents creuses car habitat dense. = **moyenne de 3 ou 4 logements possibles.**
 - ✓ Potentiel dans le bâti existant : 80 **bâtiments** pouvant muter à plus ou moins long terme (correspondant à 38 RS, 8 LV, 22 réhabilitations possibles, et 16 granges) ou environ **25 avec une rétention foncière de 3.**
- Donc potentiel global d'une 30^e de nouveaux logements à court et moyen terme (constructions et réhabilitations).**



Orientations générales :

✓ **Calibrage du PLU au vu du SCOT pour les années 2020-2030 (échéance du SCOT BUCOPA) et des politiques publiques : les objectifs chiffrés**

Projet de PLU « arrêté » le 7/02/2020, calibrage pour la période 2020-2030.

- ♣ Taux de Croissance Annuel Moyen SCOT de +0,75%/an entre 2016 et 2030 pour les communes de la Cté de communes Rhône-Chartreuse de Portes,
- ♣ réfléchir à partir de l'enveloppe bâtie (RNU en mars 2017),
- ♣ densité d'au moins 10 log/ha dans les extensions (utilisation des dents creuses dans le tissu urbain).

Evolution théorique possible au vu du SCOT : avec une population de 146 habitants en 2020 (Insee 2016) et le TCAM de 0,75% inscrit dans le SCOT, la population peut être estimée aux environs de 160 habitants en 2030 (+ une douzaine d'habitants).

Pour les 12 habitants supplémentaires d'ici 2030 et en intégrant 2 logements nécessaires au desserrement des ménages de 2020 (2,2 pers/log → 2,1), on peut conclure à un **besoin d'une dizaine de logements.**

Ces logements sont à envisager dans le tissu urbain et si besoin en extension.

- **Parti d'urbanisme retenu dans le contexte spécifique d'Ordonnaz** décrit ci-avant (peu de dents creuses et un potentiel de réhabilitation non maîtrisable), au-delà des possibilités de 3 ou 4 logements construits en dents creuses dans les 10 prochaines années et des mutations du bâti existant, il est convenu de rendre possible 3 ou 4 constructions neuves dans une zone nouvelle.

Et dans le contexte d'Ordonnaz, l'aspect qualitatif prime sur le chiffre de logements : la petite opération envisagée doit être cohérente dans le quartier choisi, d'où l'importance des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) soucieuses de la forme urbaine, de l'intégration dans le site, dans la trame urbaine, etc

Voir ci-après également, l'adéquation entre les notions d'urbanisme et d'équipements.

✓ **Urbanisation à centrer sur les 3 quartiers - les différentes orientations :**

- ❖ Les potentialités sont à trouver prioritairement au sein du tissu urbain des 3 quartiers (bâti existant et dents creuses). Les extensions sont possibles au vu des capacités de l'enveloppe urbaine.

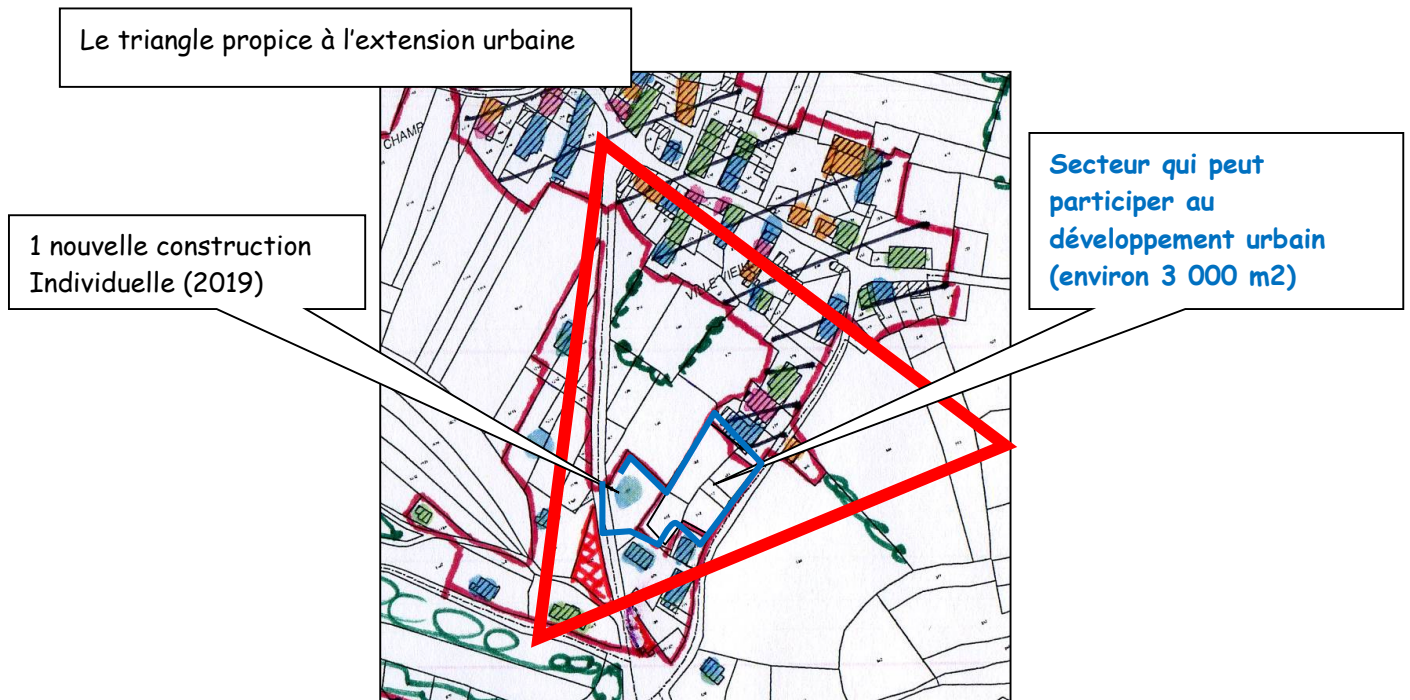
Voir les détails ci-dessus.

Les constructions possibles restent donc ciblées à La Ville-Vieille / Charveyron, La Ville-d'en-Bas et La Rivolière, avec pour chaque quartier les caractéristiques qui lui sont propres. Le mitage du territoire est proscrit dans ce PLU.

- ❖ Priorité à la centralité Ville-Vieille / Charveyron :

Globalement, la zone d'extension urbaine à long terme pourra concerner les espaces compris dans le triangle Ville-Vieille-Charveyron-Grand Champ (option déjà retenue dans les POS précédents).

Dans un premier temps, le PLU de 2022, plus limitatif que les POS, peut s'inscrire dans cette logique en amorçant le processus.



Les constructions nouvelles possibles seront privilégiées dans ce secteur dans le respect de la densité indiquée par le SCOT (10 log/ha) et en fonction du tissu urbain existant le long de la rue de Charveyron plus dense. Voir l'OAP réfléchie pour ce secteur.

❖ La Ville-d'en-Bas et La Rivolière n'ont pas vocation à connaître un développement urbain dans ce PLU. Les logements possibles nouveaux pourront être construits en dents creuses ou provenir de réhabilitations, dans le contexte spécifique de chacun de ces deux quartiers. La Rivolière notamment doit tenir compte des distances d'éloignement autour des bâtiments d'élevage, et globalement la problématique assainissement est à prendre en compte (voir ci-après).

❖ Les 5 constructions nouvelles autorisées ou réalisées depuis 2015-2016 (pendant la révision du SCOT) sont intégrées dans les zones constructibles car elles sont considérées comme participant au tissu urbain.

❖ Les bâtiments d'habitation existants, correspondant à du bâti diffus non agricole, sont inclus aux espaces agricoles ou naturels qui les entourent, et sont traités dans le respect du code de l'urbanisme (conditions fixées dans le Règlement : extensions et annexes possibles sous conditions).

2 - Préserver et valoriser l'environnement, reconnaître et préserver la biodiversité

✓ Patrimoine naturel, site Natura 2000, biodiversité

Espace protégé en étant éloigné des pressions foncières, le territoire d'Ordonnaz a conservé les richesses naturelles repérées à travers les inventaires et les éléments mis en évidences dans des cartographies régionales. Les modes agricoles (élevage) ont pu participer à cette préservation des espaces naturels.

✱ **Conservation des continuités écologiques (trame verte et bleue ...)**

Le PLU affiche la volonté de préserver les continuités écologiques.

La trame verte et bleue d'Ordonnaz repose sur quatre sous-trames majeures :

- ouverte à forte biodiversité,
- forestière à forte biodiversité,
- aquatique/humide
- boisée linéaire et ponctuée.

Pour la commune d'Ordonnaz, ce réseau de continuités écologiques s'affirme ainsi comme un véritable outil d'aménagement qui doit alors permettre de structurer, d'encadrer, d'orienter ses choix d'organisation du territoire et d'objectifs d'urbanisme dans la perspective d'un développement durable de son territoire.

✱ **Site Natura 2000 à Ordonnaz**

Le site Natura 2000 ZSC *milieux remarquables du Bas-Bugey* ainsi que les habitats naturels et espèces d'intérêt communautaire (dont des espèces d'oiseaux) sont des richesses auxquelles la commune d'Ordonnaz contribue (plus de 13 % de son territoire est concerné par le périmètre Natura 2000, au moins huit habitats naturels, quatre espèces ainsi que nombreuses espèces d'oiseaux d'intérêt communautaire y sont observés ou bien nidifient).

La commune d'Ordonnaz consciente d'une telle valorisation de son territoire reconnaît cette biodiversité d'intérêt européen et s'engage dans le cadre de son aménagement à mettre en œuvre une traduction réglementaire pour sa préservation, notamment en matière de maintien des habitats naturels ouverts : pelouses sèches, prairies de fauches, bocage.

✓ **Lutte contre le changement climatique et adaptation à ce changement (réduction des consommations d'énergie, limitation des gaz à effet de serre, etc ...)**

Par le biais de son PLU, et dans son propre contexte, la commune prend sa part dans la démarche d'adaptation au changement climatique.

Domaines concernés :

Déplacements :

Limiter les déplacements automobiles à Ordonnaz semble difficile car l'usage de la voiture est obligatoire. Mais il peut être envisagé des systèmes alternatifs émanant soit de la Collectivité (taxi ...), soit d'initiatives privées (covoiturage ...).

Les déplacements piétons à travers ou entre les trois quartiers (La Rivolière, Vielle-Vieille-Charveyron-Le Champ, Ville d'en Bas) sont implicites le long des voies où les

circulations partagées se réalisent de fait. Il n'y a pas création de cheminements modes doux par le biais du PLU.

Urbanisation et mobilité :

Le PLU interdit la dispersion de l'habitat et des activités. Il favorise la création de logements dans les trois quartiers (sauf contraintes particulières) et l'urbanisation nouvelle est centrée dans le quartier central. *Voir ci-avant.*

La densification du tissu urbain est encouragée ; une forme d'urbanisation plus compacte est préconisée dans les nouvelles opérations.

Le parti d'urbanisme retenu ne créera pas de nouvelles circulations au-delà des enveloppes urbaines existantes.

Performances énergétiques :

Sous réserve du contexte spécifique architectural et paysager des tissus urbains des trois quartiers, la commune affiche sa volonté de concourir à la réduction des consommations d'énergie, à la limitation de la dépendance des projets à la consommation d'énergie fossile.

Pour cela, des dispositions sont prises dans le pour :

- ✓ tendre à l'amélioration des performances énergétiques
- ✓ contribuer à la maîtrise de l'énergie et la production énergétique à partir de ressources renouvelables.

Perméabilité des sols :

Le PLU est vigilant sur ce point et prévoit des dispositions pour éviter l'imperméabilisation de trop grandes surfaces dans les projets d'urbanisation ou de parcs de stationnements.

Communications électroniques

Voir le paragraphe sur le numérique ci-après.

Intégration de la nature dans le tissu urbain

La trame verte est préservée et confortée. Pour éviter des espaces trop minéralisés, un coefficient de biotope est prévu.

Les projets doivent privilégier des essences végétales peu consommatrices d'eau et peu exigeantes en intrants phytosanitaires.

Gestion globale de l'eau :

Les espaces concernés par les périmètres de protection autour du captage d'eau potable sont préservés.

La gestion des eaux pluviales doit être prise en compte dans les futurs projets. Les techniques de récupération des eaux pluviales pour un usage domestique sont encouragées.

Gestion des déchets :

La commune s'inscrit dans la politique intercommunale de la Communauté de communes de la Plaine de l'Ain en la matière.

3 – Réfléchir urbanisme et adéquation des équipements

Les divers équipements doivent avoir la capacité nécessaire pour répondre aux besoins de la nouvelle population attendue.

Diagnostic/enjeux :

Voir la mise à jour du Zonage d'assainissement de 2020.

✓ **L'urbanisation nouvelle doit être prioritairement pensée dans les secteurs qui présentent toutes les capacités :**

✿ On ne note pas de problèmes d'alimentation en eau potable dans les trois quartiers.

✿ En revanche, en termes d'assainissement, si l'on ne note pas de problèmes à La Ville-d'en-Bas, les systèmes d'assainissement sont à revoir à La Rivolière (mauvaise qualité des rejets) et à La Ville-Vieille (station sous-dimensionnée).

La commune envisage ses priorités de la manière suivante :

- Concevoir un nouveau dispositif d'assainissement collectif à La Rivolière : pour prendre en compte les enjeux environnementaux. L'étude est en cours pendant l'élaboration du PLU.
- Dans un second temps, améliorer le dispositif de La Ville-Vieille : là où quelques logements nouveaux sont possibles (zone 1AU notamment).

La zone de développement de la Ville-Vieille/Charveyron ne pourra être ouverte à l'urbanisation que lorsque la STEP pourra accueillir de nouveaux équivalents-habitants.

✓ **Le développement du réseau numérique**

Les élus sont conscients que la vie d'une commune de moyenne montagne est en 2022 conditionnée par les moyens de communication les plus sophistiqués (services aux familles et aux activités économiques).

Aujourd'hui, la commune est desservie par l'ADSL, mais le débit est insuffisant pour la télévision.

Comme toutes les communes de l'Ain, Ordonnaz est inscrite dans la programmation de la Régie d'exploitation du service optique Liaison Internet de l'Ain (RESO-LI@in) qui développe le réseau fibre très haut débit (THD). L'échéance n'est pas connue.

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

Elle veille à la pose de fourreaux destinés à la fibre optique, lors de tous les travaux autorisés sur son territoire

✓ **L'organisation des capacités en stationnement**

Au vu de la morphologie urbaine, les habitants ne connaissent pas de problèmes de stationnement.

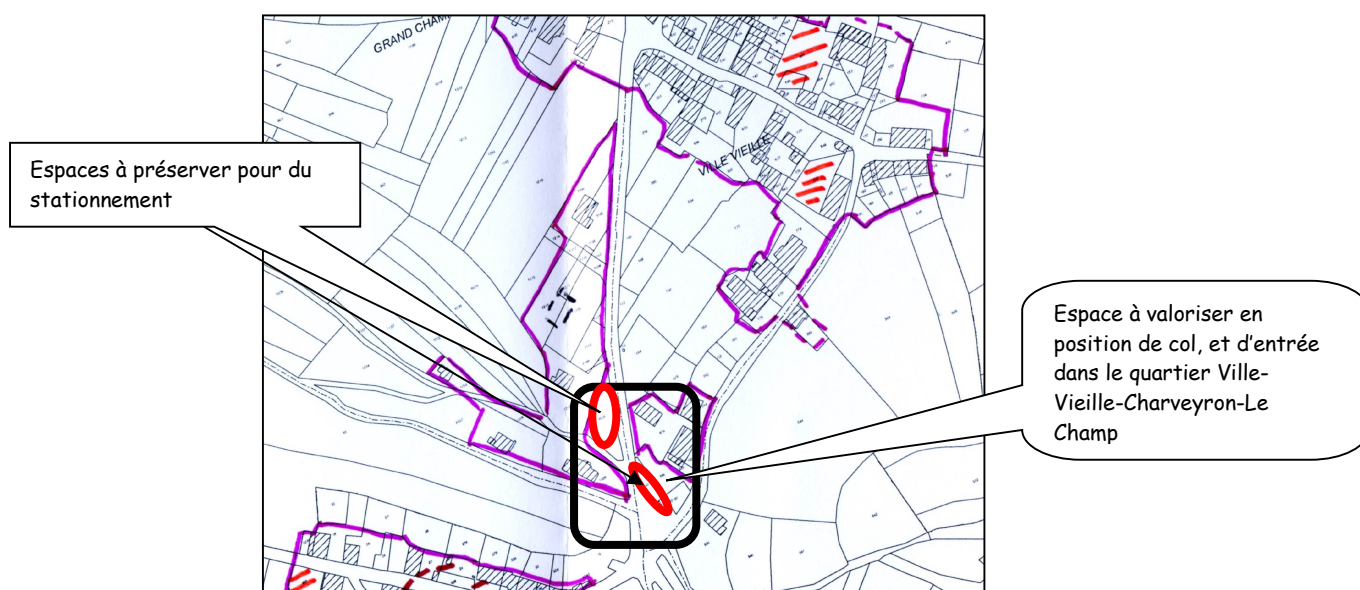
Les divers espaces de la Ville-d'en-Bas répondent aux besoins liés à l'église et au cimetière distants d'environ 250 mètres (places dans la rue de l'église et quelques places devant le cimetière avec la voie tracée en conséquence).

A côté de la mairie, la commune est propriétaire des parcelles émanant de l'emplacement réservé n°2 inscrit au POS de 2000 ; elle est encore en pré mais peut être aménagée.

Sur une autre parcelle communale derrière la mairie a été installé le point d'apport volontaire du tri sélectif et permet quelques places de stationnement. L'intérêt est lié aux présences de la mairie et de la salle des fêtes (réunions, manifestations diverses, mariages ...).

Entre la Rivolière et le Champ, l'intersection est aménagée (abris bus, transformateur électrique, ordures ménagères ...). Ce lieu est le point de rencontre des randonneurs mais ne présente pas assez de possibilités de stationnements.

Des parcelles limitrophes permettront d'élargir le potentiel de stationnement et la réflexion à avoir sur ce secteur permettra de reconcevoir l'intégration du mobilier urbain dans un cadre plus valorisant.



4 – Préserver l'activité économique : agriculture, artisanat/commerce

♣ **Rendre possible la pérennité des exploitations agricoles existantes et les installations nouvelles, préserver les terres agricoles**

Rappel préalable - *Diagnostic/enjeux* :

Dynamisme de l'activité agricole encore bien présente et pérenne (6 exploitations professionnelles dont 2 doubles-actifs). Incidence de la localisation des bâtiments d'élevage à la Rivolière, ailleurs : bâtiments à l'extérieur des quartiers.

Le PLU encourage l'activité agricole existante et les éventuelles installations nouvelles, tout en faisant le lien avec la préservation des éléments environnementaux (site Natura 2000, secteurs humides ...). *Voir le point précédent.*

➤ **Quatre orientations générales :**

✓ Ne pas rapprocher l'urbanisation et ne pas permettre de changements de destinations de bâtiments proches des exploitations en activité lorsqu'elles sont délocalisées hors des trois quartiers (distances à respecter, application du code de l'urbanisme pour le bâti diffus)

✓ Identifier les espaces agricoles répondant à la définition du code de l'urbanisme (potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles) en préservant parallèlement les enjeux environnementaux.

✓ Problématique des logements des agriculteurs

Pour éviter le problème de mitage et de mutations ultérieures des logements nécessaires aux exploitants agricoles, ces logements devront être conçus dans les bâtiments d'exploitation ou en continuité (notion de logements de fonction).

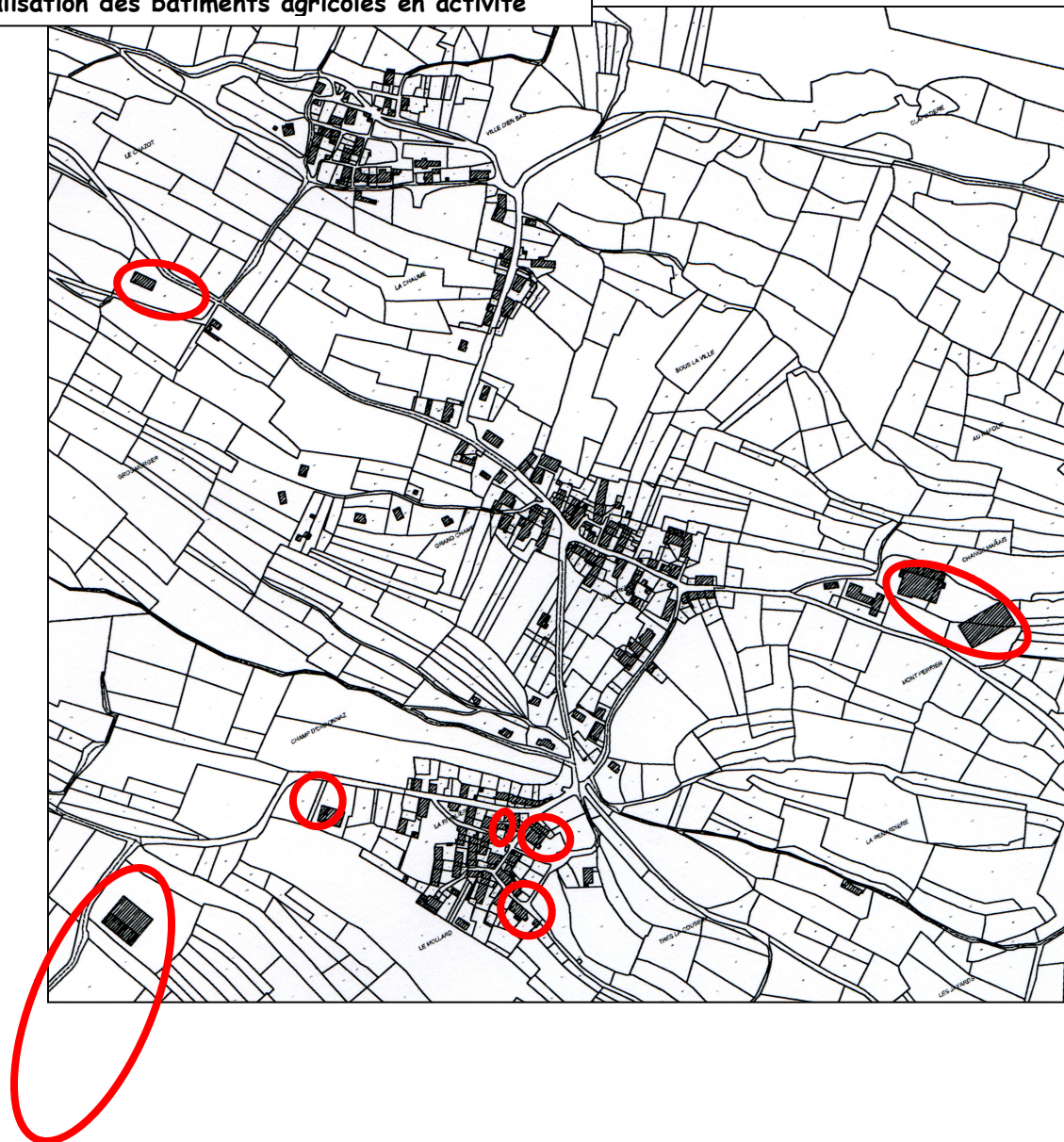
✓ Distances à respecter autour des bâtiments d'élevage inclus dans les quartiers :

Le principe retenu est le suivant : tant qu'il y a des exploitations agricoles avec accueil de bétail dans des bâtiments au sein des quartiers, le respect des distances d'éloignement est à observer.

C'est le cas à La Rivolière (mais l'hypothèse pourrait être possible ailleurs en cas de ré-occupation d'anciens bâtiments agricoles). Le PLU prévoit que seule l'occupation des bâtiments agricoles existants (à la date d'approbation du PLU) est possible au sein du tissu urbain, sans extensions des bâtiments ou construction de nouveaux bâtiments agricoles.

Ce principe permet de ne pas geler à long terme les possibilités de création de logements dans les quartiers.

Localisation des bâtiments agricoles en activité



♣ **Rendre possible les activités artisanales et commerciales :**

✓ La commune s'inscrit dans la politique retenue par la Communauté de communes, compétente en matière économique et dans le respect des prescriptions du SCOT (diversité des activités dans les villages, localisation des zones d'activités dans les secteurs porteurs).

✓ Le PLU vise à maintenir un tissu commercial, de services et artisanal proportionné aux besoins de la commune. Les zones urbaines permettent notamment les activités artisanales et commerciales non nuisantes dans le respect du principe de la diversité des fonctions.

♣ Encourager les activités de tourisme :

La qualité des paysages (urbains et naturels) est un atout pour la commune. Ordonnaz peut s'inscrire dans le puzzle du Bugey visité pour ses différents attraits. Les retombées économiques sont à envisager à plus ou moins long terme.

Pour cela :

- ✓ Il convient de faciliter les possibilités de randonnées pédestres et de circuits vélos par les possibilités de stationnement (voir le point précédent)
- ✓ La réhabilitation des bâtiments peut permettre la création de gîtes de vacances.
- ✓ La mise en évidence du petit patrimoine et du bâti ancien concourt à l'intérêt des visiteurs.



♣ Il identifie également les espaces végétaux importants dans ou près des quartiers qui concourent à la création d'un paysage particulier et à la structuration de l'espace.

Quelques exemples :

La Ville-d'en-Bas - Site de l'église : intérêt architectural, historique, ensemble de verdure (espace public de rencontre) ...



Qualité de l'entrée dans le Charveyron/ la Ville-Vieille par la RD 94A (Innimond)



Extensions urbaines entre La Rivolière et La Ville-Vieille : zoom sur les espaces vierges : prairies ou espaces interstitiels de jardins



2 - Le PLU est vigilant quant à l'impact des nouveaux bâtiments et à leurs abords.

C'est par le biais des prescriptions du Règlement écrit et des Orientations d'Aménagement et de Programmation que l'impact peut être pris en compte et atténué : bâtiments d'habitation, bâtiments agricole, entrées dans les quartiers, franges bâti-espaces agricoles-espaces naturels, unité urbaine des différents quartiers, espaces identitaires dans les quartiers

6 – Intégrer la notion de diversité de l’habitat dans le contexte d’Ordonnaz

Diagnostic/enjeux :

Augmentation des résidences principales mais baisse des résidences secondaires et accroissement des logements vacants. Pas de logement locatif aidé en 2022 mais 2 logements communaux et des possibilités dans l’ancienne cure, propriété communale.

La notion de mixité et de diversité de l’habitat dans une commune de moyenne montagne revêt un caractère particulier (éloignée des centres urbains, peu d’activités économiques ...). Il s’agit de rendre possible l’installation ou le maintien des personnes désirant vivre à Ordonnaz selon les époques de leur vie et leurs possibilités (financières ou selon leur âge) : des jeunes, des personnes âgées, des personnes seules qui veulent rester mais qui n’ont pas le budget pour investir ou qui ne peuvent plus demeurer dans un vaste bâtiment.

Ces logements peuvent correspondre à des épisodes d’une vie ; ils sont des « tremplins ».

Le potentiel communal représentant 2 logements est donc mis en évidence dans le PLU : l’ancienne cure à la Ville-d’en-Bas, propriété communale. Il correspond à une réponse proportionnée aux besoins d’Ordonnaz. Un projet avec un bailleur-social pourrait être envisagé.

La diversité des formes de l’habitat peut être trouvée par le panel de possibilités : la construction individuelle ou la réhabilitation d’anciens bâtiments conduisant à la création de logements collectifs ou intermédiaires (mixte entre la pluralité d’appartements dans un même bâtiment et l’individualité de chacun d’entre eux).

7 – Limiter les nuisances

La prise en compte des nuisances à Ordonnaz concerne concrètement deux types de distances à respecter :

- **Les périmètres autour des exploitations agricoles :**

Le PLU prend en compte le respect du principe de distances minimum d'implantation entre les exploitations agricoles (avec bétail) et les zones d'urbanisation, et l'application de la réciprocité de ces distances. Le PLU évite ainsi des problèmes potentiels liés au bruit, aux poussières, aux odeurs, ...

L'urbanisation nouvelle doit être prioritairement pensée dans les secteurs qui ne sont pas impactés par ces périmètres.

Ces distances sont de 50 ou 100 mètres selon le nombre de bêtes et les caractéristiques des exploitations agricoles (application du Règlement sanitaire départemental ou de la législation sur les installations classées).

- **Le périmètre sanitaire autour des STEP :**

Les élus respectent la distance de 100 m autour des STEP des trois quartiers pour éviter tout problème de cohabitation.

100 m sont à respecter pour les nouvelles STEP selon l'arrêté ministériel du 21/07/2015 *relatif aux systèmes d'assainissement collectif et aux installations d'assainissement non collectif*.

Ces 100 m seront logiquement appliqués réciproquement pour toute nouvelle construction.